

## **NORMES URBANÍSTIQUES**

<b>TÍTOL I</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>10</b>
CAPÍTOL 1	NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA .....	10
Article 1.	Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	10
Article 2.	Marc legal del Pla d'ordenació urbanística municipal .....	10
Article 3.	Contingut i documentació .....	10
Article 4.	Vigència.....	12
Article 5.	Modificació i revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	12
Article 6.	Interpretació Normativa.....	12
Article 7.	Precisió de límits i tolerància .....	12
<b>TÍTOL II</b>	<b>DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT .....</b>	<b>14</b>
CAPÍTOL 1	PLANEJAMENT DERIVAT .....	14
Article 8.	Iniciativa i competències.....	14
Article 9.	Planejament derivat .....	14
Article 10.	Desenvolupament del Planejament en el sòl urbà .....	15
Article 11.	Desenvolupament del Planejament en el sòl urbanitzable delimitat.....	15
Article 12.	Desenvolupament del planejament en sòl urbanitzable no delimitat .....	15
Article 13.	Planejament derivat d'iniciativa privada.....	15
<b>TÍTOL III</b>	<b>EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT .....</b>	<b>16</b>
Article 14.	Sistema d'actuació en sòl urbà.....	16
Article 15.	Sistema d'actuació en sòl urbanitzable .....	16
Article 16.	Execució de sistemes .....	16
Article 17.	Transmissió del sòl de cessió obligatòria i gratuïta. ....	17
Article 18.	Reserves per habitatges de protecció pública.....	17
<b>TÍTOL IV</b>	<b>INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, L'ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL.....</b>	<b>18</b>
CAPÍTOL 1	LLICÈNCIES .....	18
Article 19.	Actes subjectes a llicència.....	18
Article 20.	Actes promoguts per l'Administració.....	18
Article 21.	Inexistència d'atorgament presumpte .....	19
Article 22.	Procediment d'atorgament de llicències .....	19
Article 23.	Contingut de les llicències.....	19
Article 24.	Classificació de les obres.....	19
Article 25.	Parcel·lacions urbanístiques .....	20
Article 26.	Seguiment de les obres .....	20
Article 27.	Condicions mínimes d'urbanització.....	20
Article 28.	Llicències en sòl urbanitzable .....	21
Article 29.	Llicència d'activitat.....	21
CAPÍTOL 2	CONDICIONS GENERALS DE LES OBRES .....	22
Article 30.	Situacions altres que l'ordenació regular.....	22
<b>TÍTOL V</b>	<b>CLASSIFICACIÓ I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>	<b>23</b>
CAPÍTOL 1	DISPOSICIONS GENERALS .....	23
Article 31.	Règim urbanístic del sòl.....	23
Article 32.	Règim urbanístic del subsòl .....	23
Article 33.	Classificació del sòl.....	23
Article 34.	Abast de les determinacions.....	24
Article 35.	Estructura general i orgànica del territori. ....	24
Article 36.	Cessions obligatòries i gratuïtes .....	24

Article 37.	<i>Sistemes i proporcionalitat</i> .....	25
Article 38.	<i>Aprofitament urbanístic</i> .....	25
Article 39.	<i>Zona segons qualificació urbanística</i> .....	25
<b>CAPÍTOL 2</b>	<b>PARAMETRES DE L'ORDENACIÓ</b> .....	<b>26</b>
<b>Secció 1</b>	<b>Definició de conceptes</b> .....	<b>26</b>
Article 40.	<i>Índex d'edificabilitat brut</i> .....	26
Article 41.	<i>Densitat bruta d'habitatge</i> .....	26
Article 42.	<i>Índex d'edificabilitat net de la zona</i> .....	26
Article 43.	<i>Intensitat d'edificació màxima</i> .....	26
Article 44.	<i>Parcel·la mínima</i> .....	26
Article 45.	<i>Solar</i> .....	26
Article 46.	<i>Alineació</i> .....	27
Article 47.	<i>Front de parcel·la</i> .....	27
Article 48.	<i>Fons de parcel·la</i> .....	27
Article 49.	<i>Tancament de parcel·la</i> .....	27
Article 50.	<i>Índex d'edificabilitat net de parcel·la</i> .....	27
Article 51.	<i>Sòl privat lliure d'edificació</i> .....	27
Article 52.	<i>Alineació de carrer o vial</i> .....	27
Article 53.	<i>Rasant del carrer o del vial</i> .....	27
Article 54.	<i>Amplària del vial</i> .....	28
Article 55.	<i>Unitat de zona</i> .....	28
Article 56.	<i>Edificació principal i edificació auxiliar</i> .....	28
Article 57.	<i>Superfície de sostre edificable o sostre total d'un edifici</i> .....	28
Article 58.	<i>Alineació de façana</i> .....	28
Article 59.	<i>Planta Baixa</i> .....	29
Article 60.	<i>Porxos</i> .....	29
Article 61.	<i>Planta Soterrani</i> .....	29
Article 62.	<i>Espai entresolat</i> .....	29
Article 63.	<i>Planta Pis</i> .....	29
Article 64.	<i>Planta Àtic</i> .....	29
Article 65.	<i>Espai sota coberta o golfa</i> .....	29
Article 66.	<i>Coberta</i> .....	29
Article 67.	<i>Alçària reguladora màxima</i> .....	30
Article 68.	<i>Nombre màxim de plantes</i> .....	30
Article 69.	<i>Alçària lliure o útil</i> .....	30
Article 70.	<i>Cossos sortints</i> .....	30
Article 71.	<i>Elements sortints</i> .....	30
Article 72.	<i>Elements tècnics de les instal·lacions</i> .....	30
Article 73.	<i>Paret mitgera</i> .....	30
Article 74.	<i>Fondària edificable</i> .....	31
Article 75.	<i>Espai lliure interior d'illa o pati d'illa</i> .....	31
Article 76.	<i>Reculada de l'edificació</i> .....	31
Article 77.	<i>Separacions mínimes</i> .....	31
Article 78.	<i>Espais no edificables</i> .....	31
Article 79.	<i>Ocupació màxima en planta</i> .....	31
Article 80.	<i>Perímetre regulador</i> .....	31
Article 81.	<i>Alineació de vial opcional</i> .....	31
Article 82.	<i>Unitat edificatòria</i> .....	32
<b>Secció 2</b>	<b>Tipus i subtipus d'edificació</b> .....	<b>32</b>
Article 83.	<i>Definició i classificació</i> .....	32

Article 84.	<i>Determinacions de les condicions màximes d'edificació.....</i>	32
<b>CAPÍTOL 3</b>	<b>PARÀMETRES COMUNS A TOT TIPUS D'EDIFICACIÓ.....</b>	<b>32</b>
Article 85.	<i>Correspondència entre nombre màxim de plantes i alçada de l'edificació.....</i>	32
Article 86.	<i>Condicions de la planta baixa.....</i>	33
Article 87.	<i>Regulació general de la planta soterrani.....</i>	33
Article 88.	<i>Condicions de les plantes pis.....</i>	33
Article 89.	<i>Condicions de la planta àtic i de l'espai sota coberta.....</i>	33
Article 90.	<i>Condicions de les cobertes de les edificacions.....</i>	34
Article 91.	<i>Tanques en terrenys i solars.....</i>	34
<b>CAPÍTOL 4</b>	<b>PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ TANCADA O EN LÍNIA.....</b>	<b>35</b>
Article 92.	<i>Determinacions de l'alçada reguladora.....</i>	35
Article 93.	<i>Espai lliure en interior d'illa.....</i>	37
Article 94.	<i>Disposició dels cossos sortints o vols.....</i>	37
Article 95.	<i>Disposició dels ràfecs i elements sortints.....</i>	38
Article 96.	<i>Tractament de les parets mitgeres.....</i>	38
Article 97.	<i>Reculades de l'edificació.....</i>	38
<b>TÍTOL VI</b>	<b>PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA.....</b>	<b>39</b>
Article 98.	<i>Intensitat d'edificació màxima.....</i>	39
Article 99.	<i>Ocupació màxima en planta.....</i>	39
Article 100.	<i>Alçada de l'edificació.....</i>	39
Article 101.	<i>Regulació dels cossos i elements sortints.....</i>	39
Article 102.	<i>Separacions mínimes.....</i>	39
Article 103.	<i>Construccions auxiliars.....</i>	40
Article 104.	<i>Tancaments de parcel·la.....</i>	40
	<i>S'aplicarà l'article 91 Tanques en terrenys i solars, d'aquestes normes.....</i>	40
Article 105.	<i>Adaptació topogràfica del terreny.....</i>	40
Article 106.	<i>Paràmetres complementaris.....</i>	40
<b>CAPÍTOL 1</b>	<b>PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMÈTRIA ESPECÍFICA.....</b>	<b>40</b>
Article 107.	<i>Edificabilitat neta.....</i>	40
Article 108.	<i>Paràmetres específics de la definició volumètrica.....</i>	40
Article 109.	<i>Paràmetres complementaris.....</i>	41
<b>TÍTOL VII</b>	<b>REGULACIÓ D'USOS.....</b>	<b>42</b>
<b>CAPÍTOL 1</b>	<b>DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS.....</b>	<b>42</b>
Article 110.	<i>Regulació d'usos.....</i>	42
Article 111.	<i>Classificació d'usos segons la seva adequació.....</i>	42
Article 112.	<i>Classificació dels usos segons la seva naturalesa o domini.....</i>	42
Article 113.	<i>Classificació dels usos segons la seva funció.....</i>	43
Article 114.	<i>Situació relativa de les activitats.....</i>	46
Article 115.	<i>Tipus d'activitat.....</i>	46
<b>CAPÍTOL 2</b>	<b>PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.....</b>	<b>47</b>
Article 116.	<i>Desenvolupament de la regulació d'usos.....</i>	47
Article 117.	<i>Regulació de l'ús residencial.....</i>	48
Article 118.	<i>Regulació de l'ús hotel·ler i dels establiments d'allotjament turístic.....</i>	48
Article 119.	<i>Regulació de l'ús comerç.....</i>	48
Article 120.	<i>Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats.....</i>	49
Article 121.	<i>Regulació de l'ús magatzem.....</i>	49
Article 122.	<i>Regulació de l'ús de garatge i aparcament.....</i>	49
Article 123.	<i>Quadre general d'usos.....</i>	51

Article 124.	Regulació de les activitats amb incidència ambiental en general.....	52
<b>TÍTOL VIII</b>	<b>ORDENACIÓ DE SISTEMES .....</b>	<b>53</b>
CAPÍTOL 1	DISPOSICIONS GENERALS .....	53
Article 125.	Definició.....	53
Article 126.	Desenvolupament de sistemes .....	53
CAPÍTOL 2	SISTEMA DE COMUNICACIÓ .....	53
Article 127.	Disposicions generals.....	53
Article 128.	Sistema viari, clau V.....	54
Article 129.	Xarxa bàsica territorial.....	54
Article 130.	Xarxa de camins rurals .....	56
Article 131.	Trams urbans.....	57
Article 132.	Sistema ferroviari, clau F.....	57
CAPÍTOL 3	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES I ZONES VERDES .....	58
Article 133.	Disposicions generals.....	58
Article 134.	Sistema d'espais lliures, Clau SJ .....	58
Article 135.	Sistema Hidrogràfic, Clau SH.....	59
CAPÍTOL 4	SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS .....	61
Article 136.	Disposicions generals.....	61
Article 137.	Sistema de Equipaments, clau SE.....	61
Article 138.	Condicions d'ordenació i protecció.....	62
Article 139.	Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau ST.....	62
Article 140.	Sistema d'habitatge dotacional públic, clau HDP .....	64
<b>TÍTOL IX</b>	<b>REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ .....</b>	<b>66</b>
CAPÍTOL 1	DISPOSICIONS GENERALS .....	66
Article 141.	Determinació de l'àmbit.....	66
Article 142.	Ordenació del sòl urbà.....	66
CAPÍTOL 2	REGULACIÓ DE ZONES EN SÒL URBÀ.....	66
Secció 1	Zona de nucli urbà tradicional. Clau 1 .....	66
Article 143.	Definició.....	66
Article 144.	Subzones.....	66
Article 145.	Condicions d'ús.....	67
Secció 2	Subzona de nucli històric, Clau 1.1 .....	67
Article 146.	Definició.....	67
Article 147.	Condicions de parcel·lació.....	67
Article 148.	Condicions de l'edificació.....	67
Secció 3	Subzona d'extensió del nucli històric, Clau 1.2 .....	69
Article 149.	Definició.....	69
Article 150.	Condicions de parcel·lació.....	69
Article 151.	Condicions de l'edificació.....	69
Secció 4	Zona d'eixample tradicional, Clau 2 .....	71
Article 152.	Definició.....	71
Article 153.	Subzones.....	71
Secció 5	Subzones d'eixample tradicional intensitat I i II, Clau 2.1 i 2.2 .....	71
Article 154.	Condicions de parcel·lació.....	71
Article 155.	Condicions de l'edificació.....	72
Article 156.	Condicions d'ús.....	72
Secció 6	Subzona d'eixample tradicional intensitat III, Clau 2.3 .....	73
Article 157.	Definició.....	73

Article 158.	Condicions de parcel·lació.....	73
Article 159.	Condicions de l'edificació.....	73
Article 160.	Condicions d'ús.....	73
Secció 7	Subzona d'eixample tradicional intensitat III d'habitatge protegit, Clau 2.3 hpo....	74
Article 161.	Definició.....	74
Article 162.	Condicions d'ordenació , parcel·lació i edificació .....	74
Article 163.	Condicions d'ús.....	74
Secció 8	Zona de polígons residencials consolidats. Clau 3 .....	74
Article 164.	Definició.....	74
Article 165.	Condicions d'ús.....	74
Article 166.	Subzones.....	74
Secció 9	Subzona del polígon Joan Maragall, Clau 3.1 .....	74
Article 167.	Definició.....	74
Article 168.	Condicions de parcel·lació.....	75
Article 169.	Condicions de l'edificació.....	75
Secció 10	Subzona del polígon Serreta, Clau 3.2.....	75
Article 170.	Definició.....	75
Article 171.	Condicions de parcel·lació.....	75
Article 172.	Condicions de l'edificació.....	75
Secció 11	Subzona del polígon Bellavista, Clau 3.3 .....	76
Article 173.	Definició.....	76
Article 174.	Condicions de parcel·lació.....	76
Article 175.	Condicions de l'edificació.....	76
Secció 12	Zona d'edificació aïllada, Clau 4.....	77
Article 176.	Definició.....	77
Article 177.	Condicions d'ús.....	77
Article 178.	Subzones.....	77
Secció 13	Subzona d'edificació aïllada intensitat I, Clau 4.1 .....	77
Article 179.	Definició.....	77
Article 180.	Determinacions de l'edificació .....	77
Secció 14	Subzona d'edificació aïllada intensitat II, Clau 4.2 .....	79
Article 181.	Definició.....	79
Article 182.	Condicions de parcel·lació.....	79
Article 183.	Determinacions de l'edificació .....	79
Secció 15	Subzona d'edificació aïllada intensitat III, Clau 4.3.....	80
Article 184.	Definició.....	80
Article 185.	Determinacions de l'edificació .....	80
Secció 16	Subzona d'edificació aïllada intensitat V, Clau 4.4.....	82
Article 186.	Definició.....	82
Article 187.	Condicions de parcel·lació.....	82
Article 188.	Determinacions de l'edificació .....	82
Secció 17	Zona d'edificació unifamiliar arreglerada, Clau 5.....	83
Article 189.	Definició.....	83
Article 190.	Condicions de l'edificació.....	83
Article 191.	Condicions d'ús.....	84
Secció 18	Zona d'edificació oberta, Clau 6 .....	84
Article 192.	Definició.....	84
Article 193.	Condicions d'ús.....	84
Article 194.	Subzones.....	85
Secció 19	Subzona d'edificació oberta amb edificació aïllada en parcel·la, Clau 6.1 .....	85

Article 195.	Condicions de parcel·lació.....	85
Article 196.	Condicions d'edificació.....	85
Secció 20	Subzona d'edificació oberta amb perímetre regulador, Clau 6.2.....	86
Article 197.	Condicions de parcel·lació.....	86
Article 198.	Condicions de l'edificació.....	86
Secció 1	Subzona d'edificació oberta amb perímetre regulador, Clau 6.2 hpo .....	86
Article 199.	Condicions de parcel·lació i d'edificació.....	86
Article 200.	Condicions particular d'ús.....	87
Secció 2	Zones urbanes d'activitat Clau 7 .....	87
Article 201.	Definició.....	87
Article 202.	Subzones.....	87
Article 203.	Normativa comú a totes les subzones.....	87
Secció 3	Zona urbana d'activitat tipus 1, Clau 7.1 .....	88
Article 204.	Definició.....	88
Article 205.	Condicions de parcel·lació.....	88
Article 206.	Condicions de l'edificació.....	88
Article 207.	Condicions d'ús.....	88
Secció 4	Zona urbana d'activitat tipus 2, Clau 7.2 .....	89
Article 208.	Definició.....	89
Article 209.	Condicions de parcel·lació.....	89
Article 210.	Condicions de l'edificació.....	89
Article 211.	Condicions d'ús.....	89
Secció 5	Zona urbana d'activitat tipus 3a, Clau 7.3a.....	89
Article 212.	Definició.....	89
Article 213.	Condicions de parcel·lació.....	89
Article 214.	Condicions de l'edificació.....	90
Article 215.	Condicions d'ús.....	90
Secció 6	Zona urbana d'activitat tipus 3b, Clau 7.3b .....	90
Article 216.	Definició.....	90
Article 217.	Condicions de parcel·lació.....	90
Article 218.	Condicions de l'edificació.....	90
Article 219.	Condicions d'ús.....	90
Article 220.	Definició.....	91
Article 221.	Definició.....	91
Article 222.	Definició.....	91
Article 223.	Definició.....	91
Secció 7	Zona d'activitats, Clau 8 .....	91
Article 224.	Definició.....	91
Article 225.	Condicions d'ús.....	91
Article 226.	Subzones.....	91
Article 227.	Normativa comú a totes les subzones.....	92
Secció 8	Zona d'activitats d'edificació aïllada Intensitat I. CLAU 8.1 .....	93
Article 228.	Condicions de parcel·lació.....	93
Article 229.	Condicions de l'edificació.....	93
Secció 9	Zona d'activitats d'edificació aïllada Intensitat II, Clau 8.2 .....	93
Article 230.	Condicions de parcel·lació.....	93
Article 231.	Condicions de l'edificació.....	94
Secció 10	Zona d'activitats d'edificació arreglerada, Clau 8.3.....	94
Article 232.	Condicions de parcel·lació.....	94
Article 233.	Condicions de l'edificació.....	94

Secció 11	Zona d'activitats d'edificació aïllada Intensitat III, Clau 8.4 .....	95
Article 234.	Condicion de parcel·lació.....	95
Article 235.	Condicion de l'edificació.....	95
<b>TÍTOL X</b>	<b>REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE .....</b>	<b>96</b>
CAPÍTOL 1	DISPOSICIONS GENERALS .....	96
Article 236.	Definició i tipus .....	96
Article 237.	Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable. ....	96
CAPÍTOL 2	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT .....	96
Article 238.	Delimitació de sectors.....	96
Article 239.	Gestió del sòl urbanitzable delimitat.....	97
Secció 1	Condicion urbanístiques comuns a tots els sectors urbanitzables delimitats .....	97
Article 240.	Cessions en els sectors urbanitzables .....	97
Article 241.	Condicion de l'ordenació .....	98
Article 242.	Condicion de l'edificació.....	99
Secció 2	Condicion urbanístiques particulars als sectors urbanitzables delimitats .....	99
Article 243.	Condicion particulars del SUD R03.....	99
Article 244.	Condicion particulars del SUD I01-UNITEX.....	100
Article 245.	Condicion particulars del SUD I02 - CASTELLOTS .....	100
Article 246.	Condicion particulars del SUD I04 – GENERAL D'OLIS.....	101
Article 247.	Quadres d'aprofitaments dels sectors urbanitzables delimitats.....	102
CAPÍTOL 3	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT .....	102
Article 248.	Definició.....	102
Article 249.	Gestió del sòl urbanitzable no delimitat.....	103
Article 250.	Usos admesos .....	103
Article 251.	Condicion de delimitació i desenvolupament .....	103
Article 252.	Contingut tècnic del Pla parcial de delimitació.....	104
Article 253.	Cessions obligatòries .....	105
<b>TÍTOL XI</b>	<b>REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>106</b>
CAPÍTOL 1	DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE .....	106
Article 254.	Definició, funció i objectius.....	106
Article 255.	Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable .....	107
Article 256.	Desenvolupament del Pla en el sòl no urbanitzable .....	107
CAPÍTOL 2	CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE	107
Article 257.	Protecció de les aigües.....	107
Article 258.	Normes relatives als residus.....	108
Article 259.	Protecció de la biodiversitat .....	108
Article 260.	Protecció dels sòls i el relleu .....	109
Article 261.	Condicion relatives a la protecció del medi acústic i el medi nocturn.....	109
Article 262.	Condicion generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable.....	110
CAPÍTOL 3	REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	110
Article 263.	Zones en el sòl no urbanitzable.....	110
Article 264.	Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable .....	110
Article 265.	Estructura de la propietat del sòl.....	111
Article 266.	Geometria dels camps de conreu i marges.....	112
Article 267.	Elements naturals de la topografia: tossals i turons.....	112
Article 268.	Xarxa viària rural .....	112
Article 269.	Xarxa hidrològica i hidràulica.....	113



Article 270.	<i>Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera</i>	113
Article 271.	<i>Masies i cases rurals</i>	114
<b>CAPÍTOL 4</b>	<b>REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE</b>	114
Article 272.	<i>Disposicions generals</i>	114
Article 273.	<i>Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o d'explotació dels recursos naturals</i>	114
Article 274.	<i>Condicions de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural</i>	116
Article 275.	<i>Condicions de les edificacions amb ús d'habitatge en volum disconforme i fora d'ordenació</i>	117
Article 276.	<i>Condicions de rehabilitació de masies i cases rurals no destinades a habitatge rural</i>	118
Article 277.	<i>Tanques</i>	118
Article 278.	<i>Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària</i>	118
Article 279.	<i>Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic</i>	119
Article 280.	<i>Criteris generals</i>	119
Article 281.	<i>Condicions de les infraestructures viàries i lineals</i>	119
Article 282.	<i>Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia</i>	121
Article 283.	<i>Condicions de les instal·lacions de subministrament d'aigua, gas i tractament d'aigües</i>	121
Article 284.	<i>Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu</i>	122
Article 285.	<i>Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions</i>	122
<b>CAPÍTOL 5</b>	<b>REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE</b>	122
Article 286.	<i>Regulació específica dels usos admesos en el sòl no urbanitzable</i>	122
Article 287.	<i>Regulació de l'ús extractiu</i>	124
Article 288.	<i>Regulació de l'hort familiar</i>	125
<b>TÍTOL XII</b>	<b>REGULACIÓ DEL PATRIMONI</b>	<b>126</b>
<b>CAPÍTOL 1</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS</b>	126
Article 289.	<i>Definició</i>	126
Article 290.	<i>Catàleg</i>	126
Article 291.	<i>Plans especials de Protecció del Patrimoni</i>	127
Article 292.	<i>Condicions del pla especial de regulació del patrimoni de la plaça</i>	127
Article 293.	<i>Condicions de les obres de consolidació i conservació en un BCIN</i>	128
Article 294.	<i>Condicions de les obres de consolidació i conservació en cabanes de pedra seca i altres elements catalogats genèricament</i>	128
Article 295.	<i>Condicions de conservació de les fites d'atermenament</i>	128
<b>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA</b>		129
<b>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA</b>		130
<b>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA</b>		131
<b>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA</b>		132
<b>DISPOSICIÓ ADICIONAL PRIMERA</b>		133
<b>DISPOSICIÓ FINAL</b>		134

## TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL 1 NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA

#### **Article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal**

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Les Borges Blanques, defineix l'ordenació urbanística del terme municipal, l'àmbit del qual és el que es detalla en els plànols d'ordenació d'aquest POUM

#### **Article 2. Marc legal del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- a. El Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb :
- La Llei 8/2007 de 10 de maig del sòl que regula els aspectes bàsics del règim de propietat i de competència exclusiva de l'Administració Central (LSV).
  - La llei d'urbanisme; DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Considerant el contingut de la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. (en endavant LU)
  - El Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU)
  - DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
  - El decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. ( en endavant DLOEC)
  - La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.
  - L'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC)
- b. Qualsevol referència, en el POUM, a la legislació urbanística vigent, s'ha d'entendre referida als anteriors textos.
- c. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 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.

#### **Article 3. Contingut i documentació**

1. Aquest pla d'ordenació urbanística municipal consta dels següents documents:
  - Programa de participació ciutadana.
  - Memòria informativa, descriptiva i justificativa del POUM

- Normes Urbanístiques amb els seus annexes i catàlegs
  - Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar
  - Informe Ambiental
  - Plànols d'informació i d'ordenació
2. Les presents normes urbanístiques amb els seus annexes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de les Borges Blanques i prevalen sobre els restants documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que tenen caràcter justificatiu i informatiu. El no previst pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
  3. Els documents d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental. En les situacions no previstes s'aplicarà la present Normativa segons el principi d'analogia.
  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 dels seus 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 pel 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 criteris següents: (i) Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+/- 5%) (ii) Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials rellevants que així ho justifiquin.
  7. La relació legislativa que serveix de marc jurídic del present POUM és dinàmica de tal manera que les variacions de la legislació de rang superior especialment LU seran d'aplicació immediata, segons el regim transitori establert per la mateixa llei, en les determinacions del present POUM sense necessitat de modificar-lo.

**Article 4. Vigència**

El Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, sense perjudici de les possibles alteracions del seu contingut, legalment tramitades i aprovades, mitjançant la seva revisió o modificació.

**Article 5. Modificació i revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es regirà pel que disposen a l'efecte la LU, i els reglaments que li siguin d'aplicació.
2. Procedirà la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal quan es donin algunes de les següents circumstàncies:
  - a. Si en el termini de 15 anys les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
  - b. Quan disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.
  - c. Quan la concurrència de circumstàncies sobrevingudes respecte a factors bàsics del planejament, tal com de noves exigències de tipus sociològics, social, de protecció de medi ambient o de sanejament, etc., així com l'alteració o variació substancial en les previsions de població, renda que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per l'esgotament de la capacitat de les normes.

**Article 6. Interpretació Normativa**

Aquestes Normes urbanístiques s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb les finalitats i objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal, i en cas de dubte prevaldrà la interpretació més favorable al menor aprofitament privat del sòl i a les majors dotacions i espais públics, o subsidiàriament d'ús públic o col·lectiu i a la major protecció ambiental.

L'aplicació i interpretació de les normes correspon a l'Ajuntament. En tot allò no previst, serà d'aplicació la LU i els reglaments que la desenvolupen, així com la legislació de Règim Local.

**Article 7. Precisió de límits i tolerància**

Els límits que el POUM determina gràficament als plànols és podran precisar en el planejament derivat o en els projectes d'acord amb els següents criteris:

- a. Respondran a ajustaments gràfics deguts a:
  - a Les alineacions o línies d'edificació vigents.
  - b Les característiques topogràfiques del terreny.
  - c Els límits de la propietat rústica o urbana.
  - d L'existència d'altres elements físics.

- b. No comportaran distorsions significatives de la forma, amb una tolerància d'un cinc per cent (5%), respecte de la superfície resultant de la interpretació literal originària dels plànols d'ordenació.
- c. L'aplicació i interpretació de les normes correspon a l'Ajuntament. En tot allò no previst, serà d'aplicació subsidiària la LUI els reglaments que la desenvolupen, així com la legislació de Règim Local.
- d. Totes les referències d'aquest POUM a la legislació sectorial s'han d'entendre fetes a la que és en vigor en el moment de la seva aprovació; la modificació de la legislació sectorial, quan el POUM la transcriu sense ulteriors restriccions, implicarà la seva aplicació automàtica sense necessitat de modificar el POUM.

## TÍTOL II DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

### CAPÍTOL 1 PLANEJAMENT DERIVAT

#### Article 8. Iniciativa i competències

El desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, a través dels instruments jurídic - urbanístics procedents segons la classe de sòl i l'objectiu que es pretén, correspon a l'Ajuntament de Les Borges Blanques.

- Els particulars podran promoure i realitzar la redacció de Plans i Projectes urbanístics per al desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en el marc de les competències atribuïdes per la legislació urbanística vigent i aquestes Normes urbanístiques.
- Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consell Comarcal o altres òrgans d'administració que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

#### Article 9. Planejament derivat

El desenvolupament del POUM es portarà a terme, d'acord amb el que preveu la Llei d'urbanisme de Catalunya i aquestes Normes, mitjançant la formulació de Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana i Plans parcials de delimitació.

- a. Els Plans parcials urbanístics, o els Plans especials urbanístics o els Plans de millora urbana i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no podran contenir determinacions que li siguin contraries. En cap cas no es podran establir regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una edificabilitat major que l'assenyalada per aquest POUM per a cada sector o zona.
- b. El planejament urbanístic derivat haurà de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i hauran d'observar les determinacions i els criteris establerts en les normes que regulen la promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
- c. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents previstos en l'apartat 1 d'aquest article, les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal seran d'aplicació directa i immediata.

**Article 10. Desenvolupament del Planejament en el sòl urbà**

En sòl urbà el POUM es desenvoluparà en els àmbits delimitats en el plànols d'ordenació mitjançant Plans de millora urbana i Plans especials urbanístics, i en la resta de zones per aplicació directa de les normes d'edificació.

**Article 11. Desenvolupament del Planejament en el sòl urbanitzable delimitat**

El sector SUD I01 "UNITEX" es desenvoluparà amb la formació del pla parcial corresponent a la totalitat del sector, amb un únic polígon desenvolupat pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. La resta de sectors es desenvoluparan en compliment dels plans parcials urbanístics que es redactin a l'efecte

**Article 12. Desenvolupament del planejament en sòl urbanitzable no delimitat**

El sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparan necessàriament per mitjà de Plans parcials de delimitació. Els Plans parcials de delimitació garantiran l'execució dels sistemes que li siguin atribuïts, i l'obra d'urbanització interior del sector, assegurant les connexions dels accessos i serveis amb les xarxes fins i tot en el cas que aquestes connexions discorrin per terrenys exteriors al propi sector

**Article 13. Planejament derivat d'iniciativa privada**

Els particulars podran formular Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics, i Plans de millora urbana per al desenvolupament d'aquest POUM, a quins efectes es presentarà a l'Ajuntament un avanç del Pla o estudi previ que servirà per assentar les bases per la redacció dels definitius Plans i Projectes, l'Ajuntament facilitarà als promotors els elements informatius precisos per la seva redacció.

### TÍTOL III EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

#### **Article 14. Sistema d'actuació en sòl urbà**

Per a l'execució del planejament en sòl urbà mitjançant la delimitació de polígons d'actuació o el desenvolupament de sectors de millora urbana, es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica excepte que en la normativa o en les fitxes de sectors s'hagi establert un altre específicament. Tot i així, i de manera justificada es podrà, segons el procediment establert en la legislació urbanística vigent, fixar un altre sistema, així com modificar els previstos anteriorment pel planejament.

#### **Article 15. Sistema d'actuació en sòl urbanitzable**

1. Es considera sistema preferent el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. No obstant el propi Pla parcial assenyalarà el sistema pel que opta justificant-ne l'elecció d'un sistema diferent de l'indicat.
2. La iniciativa serà en primer lloc privada, tanmateix si els propietaris del sòl no constitueixen la Junta de Compensació en el termini de 6 mesos des que l'administració els hagi requerit per a fer-ho, l'Ajuntament podrà deixar sense eficàcia el Pla o canviar-ne el sistema d'execució.

#### **Article 16. Execució de sistemes**

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. També podrà l'Ajuntament, delimitar un polígon limitat a un sistema general executable mitjançant expropiació forçosa.
3. Quan no sigui possible la delimitació de polígons d'actuació, o per a l'execució dels sistemes que no són de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el sòl urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació.
4. Si d'aquestes actuacions se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontats o propers, es podran repercutir les despeses, incloses les d'expropiació, mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.
5. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra o servei es farà en el Pla, en el Projecte d'urbanització o en el Projecte d'obres, o separadament, seguint el procediment previst per a la divisió poligonal.



**Article 17. Transmissió del sòl de cessió obligatòria i gratuïta.**

1. En els Plans parcials o de millora urbana que s'aprovin en desenvolupament d'aquest POUM, es preveurà la transmissió a favor de l'Ajuntament de tots els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta previstos en aquest POUM segons la classe de sòl.
2. En el sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització seran transmeses al municipi un cop executades les obres d'urbanització.
3. En el sistema de reparcel·lació per cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta es produirà amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Si aquest no fos necessari, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en que es declari la seva innecessarietat.
4. Les cessions es formalitzaran en les corresponents actes notarials o administratives a fi de procedir a la corresponent inscripció registral.

**Article 18. Reserves per habitatges de protecció pública**

La reserva de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció pública, que deriva del mandat de la Llei d'Urbanisme, és obligatòria quan queda establerta als sectors i polígons expressament indicats a les fitxes corresponents de l'Annex de la present Normativa, en compliment del què es detalla a la Memòria Social.

## TÍTOL IV INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, L'ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL

### CAPÍTOL 1 LLICÈNCIES

#### **Article 19. Actes subjectes a llicència.**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipals tots els actes referits a l'article 1 del Reglament de disciplina urbanística i els articles concordants de la LU, que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, és precís obtenir llicència municipal per l'obertura de camins rurals, la realització de tallafocs, l'extracció d'àrids, la tala d'arbres en àrees protegides, en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta així mateix els sectors i activitats subjectes també a altres competències. En cap cas la necessitat d'obtenir les autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de forma que sense aquesta, l'autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o obra.
3. Totes les obres que s'executin com compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
4. Les llicències tenen caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada, llevat que es faci constar de forma expressa en l'acord de concessió. Aquest dret d'ocupació requerirà la corresponent autorització independent, quedant suspesa la llicència d'obres fins que no s'hagi obtingut l'esmentada autorització.
5. L'ajuntament no podrà autoritzar, ni expressa ni implícitament o mitjançant consideració favorable d'una comunicació prèvia o declaració responsable, cap construcció, instal·lació o plantació ubicada en els espais i zones afectades per Servituds Aeronàutiques o que puguin constituir obstacle segons el que estableix RD 297/2013, de 26 de abril, sense el previ acord favorable de AESA, en l'àmbit de les seves pròpies competències.

#### **Article 20. Actes promoguts per l'Administració**

Els actes referits en l'article 25 d'aquestes normes, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, per òrgans de la Generalitat de Catalunya, així com la Diputació, els Consells Comarcals i qualsevol altra institució pública o Entitats de Decret públic que administrin béns estatals o de qualsevol altre ens, també serà obligatòria la sol·licitud de llicència, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial.

**Article 21. Inexistència d'atorgament presumpte**

En cap cas s'entendrà concedida per silenci administratiu una llicència contrària al planejament i/o a la Legislació Urbanística vigent, als planejaments de desenvolupament o a altres instruments urbanístics.

**Article 22. Procediment d'atorgament de llicències**

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el procediment establert en el Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres i serveis dels ens locals.

**Article 23. Contingut de les llicències**

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

**Article 24. Classificació de les obres**

1. Als efectes del que estableix la legislació de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors:
  - a. les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
  - b. les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
  - c. les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
  - d. les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
  - e. les obres de moviments de terres.
  - f. les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
  - g. les obres d'enderrocament d'edificis existents.
  - h. les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
2. Es considera obra menor tota construcció o instal·lació que no comporti ampliació de volum ni afecti especialment a l'estructura o elements sustentadors d'un immoble de manera important. Així com la resta d'obres i actuacions no relacionades com a obres majors en aquest article.

**Article 25. Parcel·lacions urbanístiques**

1. Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de qualsevol classe de sòl en dos o més lots que tingui per finalitat o faciliti la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans. Tota parcel·lació urbanística estarà subjecta a llicència.
2. Seran indivisibles a aquests efectes:
  - a. les parcel·les determinades com mínimes en aquest POUM .
  - b. les parcel·les, les dimensions de les quals sigui menor que el doble de la superfície determinada com a mínima en el POUM, llevat que els lots resultants s'adquireixin simultàniament per propietaris de finques confrontants amb el fi d'agrupar-les i formar una nova finca. O bé que l'excés sobrant es pugui segregat amb la finalitat d'agrupar-lo a una finca contigua.
  - c. Les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva superfície quan es construís el corresponent a tota la seva superfície, o, en el cas de que s'edifiqués en una proporció menor, la proporció d'excés amb les excepcions indicades en l'apartat anterior.
  - d. Les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior a la mínima de conreu o de producció forestal.
3. En els supòsits especificats en les lletres b i c de l'apartat 2 l'eficàcia de les operacions de segregació es condiona a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació.

**Article 26. Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà de comprovar l'assenyalament de l'alineació i rasant; d'aquest assenyalament, s'estendrà l'acta corresponent. 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.
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 elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.

**Article 27. Condicions mínimes d'urbanització**

1. Per a atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, caldrà que la parcel·la, a més de acomplir amb les mides mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar.
2. Tindran la consideració de solars els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) Que estiguin completament urbanitzats els elements de la vialitat següents :
- o accés rodat
  - o encintat de voreres
  - o pavimentació i calçades
  - o Xarxa elèctrica
  - o Abastament d'aigua, i protecció contra-incendis
  - o Enllumenat públic
  - o Xarxa de sanejament
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
3. No obstant hom podrà atorgar llicència d'obres simultània a l'execució de la urbanització, condicionada a que el projecte d'execució estigui definitivament aprovat, s'hagi dipositat garantia del 100% de la part d'obra imputable al sol·licitant, i s'estableixi condició expressa de que no s'ocuparà l'edificació fins que no s'hagin executat les obres mínimes d'urbanització detallades al punt anterior.

#### **Article 28. Llicències en sòl urbanitzable**

- a. En sòl urbanitzable no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagi realitzat la urbanització en execució del corresponent Pla parcial, i, a més, si es tracta d'un Pla executat pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, fins que s'hagin rebut per part de l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta; i si és el cas d'un Pla executat pel sistema de reparcel·lació per cooperació, fins que se signi, per via administrativa, l'acord aprovatori de la reparcel·lació del Polígon d'actuació, quan aquella sigui procedent.
- b. Hom podrà atorgar llicència d'obres simultània a l'execució de la urbanització, condicionada a que el projecte d'execució estigui definitivament aprovat, s'hagi dipositat garantia del 100% de la part d'obra imputable al sol·licitant, i s'estableixi condició expressa de que no s'ocuparà l'edificació fins que no s'hagin executat les obres mínimes d'urbanització detallades al punt 2 de l'article anterior.

#### **Article 29. Llicència d'activitat**

El procediment administratiu d'atorgament implicarà l'assimilació de l'activitat a un ús o usos urbanístics general i la comprovació de les condicions de permissivitat o incompatibilitat segons l'ús urbanístic sigui predominant, incompatible o condicionat.

1. La incompatibilitat d'ús implica la denegació de la llicència en raó de l' incompliment del POUM.

2. En el cas d'usos permesos o activitats assimilades a usos permesos, es procedirà a la tramitació de la llicència d'activitat segons la normativa específica que sigui d'aplicació i les condicions de compatibilitat resultant.

## CAPÍTOL 2 **CONDICIONS GENERALS DE LES OBRES**

### **Article 30. Situacions altres que l'ordenació regular**

El present POUM ordena l'ús del sòl i l'edificació segons règim jurídic i definint zonificacions genèriques en base als objectius i criteris que l'informen; això no obstant, en aplicació de l'article 53 LU s'admetran els usos provisionals pertinents, i en aplicació de l'article 108 es determinaran les actuacions adients per als immobles o per als usos ja sigui en situació de fora d'ordenació o en situació de volum disconforme. En relació a les situacions especials que recauen en els supòsits de l'art 108.6 de la LU, la disposició transitòria primera detalla l'ordenació aplicable.

## TÍTOL V CLASSIFICACIÓ I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article 31. Règim urbanístic del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 24 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, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
3. El sòl urbanitzable delimitat passarà a ser sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.
4. La qualificació del sòl és la seva diferenciació en sistemes i zones.

#### **Article 32. Règim urbanístic del subsòl**

1. El dret a la utilització del subsòl pels propietaris de sòl restarà sotmès a les determinacions específiques establertes per aquest POUM en la regulació de cada classe de sòl.
2. 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 d'interès públic

#### **Article 33. Classificació del sòl.**

1. A efectes de determinar el règim urbanístic de la propietat del sòl, el territori objecte d'aquest POUM es classifica en: sòl urbà (SU), sòl no urbanitzable (SNU), sòl urbanitzable delimitat (SUD) i sòl urbanitzable no delimitat (SUND).
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl.
3. La conversió del sòl urbanitzable en sòl urbà es realitzarà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en legislació urbanística vigent, essent imprescindible pel canvi de règim jurídic l'efectiva realització de les obres d'urbanització i el compliment de les obligacions per part dels propietaris.
4. El sòl no urbanitzable sols podrà adquirir la condició d'urbanitzable mitjançant la revisió o modificació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de les Borges Blanques.

**Article 34. Abast de les determinacions**

1. En el sòl urbà consolidat el POUM detalla l'ordenació física i els usos admesos a través de la qualificació dels sòls atenent al seu destí per a vials i aparcaments, espais verds destinats a parcs i jardins públics, sòls i edificis de caràcter públic o col·lectiu destinat a dotacions, sòls o edificis privats edificables, i estableix quins són els elements d'urbanització que cal completar o acabar per a què els terrenys assoleixin la condició de solar.
2. En el sòl urbà no consolidat el POUM detalla l'ordenació física i els usos admesos, o estableix la necessitat de tramitar el planejament derivat corresponent, en quin cas fixa els índex d'edificabilitat bruta, les densitats i els usos principals i compatibles.
3. Per al sòl urbanitzable delimitat el POUM reconeix i/o refon els plans parcials vigents i estableix el sector de creixement industrial previst a curt termini, tot determinant elements fonamentals de l'estructura general i orgànica (sistemes generals i connexions amb aquests) i establint l'aprofitament del sector i la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.
4. En sòl urbanitzable no delimitat el POUM estableix les magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos, les connexions amb les infraestructures exteriors, i els nivells de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
5. En el sòl no urbanitzable el POUM estableix els usos admesos o incompatibles en funció de les característiques del territori, les mesures de protecció adients de les àrees d'interès natural i la catalogació dels diferents elements que convé preservar o ordenar.

**Article 35. Estructura general i orgànica del territori.**

1. A efectes de la determinació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla d'ordenació preveu una qualificació urbanística de Sistemes pels elements bàsics de l'estructura urbana. La diferenciació en Sistemes Generals i Locals s'efectua en el plànol RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.
2. La qualificació de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquest Pla d'ordenació, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes, als efectes del que disposa la legislació urbanística vigent.

**Article 36. Cessions obligatòries i gratuïtes**

1. En sòl urbà consolidat son de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys necessaris per completar la urbanització dels vials.
2. En sòl urbà no consolidat són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a sistemes i el 10% de l'aprofitament urbanístic de conformitat amb la LU
3. Així mateix, tots els sòls destinats a sistemes locals i sistemes generals, podran ser obtinguts per expropiació, o objecte de conveni urbanístic amb els propietaris



4. En el sòl urbanitzable, són de cessió gratuïta i obligatòria els sistemes generals inclosos en els sectors de planejament parcial, determinats pel planejament general, als quals se'ls atorga l'aprofitament del sector i els sistemes locals destinats a vials, accessos i estacionament, parcs i jardins, espais verds públics, espais esportius públics i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris que determina el Pla parcial en compliment dels percentatges i mòduls estàndards legalment establerts i en desenvolupament de les normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. També serà objecte de cessió el sòl on essitua l'aprofitament urbanístic establert en cada cas als articles del 257 al 262 d'aquestes normes

#### **Article 37. Sistemes i proporcionalitat**

La superfície dels terrenys ordenats per Plans parcials, Plans de millora urbana i Plans especials destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb la Llei d'Urbanisme, i els reglaments d'aplicació, pels estàndards específics que per a cada zona estableixen aquestes normes, tenint en compte els índex d'edificabilitat, intensitat i tipus d'ús.

#### **Article 38. Aprofitament urbanístic**

1. El Pla d'ordenació urbanístic municipal determina l'aprofitament urbanístic del sòl urbà, referit a les zones d'una manera detallada.
2. En el sòl urbà consolidat l'aprofitament urbanístic del titular d'un terreny és el determinat per les normes urbanístiques i plànols d'ordenació del Pla. En aquest cas l'aprofitament urbanístic patrimonialitzable es defineix d'acord amb el que s'estableix a la LU.
3. En el sòl urbanitzable no delimitat l'aprofitament urbanístic del sector s'establirà en el Pla parcial de delimitació, sense superar les intensitats màximes establertes pel POUM per aquesta classe de sòl.

#### **Article 39. Zona segons qualificació urbanística**

1. L'estructura del territori d'aquest Pla d'ordenació, determinada pels sistemes generals, es completa mitjançant la divisió en zones del sòl urbà i del sòl urbanitzable; la previsió de sòl per a operacions futures, dins unes línies generals d'ordenació, coherents amb l'ordenació total del conjunt, i la preservació d'altre sòl, el qual se sotmet a protecció per tal d'evitar-ne la degradació i la incorporació a l'àrea edificada.
2. A fi i efecte d'orientar els processos d'urbanització i d'edificació, el Pla d'ordenació municipal urbanística qualifica el sòl urbà i el sol urbanitzable delimitat en zones, sense perjudici del que es destina a sistemes generals i locals. S'entén per zona l'extensió de sòl continua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme.

3. Així mateix, quan els objectius urbanístics ho exigeixin, es podrà distingir en cada zona subzones, amb la finalitat d'establir una gradació en l'edificabilitat o en qualsevol altre paràmetre de l'ordenació.

## CAPÍTOL 2    **PARAMETRES DE L'ORDENACIÓ**

### **Secció 1    Definició de conceptes**

#### **Article 40.    Índex d'edificabilitat brut**

És el 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.

#### **Article 41.    Densitat bruta d'habitatge**

És el coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'un sector en relació amb tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl.

#### **Article 42.    Índex d'edificabilitat net de la zona**

És el factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície d'aquesta zona, 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.

#### **Article 43.    Intensitat d'edificació màxima**

Es definirà a cada zona per l'índex d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre construït per metre quadrat de sòl net ( $m^2t/m^2s$ ). o directament en els plànols d'ordenació amb una superfície edificable assignada a cada unitat de zona.

#### **Article 44.    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, són indivisibles, qualitat que cal fer constar en les escriptures i els altres documents públics de segregació, agrupació o transmissió de finques, i també en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació aplicable

#### **Article 45.    Solar**

És la parcel·la que reuneix les condicions de dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquestes Normes i per tant, és apta per a ésser edificada immediatament.

**Article 46. Alineació**

És la línia de separació entre el viari o altres espais públics i les parcel·les i els solars de titularitat pública o privada.

**Article 47. Front de parcel·la**

És la partió o el límit de la parcel·la amb el carrer o amb un altre espai de domini públic.

**Article 48. Fons de parcel·la**

És la partió o el límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, és el fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana; per a aquelles amb façana a tres carrers, és la partió de parcel·les que no és façana.

**Article 49. Tancament de parcel·la**

L'element de separació entre parcel·la i espai públic, i entre parcel·la i parcel·les adjacents.

**Article 50. Índex d'edificabilitat net de parcel·la**

És el 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 per metres quadrats de sòl.

**Article 51. Sòl privat lliure d'edificació**

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la o per determinació expressa del POUM que es grafiaran en els plànols d'ordenació amb la clau LP. No poden ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació, sense perjudici que gaudeixin de la qualificació urbanística de la zona amb què formen una unitat. Són totalment ineducables per sobre la rasant; poden estar ocupats per piscines i altres elements complementaris de la jardineria; poden estar ocupats en planta soterrani fins a un 25% de la seva superfície, o de la que s'estableixi específicament en la regulació de cada zona, amb un ús vinculat al de la parcel·la de la què formen part.

**Article 52. Alineació de carrer o vial**

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

**Article 53. Rasant del carrer o del vial**

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

**Article 54. Amplària del vial**

1. És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontades. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçaria reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.
2. Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, l'ample del vial és la separació constant entre les dues alineacions.
3. Si les alineacions no són paral·leles s'ha de prendre com a amplària de vial per a cada costat del carrer entre dos transversals, la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram que es tracti.
4. Si per aplicació del punt anterior l'alçaria de l'edificació resulta diferent per a façanes confrontades, cal obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins a aconseguir un resultat uniforme.

**Article 55. Unitat de zona**

S'entendrà per unitat de zona l'àmbit del sòl d'aprofitament privat amb una qualificació urbanística homogènia, delimitat per vies públiques, espais lliures d'edificació, o per altres unitats de diferent qualificació.

**Article 56. 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.
2. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté els usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament, tot i que en les tipologies unifamiliars s'admet que continguin estances pròpies de l'edificació principal.
3. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la són el resultat de sumar totes les edificacions tant les principals com les auxiliars.

**Article 57. Superfície de sostre edificable o sostre total d'un edifici**

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, aplicant els criteris de qualificació dels habitatges de protecció oficial.

**Article 58. Alineació de façana**

És la línia que determina obligatòriament on s'han de situar la façana o les façanes dels edificis al llarg del vial. En el tipus d'edificació tancada o en línia l'alineació de façana ha de ser coincident amb l'alineació de vial.

**Article 59. Planta Baixa**

És la planta situada al nivell baix de l'edifici i que conté els accessos.

**Article 60. Porxos**

Són espais situats en planta baixa que tot i mantenir la seva titularitat privada seran d'accés lliure. El POUM estableix la obligatorietat de reservar una part definida de la planta baixa per a porxo, aquesta àrea haurà de quedar completament diàfana fins a una alçada mínima de 4,50m. D'aquesta norma s'excepcionarà els porxos existents corresponents a edificis o conjunts catalogats, per als quals el catàleg establirà les condicions edificatòries.

**Article 61. Planta Soterrani**

S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi per sota de la planta baixa real o possible

**Article 62. Espai entresolat**

Per entresolat s'entén la part superior de les dues parts en què un sostre, fet a una certa alçada, divideix parcialment un espai sense poder-ne configurar com a usos independents; aquesta condició és aplicable només a les plantes baixes destinades a usos diferents de l'habitatge.

**Article 63. Planta Pis**

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

**Article 64. Planta Àtic**

Es la planta situada per sobre l'alçada reguladora i que es regularà obligatòriament respecte al pla de façana del carrer un mínim de tres metres. La possibilitat de construcció de plantes àtic s'establirà en la normativa de cada zona.

**Article 65. Espai sota coberta o golfa**

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

**Article 66. Coberta**

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

**Article 67. Alçària reguladora màxima.**

1. En l'edificació tancada o en línia és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des de la vorera fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent.
2. En l'edificació aïllada sobre parcel·la i en l'edificació per definició volumètrica és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des de la rasant en el front de la parcel·la fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

**Article 68. Nombre màxim de plantes**

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

**Article 69. Alçària lliure o útil**

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.

**Article 70. Cossos sortints**

Són els cossos edificats habitables o ocupables, tancats o oberts que sobresurten de les línies de façana o de l'alineació interior de l'illa, de les alineacions de l'edificació o dels perímetres reguladors.

**Article 71. Elements sortints**

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana i de l'espai lliure d'interior d'illa.

**Article 72. Elements tècnics de les instal·lacions**

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble.

**Article 73. 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.

**Article 74. Fondària edificable**

És el pla de façana que limita l'edificació a l'interior del pati d'illa. Es definirà a cada zona com una distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior o alternativament es grafiarà en els plànols d'ordenació.

**Article 75. Espai lliure interior d'illa o pati d'illa**

Es l'espai lliure d'edificació o únicament edificable en planta baixa i planta soterrani que resulta d'aplicar les profunditats edificables a l'illa.

**Article 76. Reculada de l'edificació**

És l'enretirada de l'edificació respecte de l'alineació de façana o de les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes. Es definirà a cada zona com una distància perpendicular a la línia de façana o alternativament es grafiarà en els plànols d'ordenació.

**Article 77. 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 soterrani, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

**Article 78. Espais no edificables**

S'entendrà per espais no edificables la diferència entre la ocupació màxima d'una parcel·la i la superfície total d'aquesta.

**Article 79. Ocupació màxima en planta**

Es definirà a cada zona per un percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació o alternativament es detallarà en els plànols d'ordenació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de les plantes estructurals de l'edifici.

**Article 80. Perímetre regulador**

Es definirà per les figures poligonals tancades, grafiades en el plànol d'ordenació dins de les quals, sense perjudici d'allò que es disposi en referència a cossos, elements sortints i reculades, haurà d'ajustar-se com a màxim els volums de l'edificació.

**Article 81. Alineació de vial opcional**

En les ordenacions segons edificació aïllada en parcel·la, es la possibilitat establerta expressament en els plànols d'ordenació de permetre l'aproximació de l'edificació a l'alineació de façana, inclús adoptant la configuració d'una alineació de vial.

**Article 82. Unitat edificatòria**

És definit com l'àmbit mínim de projecte del què se sol·licita llicència en un mateix expedient en el ben entès que si s'executa per fases la sol·licitud implica el compromís del promotor de seguir la solució proposada en un mateix document tècnic.

**Secció 2 Tipus i subtipus d'edificació****Article 83. Definició i classificació**

L'ordenació física de les zones es regula a través dels següents tipus d'edificació:

- a. Edificació tancada o en línia.- Correspon al tipus d'edificació tradicional, entre mitgeres, tot al llarg del front continu d'un vial; l'edificació se situa sobre la mateixa alineació del vial en línia o reculada a una distància.
- b. Edificació aïllada sobre parcel·la.- Correspon al tipus d'edificació fixada a partir de la forma i superfície de les parcel·les i les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'una densitat d'habitatges màxima, una alçària màxima, un índex d'edificabilitat net, un percentatge de màxima ocupació i unes distàncies als límits de la parcel·la.
- c. Edificació segons volumetria específica .- Correspon a les edificacions regulades per uns perímetres reguladors, índex d'edificabilitat, una alçada màxima, i una densitat d'habitatges.

**Article 84. Determinacions de les condicions màximes d'edificació**

Els paràmetres específics de cada tipus d'edificació fixen de forma conjunta i interdependent, les màximes envelopants dels volums d'edificació que permeten aquestes normes. Tanmateix aquestes envelopants d'edificació no són obligatòries fins als seus valors màxims, absoluts o relatius, bé de caràcter geomètric, bé de caràcter aritmètic, i en qualsevol cas determinen les condicions màximes d'edificació.

**CAPÍTOL 3 PARÀMETRES COMUNS A TOT TIPUS D'EDIFICACIÓ****Article 85. Correspondència entre nombre màxim de plantes i alçada de l'edificació**

1. El nombre màxim de plantes és l'establert en les normes aplicables a cadascuna de les zones.
2. L'equivalència entre plantes i l'alçada reguladora màxima mesurada en metres es regula segons la taula següent, excepte si s'estableix de forma diferent en la regulació de la zona o subzona:

PB	4,50 m.
PB + 1 PP	7,70 m.
PB + 2 PP	10,90 m.
PB + 3PP	14,10 m.



PB+4PP	17,30 m.
PB+5PP	20,50 m.
PB+6PP	23,70 m.

**Article 86. Condicions de la planta baixa**

1. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.
2. La planta baixa es podrà situar com a màxim a 1,50 m per sobre o per sota de la rasant del vial
3. Quan la regulació de la zona no especifiqui una altra cosa, les altures útils mínimes permeses en planta baixa seran les següents: 3,00 m en el supòsit d'usos comercials, magatzem, etc. i 2,70m en el supòsit d'habitatges i comerços amb una superfície inferior a 80 m<sup>2</sup>
4. En altells destinats a usos complementaris de l'ús comercial l'alçada mínima és de 2,20 m.

**Article 87. Regulació general de la planta soterrani**

1. En les plantes soterranis no s'admetran els usos residencials, sanitaris, ni altres usos que suposin una estada continuada de persones.
2. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis seran de 2,20 metres.
3. S'admetrà la construcció de plantes soterrani fins a 6 metres de profunditat, excepte si es justifica la necessitat funcional de profunditats superiors i la no afectació a predis confrontants.
4. No es considerarà la superfície construïda en el subsòl a efectes del còmput de l'aprofitament urbanístic corresponent a cada parcel·la.

**Article 88. Condicions de les plantes pis**

Tindrà una alçada lliure mínima entre els plans consecutius de dos forjats de 2,70 metres, llevat que les ordenances de la zona indiquin una altra dimensió.

**Article 89. Condicions de la planta àtic i de l'espai sota coberta**

1. Els espais sota coberta es destinaran principalment a magatzem de l'habitatge i instal·lacions de l'edifici i accessos a la coberta, s'admetrà la ubicació d'estances habitables si no s'estableix el contrari en la normativa de la zona, sempre que la planta sota coberta estigui vinculada a la de l'habitatge de la planta inferior.
2. La superfície de la planta sota coberta amb una altura lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la superfície de sostre edificable.
3. En el cas de que la regulació de la zona admeti la planta àtic, el gàlib edificable s'ajustarà a les següents condicions:

- a S'haurà d'enrederir un mínim de tres metres respecte de al pla de façana de qualsevol carrer.
- b L'arrencada de la coberta inclinada tant des de la façana enretirada del carrer com de la façana a pati d'illa podran sobrepassar l'alçada del darrer forjat en un màxim de 2,55m; a partir d'aquest límit podrà situar-se una coberta de pendent màxim 30%. El carener no podrà excedir en 4.50 m el pla superior del darrer forjat; per al cas d'illes amb profunditat edificable suficient, caldrà rebaixar l'arrencada d'alguna de les vessants de coberta fins ajustar l'alçada màxima de carener. No s'admet subdividir l'espai edificat de l'àtic en dues plantes, ni amb altells. En cas de cobrir l'altell amb coberta plana, el pla superior de cobertura no excedirà els 3,30 m sobre el pla del darrer forjat.

#### **Article 90. Condicions de les cobertes de les edificacions**

1. En el cas de coberta inclinada aquesta serà de pendent inferior al 30% i l'alçada reguladora que la limita s'aplicarà tant en les façanes a carrer com en les que afronten a patis d'illa. Es considera punt d'amidament de l'alçada de la coberta la intersecció del pla de façana i el pla superior de l'estructura de cobertura.
2. En el cas de terrat o coberta plana per damunt de l'alçada reguladora només es permetran:
  - a. Les cambres d'aire i elements de cobertura amb una alçària total màxima de 0,60 metres.
  - b. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podran excedir d'1,50 metres.
  - c. Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçària màxima sense que puguin tenir més d'1,80 metres d'alçària si són opacs, ni més de 2,50 metres si són reixes o similars.
3. Per sobre de l'alçària reguladora construïda només s'admeten els elements següents:
  - a. La coberta terminal de l'edifici.
  - b. Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sota coberta, si fos el cas.
  - c. Els elements tècnics de les instal·lacions, que només sobrepassaran el pla màxim de coberta (real o possible) amb aquells elements que sigui imprescindible.
  - d. Els coronaments decoratius de les façanes.
  - e. Les xemeneies.

#### **Article 91. Tanques en terrenys i solars**

Les condicions en què es poden tancar els terrenys i solars són segons els casos:

- a. Tanca de les edificacions aïllades respecte de l'espai pública (vial o zona verda):

- Quan entre l'espai públic i l'edifici hi hagi jardí, rampa, etc. a cota igual o inferior al carrer, s'admet una tanca opaca de 1,00 m màxim en cada punt de la rasant més una tanca vegetal o enreixada de fins a 1,90 m d'alçada màxima des de la rasant de la vorera en qualsevol punt.
- Quan el soterrani sobresurt de la rasant del terreny en l'espai resultant entre l'espai públic i l'edificació principal, la tanca serà enreixada a partir del forjat de cobertura del soterrani
- b. Tanca de separació entre dues propietats situades en zones d'edificació aïllada: s'admet una tanca opaca fins a 1,90 m d'alçada, referida a la rasant de la vorera en el punt on la tanca conflueix amb el vial, es podrà completar amb una part enreixada fins a 1,90 m per damunt de la cota del jardí
- c. Tanca de solars sense edificar: la tanca destinada a ser retirada o modificada amb motiu de la construcció de la parcel·la podrà ser opaca fins els 2,20 m.

#### CAPÍTOL 4 PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ TANCADA O EN LÍNIA

##### **Article 92. Determinacions de l'alçada reguladora**

En els edificis ordenats segons l'edificació tancada o en línia l'alçada reguladora es mesurarà d'acord amb els criteris següents:

1- Edificis amb façana a una sola via:

- Si la rasant del carrer en el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells inferior a 0,6 m. entre la cota més alta i el centre de la façana, l'alçada reguladora es mesurarà en el centre de la façana sobre la rasant de la vorera en aquest punt.
- Si la diferència de nivells es superior a 0,6 m, l'alçada màxima de l'edifici es mesurarà a partir d'un nivell situat 0,60 m per sota de la cota més alta de la línia de façana, mesurada sobre la rasant de la vorera.
- Quan la diferencia de nivell sigui superior a 2,50 m en el punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà obligatòria la fragmentació de la façana de l'edifici amb unitats que compleixen les condicions anteriors, considerant cada unitat com a façana independent.
- En zona 2, quant la parcel·la confrontant amb un únic vial estigui constituïda per un terreny, el perfil natural del qual, calculat en els primers trenta metres de fondària, superi el 10% de pendent ascendent ( considerat des del vial públic) hom posarà a disposar l'edificació esgraonadament, amb un nombre màxim de plantes de planta baixa, 3PP i sota coberta amb les següents condicions:
  - a. El sostre total sobre rasant no excedirà el de l' interpretació literal de la normativa sobre un solar pla
  - b. La planta tercera recularà un mínim de tres metres de l'alineació de vial.

- c. Tant la planta tercera com la sota coberta se situaran a l'interior del gàlib definit per l'alçada màxima establerta per a la zona 2 i en els criteris continguts en el present article.
- 2- Edificis amb front a dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà. L'alçada reguladora es determinarà com si es tractes de façanes independents, segons correspongui a cada vial i amb compliment de les següents prescripcions:
- Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa en cada front de vial, s'obtindrà d'acord amb allò que s'estableix en l'apartat 1), però aplicant-se en el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.
  - Si les alçades reguladores foren diferents, la major abastarà als vials adjacents de menor amplada mitjançant el perllongament recte de la profunditat edificable. Així mateix haurà de respectar dos criteris més per a la seva construcció: la separació de 3 metres a efectes de subjeccions de llums i vistes de la mitgera, i la façana que resulti d'aquesta reculada de 3 metres tindrà tractament similar a la façana del carrer.
- 3- Edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà:
- Els edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i l'edificació en cada front estigui separada de l'altra per l'espai lliure d'interior d'illa, es regularà com si es tractes d'edificis independents.
- 4- Edificis en illes que no disposin, o disposin parcialment d'espai lliure interior. L'alçada reguladora es mesurarà a cada front d'edificació i, si es diferent per a cada front, s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i dels fronts oposats. En aquest supòsit, si per excepcionals condicions de pendent de la vialitat i geometria del solar, l'aplicació de l'alçada reguladora en els dos fronts oposats d'edificació dona lloc a crugies inferiors a 12m es permetrà que aquestes plantes amb façana al carrer mes alt, assoleixin una profunditat edificable de 12m amb les condicions següents:
- Que es mantingui el sostre total permès en el solar.
  - Que aquestes plantes superiors mantinguin tres metres de separació respecte de l'alineació oposada corresponent al carrer de menor cota.
  - Que no se superi en mes de dues el nombre de plantes en que s'allarga la fondària teòrica respecte al nombre de plantes corresponent al carrer de menor cota.
  - Només es pot alterar el sostre i la volumetria d'aquelles plantes on l'aplicació del supòsit 4 dona lloc a crugies inferiors a 12 m, mantenint les condicions d'ordenació en la resta de les plantes.
- 5- En els edificis agrícoles i industrials es podrà sobrepassar l'alçada reguladora màxima en funció dels processos productius o les necessitats funcionals tant en els elements singulars (sitges, xemeneies i similars) com edificacions compactes (magatzems robotitzats, naus que

allotgin màquines i assimilables) en que quedi justificada l'alçada necessària pel seu propi funcionament. En aquest cas el volum màxim resultant no superarà el que resultaria de l'aplicació de la normativa específica de cada zona.

### Article 93. Espai lliure en interior d'illa

1. Atenent a la regulació de cada zona o subzona, l'espai interior d'illa podrà ser edificable en planta baixa. L'alçada màxima serà la de la planta baixa .
2. S'admet la coberta a dues aigües en planta baixa, amb una pendent màxima del 10% sense que el carener superi en 0,75 m l'alçada màxima de la planta baixa.
3. L'alçada de l'edificació en el pati d'illa serà referida a la rasant d'un carrer, fins una profunditat igual a la meitat de la distància entre les alineacions interiors d'illes oposades.

### Article 94. Disposició dels cossos sortints o vols

En les zones amb ordenació en alineació de vial, o les edificacions en volumetria específica de les que s'admet l'acostament a façana, s'admet la construcció de vols oberts i tancats.

Excepte per a la zona 1 les condicions seran les dels punts següents:

#### 1. Alçada mínima de vol

La distància mínima, mesurada verticalment des de la rasant del carrer en el punt més alt fins la cara inferior de tot element que sobresurt del pla de façana serà de 3 metres.

#### 2. Vol màxim permès

- a. Sortida: es la distància màxima des de l'alineació de façana fins el pla límit de vol. Els vols màxims es regulen en funció de l'ample del carrer al qual dona front l'edificació, segons el quadre següent, i excepte que no s'estableixi una regulació específica en la zona:

Ample del carrer	Vol màxim	Vol tancat màxim
Major de 8 m.	1/10 de l'ample del carrer amb un màxim 1,20 m.	1/10 de l'ample del carrer amb un màxim 1.20 m.
Menor o igual de 8 m.	1/10 de l'ample del carrer.	No es permet.

- b. Extensió del vol la superfície de vol tancat: s'admet en un 50% de l'extensió de les façanes.
- c. Amplada màxima de vol: En qualsevol cas els vols s'enretiraran del límit de propietat una distància igual a la seva sortida amb un mínim de 0,60 m; estan prohibides les solucions a 45°.
- d. Vols a pati d'illa: s'admeten els vols oberts amb un màxim de 1,20 m En tot cas haurà de mantenir una distància de 3 m. al fons de parcel·la.

**Article 95. Disposició dels ràfecs i elements sortints**

1. El vol dels elements sortints tindrà iguals limitacions que la dels cossos sortints.
2. Els ràfecs podran volar respecte del pla de la façana fins un màxim de 0,40 m. i respecte dels cossos tancats fins un màxim de 20 cm.

**Article 96. Tractament de les parets mitgeres**

Si com a conseqüència de l'alçada diferent entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de la construcció o altres causes, quedin mitgeres a la vista, encara que fora temporalment, s'hauran d'acabar amb els mateixos materials de la façana.

**Article 97. Reculades de l'edificació**

S'admeten reculades de l'edificació tant en la totalitat de l'edifici com en plantes pis o respecte de parets mitgeres mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica i de façanes establert a la LU, justificant que no hi ha increment de sostre ni densitat de l'edificació, i que l'adequació del paisatge urbà és adient al seu context.

## TÍTOL VI PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA

### Article 98. Intensitat d'edificació màxima

La intensitat d'edificació màxima es defineix pels paràmetres següents: Índex d'edificabilitat neta, ocupació màxima, distàncies a l'indars i altura màxima.

### Article 99. Ocupació màxima en planta

En les normes de cada zona es fixaran els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació. La resta de superfície de parcel·la serà lliure d'edificació.

### Article 100. Alçada de l'edificació

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la rasant del carrer.
2. En els supòsits en que per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui a raó de cada una de les esmentades parts, i l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
3. En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes s'establiran amb una variació absoluta de +/- 1 metre en relació amb la cota natural del terreny.
4. Per sobre de l'alçaria reguladora construïda només s'admeten els elements següents:
  - La coberta terminal de l'edifici.
  - Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sota coberta, si fos el cas.
  - Els elements tècnics de les instal·lacions.
  - Els coronaments decoratius de les façanes.
  - Les xemeneies.

### Article 101. Regulació dels cossos i elements sortints

És d'aplicació el que es disposa al respecte en l'edificació tancada o en línia, substituint el concepte d'amplada de carrer per la distància entre l'edificació i els l'indars.

### Article 102. Separacions mínimes

1. Es fixen en cada zona les distàncies de l'edificació al front de la via pública, al fons de la parcel·la a les partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la si procedeix.
2. Els vols i canals de recollida d'aigües podran ocupar un màxim de 0,30 m. de l'espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres de separació mínims.

**Article 103. Construccions auxiliars**

1. El sostre edificat en les construccions auxiliars computa als efectes del càlcul de la intensitat d'edificació.
2. L'edificació auxiliar es limita a cada zona pel que fa al sostre edificable, ocupació, etc.
3. Les edificacions auxiliars es resoldran obligatòriament amb coberta plana no transitable.
4. Si no s'estableix una altra cosa a la normativa de la zona, l'alçada de les construccions auxiliars no podrà superar els 3,5 m.

**Article 104. Tancaments de parcel·la**

S'aplicarà l'article 91 Tanques en terrenys i solars, d'aquestes normes

**Article 105. Adaptació topogràfica del terreny**

La disposició definitiva del sòl lliure d'edificació a la parcel·la no generarà superfícies enjardinades o en general lliures per sobre de la cota màxima de la planta baixa en cada punt, ni inferior en 0,70 m a la rasant del vial que hi confina.

**Article 106. Paràmetres complementaris**

En tot allò que fa referència als paràmetres que no es regulen en aquest capítol serà d'aplicació allò que es defineix en la regulació de l'ordenació tancada o en línia.

**CAPÍTOL 1 PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMÈTRIA ESPECÍFICA****Article 107. Edificabilitat neta**

L'ordenació de les zones amb tipologia en volumetria específica s'ordenen per l'establiment del sostre edificable (o l'edificabilitat neta referida a la parcel·la), la densitat i perímetre regulador de cada unitat d'edificació.

L'ordenació del volum edificable pot ser en la modalitat de volumetria específica de configuració unívoca, quan l'aplicació conjunta del perímetre regulador i el nombre de plantes exhaureix el sostre màxim edificable, o volumetria específica de configuració flexible quan el sostre edificable és inferior a la regulació anterior, resultant la possibilitat formal de diferents volums que exhaureixen l'edificabilitat establerta.

**Article 108. Paràmetres específics de la definició volumètrica**

1. Perímetre regulador. Es fixarà en els plànols d'ordenació del POUM, pels Plans parcials urbanístics i Plans de millora urbana. Els plans hauran de precisar si els perímetres reguladors són amb configuració unívoca o flexible, es a dir la forma de la edificació en planta tindrà com única



limitació no ultrapassar els límits del perímetre, o si tenen configuracions unívoques ja siguin ocupacions màximes de l'àrea definida pel perímetre regulador o alineacions obligatòries de l'edificació.

2. Alçada màxima i número màxim de plantes. Es fixarà en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal i pels Plans parcials urbanístics i els Plans de millora urbana, dins dels límits disposats en el POUM. La concordança entre el número de plantes i l'alçada reguladora serà l'establerta en l'article 85 d'aquestes Normes.

#### **Article 109. Paràmetres complementaris**

En tot allò que fa referència als paràmetres que no es regulen en aquest capítol serà d'aplicació allò que es defineix en la regulació de l'ordenació tancada o en línia.

## TÍTOL VII REGULACIÓ D'USOS

### CAPÍTOL 1 DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS

#### Article 110. Regulació d'usos

1. El Pla d'Ordenació urbanística municipal regula de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
2. En les àrees classificades com sòl urbanitzable el POUM assenyala l'ús global predominant de cada sector i, si és el cas, els usos compatibles.
3. En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els que no estan expressament admesos.

#### Article 111. Classificació d'usos segons la seva adequació

- a- *Usos predominants* (clau P)- Son els usos que caracteritzen la zona, en la que s'admetran sense més limitació que les establertes per les regulacions sectorials, ambientals o d'un altre tipus que poguessin concórrer sobre la normativa urbanística.
- b- *Usos compatibles* (clau C)- Son els usos que es poden admetre en una zona sempre que no interfereixen amb els usos predominants, per la qual cosa podran establir-se limitacions adreçades a garantir la seva compatibilitat.
- c- *Usos incompatibles* (clau I)- Son els usos que no es poden autoritzar en una determinada zona.

#### Article 112. Classificació dels usos segons la seva naturalesa o domini

D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i usos privats:

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

**Article 113. Classificació dels usos segons la seva funció**

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos: d'habitatge, hotel·ler, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu, agrícola, ramader, forestal, d'activitats extractives, de càmping i de garatge i aparcament.

1. Ús residencial.- És destinat a allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:
  - a. Habitatge unifamiliar: és l'edifici destinat a un sol habitatge, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic, s'admet però, l'accés col·lectiu pel garatge - aparcament.
  - b. Edifici d'habitatges o habitatge plurifamiliar: és l'edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.
2. Establiment hotel·ler –Són aquells establiment que es regulen com a tals en l'article 40.1 de la Llei de turisme de Catalunya i 33 del Decret 159/201 2, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic d'habitatges d'ús
3. Ús establiment d'apartament turístic. Son els establiments que es regulen com a tals en L'article 43.1 de la Llei 13/2002.
4. Ús residencial especial.- Format per aquells edificis destinats a una pluralitat de persones no compreses en ús hotel·ler, ni sanitari - assistencial, com poden ser albergs de joventut, residències d'estudiants, residències o habitatges temporals per a gent jove o col·lectius especialment necessitats en sòls de titularitat pública, residències religioses, residències militars i altres similars.
3. Ús comercial.- el que correspon als establiments comercials, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Per aplicació de la llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials s'estableixen les següents categories:
  - Petits establiments comercials
  - Mitjans establiments comercials
  - Grans establiments comercials
4. Ús d'oficines i serveis privats.- Comprèn les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, com poden ser els de banca, borsa, assegurances; els que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques, els despatxos professionals, consultoris professionals, túnels de rentat de vehicles, autoservei de rentat de vehicles. etc.
6. Ús industrial .- Comprèn les indústries en general, magatzems annexes a les mateixes i els tallers *de reparació i planxisteries; els magatzems separats de l'ús pròpiament industrial (S'entén per magatzems els locals destinats al dipòsit de matèries primes o elaborades i mercaderies, i a la seva distribució); i les àrees d'aparcament de camions i maquinaria pesada.*
7. Ús sanitari assistencial.- És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús

- sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars.
8. Ús soci - cultural.- Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc. Així com també esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.
  9. Ús docent.- Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament així com les seves instal·lacions complementàries.
  10. Ús restauració.- Establiments oberts al públic que tenen com a activitat principal subministrar de manera habitual i mitjançant preu menjars i begudes perquè hi siguin consumits. Que poden ser bar, restaurant i restaurant - bar.
    - a. Bar.- És tot aquell establiment que disposa de barra i també pot disposar de servei de taula, si s'escau, per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes i entrepans.
    - b. Restaurant.- És tot aquell establiment que disposa de cuina i servei de menjador per tal d'oferir àpats al públic, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.
    - c. Restaurant - bar.- És tot aquell establiment obert al públic que ofereix, mitjançant preu, els serveis de restaurant i bar.
  11. Ús recreatiu i espectacles.- És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai no compreses en cap altra qualificació. Inclou els serveis recreatius, de jocs d'atzar i màquines recreatives, d'ambientació musical i/o espectadors, d'exhibició en espais oberts i d'exhibició privada o col·lectiva, prestats amb finalitat de lucre. Inclou totes les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo, No inclou, les activitats musicals o d'espectacles que amb caràcter temporal i provisional es realitzen per part de les entitats culturals o veïnals o sense ànim de lucre, en determinades festes, commemoracions o festivals d'interès públic, i que es realitzin en espais públics o enclausats, locals coberts o descoberts, amb les corresponents previsions de seguretat per l'accés públic.
  12. Ús esportiu.- Inclou els locals, els edificis i les instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.
    - Establiments esportius en espais coberts, destinats exclusivament a la pràctica de l'esport.
    - Establiments esportius en espais descoberts, destinats exclusivament a la pràctica de l'esport.
    - Establiments esportius en espais coberts on són compatibles la pràctica de l'esport amb la seva exhibició.
    - Establiments esportius en espais descoberts on són compatibles la pràctica de l'esport amb la seva exhibició.

- Establiments esportius recreatius amb superfície no superior a 500 m<sup>2</sup> destinats a la pràctica d'esports de lleure i exhibició, aeròbic, ball de saló, dansa i similars.
13. Ús agrícola.- En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. S'estableixen les següents categories:
- Cultius agrícoles.
  - Edificacions agrícoles, magatzems, graners etc. pel servei de l'explotació.
  - Coberts per a la maquinària i serveis de l'explotació, exclusivament destinats a guardar utensilis del camp.
  - Viviers, quan requereixin d'estructures fixes per la preparació, emmagatzematge o venda de plantes.
  - Hivernacles. Tot tipus d'estructura amb la finalitat de cobrir, protegir, fer ombra o preservar qualsevol tipus de cultiu agrari amb la finalitat d'experimentar, millorar, o simplement cultivar. No seran considerades edificacions els hivernacles quan es puguin desmuntar.
  - Embassaments de rec i pous de captació d'aigües.
  - Cultius forestals.
14. Ús ramader.- Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja sigui granges, altres modalitats d'estabulació i les d'aqüicultura.
15. Ús mediambiental, el qual comprèn:
- Conservació: entenent-se com la preservació dels ecosistemes naturals i agraris per a mantenir les condicions ecològiques del territori i el funcionament dels cicles naturals que permetin la millora de les condicions del medi - ambient.
  - Restauració ambiental: comprèn els usos i activitats destinades a la gestió dels ecosistemes per a aconseguir el manteniment i la millora de les condicions de les comunitats biològiques.
  - Educació ambiental: activitats destinades a la millora del coneixement de l'entorn natural i promoure actituds de respecte al medi, sempre i quan no impliquin la construcció d'elements fixes.
  - Investigació: activitats destinades a la investigació sobre diferents aspectes del territori des del punt de vista agronòmic, naturalista, geogràfic, etc.
16. Ús de garatge i aparcament.- Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.
17. Ús d'activitats extractives. Comprèn el conjunt de diferents activitats mineres d'extracció de materials naturals del sòl, i del subsòl.
18. Ús turisme rural. Son els usos residencials eventuais vinculats a l'agro-turisme segons els defineix la llei d'urbanisme.

19. Us de càmping Comprèn l'espai de terreny delimitat i dedicat a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant albergs mòbils i que disposin de les instal·lacions i serveis mínims que s'estableixi reglamentàriament.
20. Ús d'abastaments: Comprèn els mercats centrals (a l'engròs), els escorxadors, les centrals lleteres i de comercialització, i establiments comercials majoristes oberts al públic no destinats al comerç de detall.
21. Ús d'Estacions de Servei: Comprèn les instal·lacions de subministrament de carburants al detall i d'altres activitats associades al servei dels automòbils i els seus usuaris.
22. Us funerari. Son les activitats vinculades al tractament i inhumació dels difunts com ara el cementiris.
23. Us tanatori . Son les activitats vinculades a la celebració dels ritus funeraris

#### **Article 114. Situació relativa de les activitats**

1. Edifici aïllat.- Es aquell que deixa una franja lliure d'edificació tant amb els edificis confrontats com amb el carrer.
2. Edifici independitzat.- S'entén per edifici independitzat, en zones amb ús predominant d'habitatge, aquell que posseeix parets de separació amb les edificacions adjacents a partir de les cimentacions, amb un gruix mínim de 15 cm.
3. Local no independitzat. S'entén com a tal qualsevol de les dependències que componen un edifici, que pot estar destinat a altres usos diferents al del local.

#### **Article 115. Tipus d'activitat**

Als efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es tipifiquen en:

- 1- Indústria compatible amb l'entorn residencial, en zones d'ús predominant residencial limitada per la regulació estricta de les emissions, amb una activitat intrínsecament compatible per perillositat molèstia, etc En cas de noves implantacions, la seva superfície màxima serà de 200 m<sup>2</sup> de superfície útil i la potència màxima instal·lada serà de 25 Kw; per les indústries existents en la data d'entrada en vigor del present POUM s'estarà al que estableix la Disposició Transitòria Primera. L'ús emmagatzematge de nova implantació en zones d'ús predominant residencial tindran un límit de 500m<sup>2</sup> de superfície útil i hauran de complir les següents condicions d'implantació:
  - a L'accés haurà d'ésser independent del corresponent als habitatges.
  - b L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
  - c L'accés ha de permetre l'entrada o sortida de vehicles sense maniobres en la via pública.Les activitats industrials de nova implantació compatibles en el teixit residencial no són admeses a menys de 25 metres dels edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacles públics i sanitaris i recíprocament.

- 2- Indústria en sòl urbà industrial integrat a la trama residencial: tindran les mateixes regulacions del punt anterior, sense limitació de superfície ni de potència, amb les condicions d'implantació del punt anterior. (Zona 7)
- 3- indústria en àmbits industrials específics (polígons) o en sòl no urbanitzable: en relació a l'activitat no tenen altra limitació que la dels usos establerts per determinades zones, i la legislació sectorial aplicable.

La regulació dels emplaçaments de les activitats incompatibles amb el sòl urbà que s'hagin de situar en el medi rural es farà en cada cas en aplicació del que preveu la LU

## CAPÍTOL 2 **PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

### **Article 116. Desenvolupament de la regulació d'usos**

1. El present POUM ordena l'ús del sòl i de l'edificació segons règim jurídic i definint zonificacions genèriques en base als objectius i criteris que l'informen; això no obstant, atenent al període dilatat en el temps de la seva implementació, en aplicació de l'article 53 de la LU s'admetran els usos provisionals pertinents i en aplicació de l'article 108 es determinaran les actuacions adients per als immobles o per als usos, ja sigui en situació de fora d'ordenació o de volum disconforme. En relació a les situacions especials que recauen en els supòsits de l'article 108.6 de la LU, la disposició transitòria primera d'aquestes normes detalla l'ordenació aplicable.
2. En sòl urbà, el POUM regula de manera detallada els usos permesos dels terrenys qualificats. Mitjançant una ordenança específica, poden establir-se limitacions o condicions a les establertes amb caràcter general per aquestes Normes.
3. Al sòl urbanitzable, el POUM, assenyala l'ús principal assignat a cada sector i si procedeix, els usos complementaris admesos.
4. Els plans especials poden:
  - a. Restringir localitzacions i característiques dels usos.
  - b. Prohibir usos admesos pel planejament general.
  - c. Admetre usos no previstos per aquestes Normes, sempre que siguin compatibles amb els proposats, que caldrà mantenir en el Pla especial.
5. Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin sectors de sòl urbanitzable delimitat, han de regular detalladament els usos del sector.
6. En qualsevol cas, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.

**Article 117. Regulació de l'ús residencial**

1. Els habitatges han de complir les condicions d'habitabilitat exigides per la legislació vigent.
2. L'ús d'habitatge en planta baixa és admès excepte que s'estableixi el contrari en la normativa particular de la zona. En cas de situar-se en una zona ordenada en alineació de vial, només podrà ocupar l'àmbit corresponent a la profunditat edificable de les plantes pis. En obra nova, el paviment de la planta baixa quedarà al menys 0,50 m per sobre de l'alçada de la vorera en qualsevol dels seus punts.

A tots els edificis nous, o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, és obligat de dotar cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat dins de la mateixa parcel·la.

**Article 118. Regulació de l'ús hotel·ler i dels establiments d'allotjament turístic**

La regulació de l'ús hotel·ler i dels establiments d'allotjament turístic, en les zones en que siguin compatibles, haurà de complir, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre

**Article 119. Regulació de l'ús comerç**

La implantació d'instal·lacions comercials s'haurà d'ajustar a tot l'establert en la legislació sectorial vigent i en especial al que estableix el PTSEC sobre dimensions i tipologia d'equipaments comercials.

De conformitat amb 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials es fan les consideracions següents:

1. Els petits establiments comercials (PEC), de superfície de venda inferior a 800m<sup>2</sup>, es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.
2. D'acord amb els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) es poden implantar en la trama urbana consolidada (TUC) de les Borges Blanques.
3. A les zones industrials i terciàries fora de la trama urbana consolidada (TUC) on s'admet l'ús comercial, si s'escau, els hi seran d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret esmentat, que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS).
4. Pel que fa a la dotació d'aparcament per als grans establiments comercials, si s'escau, s'ha adequat al que determina l'art. 12 del Decret 378/2006, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins el desenvolupament reglamentari d'aquest.
5. D'acord amb la Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009 i, en cas que es prevegi implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants, aquests establiments, fora de la TUC, poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m<sup>2</sup>, com a servei complementari a la benzinera



6. Pel que fa a l'admissió de l'ús comercial dins el sistema d'equipament "administratiu i proveïment" (clau SE); és l'autoritat competent en matèria d'urbanisme l'òrgan que ha de valorar la idoneïtat d'un establiment comercial dins el sistema esmentat. En tot cas, si es preveïés la implantació d'un equipament comercial, li serà d'aplicació els *critèris* de localització de l'article 9 del Decret Llei 1/2009.
7. Respecte el sòl no urbanitzable, i d'acord amb l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009, els PEC dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar sempre que el planejament urbanístic ho permeti. Tanmateix, es considera que, atès que en aquest tipus de sòl s'admet la "construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o d'explotació dels recursos naturals", és la direcció general competent en matèria d'urbanisme la que ha de valorar si la implantació o admissió de les esmentades edificacions i resta d'usos en sòl no urbanitzable s'adequa al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i, finalment, a la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 esmentat.

#### **Article 120. Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats**

Cal preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> construïts destinats a aquest ús.

#### **Article 121. Regulació de l'ús magatzem**

Els magatzems situats al nucli han de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. En cas d'autoritzacions d'edificis sense ús específic, caldrà complir les condicions mínimes establertes en l'article 115.1

#### **Article 122. Regulació de l'ús de garatge i aparcament**

1. Obligatòria: serà obligatòria la reserva d'aparcament a totes les construccions d'obra nova en parcel·les de zones diferents de la zona 1. Quedaran exclosos de la reserva d'aparcament els edificis catalogats on quedi justificat que la transformació de l'estructura per crear els aparcament és incompatible amb els elements a preservar.
2. Reserva obligatòria: 1 plaça per habitatge de superfície inferior a 125m<sup>2</sup> de superfície útil i 2 places per habitatges més grans; 1 plaça cada 100m<sup>2</sup> de superfície construïda d'usos oficines, 1 plaça cada 2,5 llocs de treball en usos industrials, i les que siguin exigibles per la normativa comercial vigent, o com a mínim una plaça cada 40m<sup>2</sup> de superfície de venda.

3. Per a hotels i apart hotels, d'acord amb les categories establertes en , la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55%, o 40%, segons si l'hotel té la categoria de 5, 4, 3, 2, o 1 estrella, respectivament. Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40%, segons si la pensió té la categoria d'una o dues estrelles, respectivament. Si no se'n concreten el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hotelier, el nombre de places d'aparcament que cal reservar és d'una per a cada 30 m<sup>2</sup> construïts. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament han d'estar situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hotelier. No s'ha d'aplicar la reserva de places d'aparcament en el cas de pensions o residències en casa de pagès que provinguin de l'adaptació d'edificis existents i el número màxim d'habitacions sigui igual o inferior a 5 unitats.
4. Característiques:
- Per a cada plaça d'aparcament s'han de preveure unes dimensions mínima de 2,30 metres d'amplària per 4,75 de llargada.
  - Almenys un 2% de les places han de ser destinades a disminuïts físics, han de tenir una dimensió de 3,30 m per cada 4,75 m i han d'estar ubicades tan a prop com sigui possible de l'accés.
  - Els passadissos d'accés a les places d'aparcament tindran com a mínim 3 m d'amplada, i s'haurà de justificar geomètricament que els vehicles tenen espai suficient per al desenvolupament de les maniobres necessàries per a garantir l'accessibilitat de les places d'aparcament.
  - Els garatges estan obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés han de tenir un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 metres.
  - Podran quedar exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:
    - Quan l'amplada mitja de la parcel·la sigui inferior a 9m.
    - Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta sigui inferior a sis, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.

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

- En els casos d'exempció de les previsions d'aparcament, comporta la prohibició de destinar la planta baixa a habitatges.

L'exempció de les previsions d'aparcament serà justificada i raonada expressament en la sol·licitud de la llicència i sempre i quan no concorrin singulars condicions urbanístiques que determini el manteniment de la prescripció.

### Article 123. Quadre general d'usos

La regulació detallada de la compatibilitat d'usos a cada zona de sol urbà i urbanitzable es regirà pel quadre següent:

P predominant

C compatible

1 - Limitat a 100 m<sup>2</sup> integrat a l'ús principal

2 - admès en funcions de guarda en parcel·les superiors als 2500 m<sup>2</sup>

3 - compatible en edifici independent

4 - en la modalitat de cementiri, sepultures, espais de culte i altres activitats complementàries

5 - només admès en zona esportiva d'ampliació del recinte de piscines

6 - vinculat a l'activitat productiva

7 - Amb compliment de la regulació sectorial

Zones	1	2	3	4	5	6	7.1	7.2	7.3a	7.3b	7.3c	8.1	8.2	8.3	8.4	S. Urbanitzables Residencials	S. Urbanitzables Industrials	E	E (cem)
<b>Usos</b>																			
Habitatge unifamiliar	C	C	P	P	P	C	C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2		C2	P	C2		
Edifici plurifamiliar	P	P			C	P										P			
Establiment hotel·ler	C	C			C	C										C3	C3	C	
Establiment d'apartaments turístics	C	C		C	C	C										C			
Bar	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Ús residencial especial	C	C	C	C	C	C						C				C2			C
Petit comerç	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Establiment comercial mitja	C	C				C		P	C										
Gran establiment comercial		C7				C7											C7		
Ús oficines i serveis privats	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Ús indústria compatible (art 115.1)	C	C			C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		I
Ús indústria urbana (art 115.2)							P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		
Ús indústria polígon (art 115.3)							P					P	P	P	P		P		
Ús logístic																C	C		C
Magatzematge	C	C			C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C		
Ús sanitari i assistencial	C	C	C	C	C	C										C			C
Ús soci-cultural	C	C	C	C	C	C						C				C	C		P
Ús docent	C	C	C	C	C	C						C				C	C		P
Ús restauració	C	C			C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Ús recreatiu i espectacles	C	C			C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C3	C3	C3	C3
Ús esportiu	C	C			C	C										C	C		P
Ús garatge i aparcament	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C
Ús de camping-caravaning																			C5
Ús abast																	C		C
Estacions de Servei							C	C	C	C	C	C	C	C	C		C		C
Ús Religios	C	C			C	C													P P4

**Article 124. Regulació de les activitats amb incidència ambiental en general**

La regulació dels usos establerta en els articles anteriors és sens perjudici de la legislació d'intervenció de les activitats i altres legislacions sectorials aplicables, essent aplicable en tot cas la normativa més restrictiva en garantia dels drets i el benestar de les persones.

## TÍTOL VIII ORDENACIÓ DE SISTEMES

### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 125. Definició

1. El concepte de sistema es defineix en l'article 34 LU. Els Sistemes són el conjunt dels elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i son determinants per a assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. La consideració de sistema implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa la LU.

#### Article 126. Desenvolupament de sistemes

1. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació assenyalat pel POUM .
2. 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, la qual es materialitzarà, excepte en el cas de produir-secessions anticipades, en el moment establert per la legislació urbanística dintre del procés regulat de desenvolupament urbanístic de l'actuació.

### CAPÍTOL 2 SISTEMA DE COMUNICACIÓ

#### Article 127. 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 les Borges Blanques, els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats als sistema viari (clau V) i el sistema ferroviari (clau F). Pel que fa al règim d'ús i de protecció de la xarxa viària, seran d'aplicació el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres i el Reglament general de carreteres, aprovat per Decret 293/2003, de 18 de novembre.

La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decretlegislatiu 2/2009, de 25 d'agost, Reglament general de carreteres , aprovat pel decret 293 /2003, de 18 de novembre, Llei de Carreteres de l'Estat, 25188, de 29 de juliol i els reglaments que la desenvolupen), és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat, en cada cas i segons l'administració que en sigui titular. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació

**Article 128. Sistema viari, clau V**

1. El Sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles.
2. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables. L'autorització d'obres o usos provisionals per aplicació de l'article 53 de la LU es farà tenint en consideració la viabilitat del desenvolupament del planejament a mig termini
3. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials de millora urbana o parcials, segons correspongui, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant Plans de millora urbana en el sòl urbà.
4. A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació integrada de contenidors de residus urbans o equivalents. En el cas de sectors sotmesos a planejament derivat, els Plans de millora urbana i els Plans parcials urbanístics en cada cas hauran de localitzar els espais reservats als esmentats contenidors. Aquestes reserves es podran fer en terrenys de titularitat privada sempre que es prevegi en el projecte de reparcel·lació l'establiment de les corresponents servituds.

**Article 129. 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: RD 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Ordenació dels Transports Terrestres i la Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el POUM però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.
3. En tot el traçat de la carretera N-240 , i cada banda de la mateixa, mesurat des de l'aresta exterior de la explanació s'estableix una franja de terreny anomenada genèricament zona de protecció, subdividida en tres franges que s'anomenen, a partir de l'aresta exterior de la explanació de la carretera i allunyant-se de la mateixa, zona de domini públic, zona de servitud i zona d'afecció. La Llei 25/1988 i el RD 1812/1994, estableix els usos possibles per a cadascuna d'aquestes zones i la obligatorietat per a tercers d'obtenir autorització del titular de la carretera per a la realització d'obres o activitats en les esmentades zones.

4. Igualment l'esmentada normativa estableix per tots dos marges de la carretera la línia límit d'edificació, des de la qual i fins a la carretera resta prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, de reconstrucció o ampliació, excepció feta de les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents. Aquesta línia d'edificació es situa a 25m de l'aresta exterior de la calçada (línia blanca del marge) més propera, per a les carreteres convencionals, excepte per a les variants de població, en que la línia límit d'edificació es situa a 100m de l'aresta exterior de la calçada més propera. Aquesta línia es grafia en els plànols d'ordenació del POUM.
5. Pel que fa a l'autopista AP-2 s'hauran de complir les següents determinacions:
  - 5.1 La modificació, ampliació o nova construcció d'instal·lacions d'elements funcionals d'aquesta via, motivada per la conservació o explotació del servei públic viari, constitueix una obra pública d'interès general.
  - 5.2 Són de domini públic els terrenys ocupats per l'autopista i els seus elements funcionals i una franja de terreny de vuit metres d'amplada, a cada costat de la via, des de l'aresta exterior de l'explanació de la mateixa.
  - 5.3 L'aresta exterior de l'explanació és la intersecció del talús del desmunt, del terraplè o, en el seu cas, dels murs de sosteniment limítrofes amb el terreny natural  
La zona de servitud consta de dues franges de terreny als dos costats de l'autopista, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació, mesurades a una distància de 25m desde les citades arestes.
  - 5.4 Als dos costats de l'autopista s'estableix la línia d'edificació, des de la qual i fins a l'autopista es prohibeix qualsevol tipus d'obres de construcció, reconstrucció o ampliació, excepció de les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents.
  - 5.5 La línia d'edificació es situa a 50m a partir de l'aresta exterior de la calçada, respectant en tot cas la zona de servitud de l'autopista, que es de 25m a partir de la aresta exterior de la explanació.
  - 5.6 El sòl comprès en la zona de 100m des de l'aresta exterior de la explanació de l'autopista AP-2 queda subjecte a la normativa continguda en los textos legals de la *Ley de Carreteras* i del *Reglamento General de Carreteras* per a la realització de qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, moviment de terres o canvi d'ús o destí.
  - 5.7 Les activitats a desenvolupar, hauran de complir amb el que estableix en la llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, de forma i manera que no s'afecti al normal funcionament de l'autopista AP-2, en especial pel que fa a l'emissió de fum, vapors o altres substàncies volàtils que poguessin envair les calçades d'aquesta via i reduir visibilitat dels conductores, el que representaria un seriós risc per a la seguretat vial per aquest corredor ràpid

- 5.8 D'acord amb el que estipula l'article 24 de la *ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras*, en la normativa del POUM s'haurà de recollir de manera explícita que queda prohibida qualsevol tipus de publicitat de visible desde la zona de domini de la autopista AP-2.
- 5.9 L'enllumenat previst en els desenvolupaments urbanístics prop de l'autopista s'hauran d'efectuar preferentment amb projectors direccionals amb orientació perpendicularment oposada a las calçades d'aquesta via, de tal manera que no pugui afectar la llum als usuaris i evitar que se produeixin enlluernaments i molèsties. En aquest sentit s'ha de senyalar que les estacions transformadores i els bàculs d'enllumenathauran de quedar ubicats fora de las zones de domini y servitud de l'autopista
- 5.10 En el desenvolupament futur dels instruments de planejament que afectin a zones de protecció de l'autopista AP-2, que és una via ràpida d'alta capacitat pel tràfic de vehicles i en ple funcionament, s'hauran de preveure totes las instal·lacions que siguin necessàries, a càrrec del promotor, en compliment de la normativa tècnica i legal, per eliminar o minimitzar al màxim els impactes visual i acústic que pogués ocasionar el trafico de vehicles
- 5.11 Les diferents figures de planejament derivat (planes parcials, planes especials, etc.) i els projectes que desenvolupin el POUM (projectes de reparcel·lació, projectes d'urbanització i obres de urbanització complementàries) s'hauran ajustar a les millors prescripcions tècniques i de forma i manera que no afecten al normal funcionament de l'autopista, ni a cap dels elements o serveis que li son propis, i requeriran els informes i autoritzacions preceptius del *Ministerio de Fomento*.
- 5.12 En la zona de servitud de l'autopista AP-2 només es podran autoritzar tanques totalment diàfanes, sobre piquets sense cimentació de fàbrica. Els demés tipus només s'autoritzaran exteriorment a la línia límit d'edificació (*artículo 94 del Real Decreto 1812/1994*).
6. Pel que fa a les carreteres LV-2012, LV7023i LV-7031 no es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitatshauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998 , de 27 de febrer, de l'intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999 , de 18 de maig.

### **Article 130. Xarxa de camins rurals**

1. La xarxa de camins rurals és la formada per camins d'interès públic que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la comunicació amb la ciutat. Els camins rurals formen part del sistema de comunicacions.
2. Per a la resta de regulació s'estarà a l' establert a l'efecte en aquestes normes.
3. Els camins ramaders formen part del domini públic i a aquest efectes han de conservar-se íntegrament i mantenir-se adequats per al trànsit del bestiar i per als usos compatibles i complementaris establerts per la legislació vigent en matèria de vies pecuàries.



En el cas de les Borges Blanques els camins ramaders classificats són el camí de la torre de Camarasa, el camí de les Pedreres, el camí de l'Acampador, i el camí de Castellots, tots ells amb una amplada de 10 m.

Les determinacions que emanen d'aquest article, així com de la legislació sectorial vigent en matèria de camins ramaders, seran aplicables al traçat definit en els plànols d'ordenació del POUM fins al moment en que el departament competent dugui a terme la delimitació i afitament dels camins esmentats. Un cop executades la delimitació i afitament, les determinacions esmentades s'entendran referides a la superfície delimitada i afitada.

### **Article 131. Trams urbans**

D'acord amb la llei 7/1993 de 30 de setembre, de carreteres, té la consideració de tram urbà la part de carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic. Pel que fa a la carretera N-240 serà d'aplicació el que estableix l'article 37 de la "Ley 25/1988" i l'article 122 del "R.D. 1812/1994"

### **Article 132. Sistema ferroviari, clau F**

1. Formen el Sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i els terrenys necessaris per al desenvolupament directe de l'activitat de transport col·lectiu com són les estacions, baixadors, aparcaments, serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.
2. Pel que fa a la línia d'edificació i àmbits d'afecció (domini, servitud i afecció) sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació i identificats amb la clau F, s'estarà al que disposa la legislació vigent de ferrocarrils.
3. S'haurà de complir la *Ley del sector ferroviario, Ley 39/2003*, de 17 de novembre i el seu Reglament, aprovat pel R.D. 2387/2004, de 30 de desembre, (RSF)
4. En les zones de domini públic, zona de protecció i línia d'edificació, llevat que el Ministeri de Foment, de forma expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran:

La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada costa d'aquesta, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. No obstant, en sòl classificat de sòl urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.

La zona de protecció constituïda per les franges de terreny a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de l'aresta

exterior de l'explanació més pròxima. En sòl classificat de sòl urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distància es redueix a 8 metres.

Les línies límits de l'edificació es situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir d'aquesta. No obstant, i en virtut de l'Ordre Ministerial FOM/2230/2005, de 6 de juliol (BOE 12 de juliol), en els trams de les línies que discorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.

5. En els successius instruments de desenvolupament (plans parcials), projectes i obres, s'haurà de tenir en conte igualment les limitacions a la propietat i proteccions al ferrocarril en les mencionades zones. Si fos el cas s'haurà de sol·licitar a l'ADIF les autoritzacions que siguin precises.
6. S'ha de sol·licitar informe a l'empresa pública ADIF a tots els efectes en els que la normativa vigent remet a l'empresa explotadora de la línia actual.

### CAPÍTOL 3 **SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES**

#### **Article 133. Disposicions generals**

Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema d'espais lliures (clau SJ) i l'hidrogràfic (SH)

S'ordenen com a sistemes generals d'espais lliures els parcs lineals al llarg de les infraestructures i jardins urbans que s'especifiquen com a tals en els plànols d'ordenació, així com els entorns dels cursos d'aigua, rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge. Pel seu paper fonamental en el manteniment del paisatge, els espais lliures hauran de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment compatible amb la seva funció ambiental.

#### **Article 134. Sistema d'espais lliures, Clau SJ**

Formen el sistema d'espais lliures tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic del municipi, situat en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable existents i els qualificats específicament en el POUM. Així també formaran part del Sistema d'espais lliures els espais adjacents al Sistema hidrogràfic del canal d'Urgell, que restaran sota administració de la corporació del canal.

Són els 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 SJ. La seva ubicació i els seus límits resten subjectes a l'establert al efecte a la LU.

A més dels usos abans esmentats s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i els jocs infantils. S'admetran edificacions sempre que estiguin vinculades als usos admesos, que ocupin menys del 5% de la superfície del parc. Per als espais lliures vinculats al canal d'Urgell

s'admetran tots els usos i activitats necessàries pel manteniment de la seva funció, si bé en els àmbits qualificats específicament de Sistema d'espais lliures serà preceptiu la sol·licitud de llicència municipal per a la modificació del estat actual dels seus elements, ja sigui arbrat, camins, etc.

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

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

### **Article 135. Sistema Hidrogràfic, Clau SH**

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic els cursos hidràulics naturals i les lleres públiques (rius, rieres, torrents, etc.), les infraestructures hidràuliques, (canals, sèquies i les basses associades que estructurin el paisatge), el conjunt de fonts naturals i les diverses capes freàtiques del subsòl.
2. En totes les lleres públiques s'ha de respectar, a banda de l'establert en el Reglament del domini públic hidràulic, una zona de servitud de 5 m. d'amplada que ha de quedar lliure de qualsevol moviment de terres, edificació, construcció o instal·lació per tal de ser apta i practicable en tot moment.
3. Tots els canals i les sèquies, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit 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 establerta per a cada cas als plànols d'ordenació. En els trams de cursos d'aigua que es vegin afectats per preses o petits embassaments s'haurà de redactar un Pla especial que ha de garantir que es minimitzi la incidència ambiental sobre els espais lliures de l'entorn i la pròpia dinàmica del sistema hidrogràfic.
4. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció a excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.
5. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura, mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i registre a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA. Així mateix, per a la perforació de pous en zona de policia de lleres i per a l'aprofitament de pous (siguin o no en zona de policia de lleres), cal disposar, respectivament, de la corresponent autorització de perforació (ACA) i de l'autorització d'aprofitament o de la concessió d'aigües (Confederació Hidrogràfica de l'Ebre).

6. Pel que fa a la línia d'afecció, sempre i quan no vingui grafiada als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació hidràulica. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en la zona de servitud requerirà autorització de l'ACA. A la zona de policia resten sotmesos al disposat al RDPH les següents activitats i usos del sòl: alteracions substancials del relleu natural del terreny; les extraccions d'àrids; qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o què pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic
7. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant.
8. Per poder realitzar obres en espais considerats DPH i la seva ZP, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia, a atorgar per l'organisme hidràulic competent, tenint en compte l'establert als articles 52, 53, 54, 78 i 79 del RDPH.
9. Les actuacions en les lleres públiques i les seves zones associades, tindran en compte l'establert als "Criteris d'Intervenció en espais fluvials" i a les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial" (redactades per l'Agència Catalana de l'Aigua i disponibles a la seva pàgina web).
10. Per poder aprofitar l'aigua procedent de les capes freàtiques/superficials, s'haurà de tramitar el corresponent expedient de concessió/aprofitament d'aigües davant l'Organisme de Conca, d'acord amb l'establert al RD 849/1986 d'11 d'abril (RDPH), tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RD 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.
11. Per a qualsevol abocament directe/indirecte al DPH, s'haurà de disposar previ a l'inici de l'activitat, de la corresponent Autorització d'Abocament, d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RO 606/2003, de 23 de maig, que modifica el RDPH. L'esmentada autorització es sol·licitarà al Departament d'Autoritzacions de l'Agència Catalana de l'Aigua, que avaluarà, entre altres coses, la suficiència del sistema depuratiu adoptat.
12. En els sòls urbans no consolidats, urbanitzable, i no urbanitzable, qualsevol actuació a dur a terme haurà de ser compatible amb els usos en funció de l'inundabilitat establerts a l'article 6 "Directriu de preservació front als riscos d'inundació", tenint-se en compte també la Disposició Transitòria Primera "Aplicació de la directriu de protecció front als riscos d'inundació en el cas de planejament general no adaptat a la Llei d'Urbanisme", i la Disposició Transitòria Segona "Estudis d'inundabilitat en cas de manca d'instrument de planificació hidràulica aprovat" del Decret 3051/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. Els estudis seguiran l'establert a la "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (Agència Catalana de l'Aigua. Març 2003). El disseny de ponts i obres de pas,

seguiran l'establert a la "Guia Tècnica .Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" (Agència Catalana de l'Aigua. Juny 2006).

13. Pel que fa als Canals d'Urgell s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

Per utilitzar per a usos urbanístics i considerar-los espais lliures s'haurà d'obtenir autorització de la Comunitat General de Regants dels Canals d'Urgell.

Els ramals de reg disposen d'una servitud de pas, inherent a l'aqüeducte de 4 metres des de l'aresta exterior de la llera.

Els projectes d'urbanització de polígons i plans parcials, així com urbanització en zona urbana, hauran d'incloure la corresponent adequació a les lleres afectades, modificant el seu traçat i situant-los dins dels vials a urbanitzar, prèvia autorització de la Comunitat General de Regants dels Canals d'Urgell.

Per qualsevol afecció dins de les zones de servituds de les lleres, així com de preses de reg, ja siguin d'aigües aèries com subterrànies, s'haurà de sol·licitar a aquesta Comunitat General la corresponent autorització.

## CAPÍTOL 4 **SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS**

### **Article 136. Disposicions generals**

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau SE, els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, clau ST, així com el sistema d'habitatge dotacional públic, clau HDP. El sistema d'equipaments comprèn els terrenys i immobles destinats al servei dels ciutadans.

### **Article 137. Sistema de Equipaments, clau SE**

1. Formen el Sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris, d'acord amb les categories següents:
  - Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes. Els equipaments identificats als plànols SE-E tenen assignat l'ús esportiu i l'eventual canvi d'us es farà mitjançant un pla especial informat pel Consell Català de l'Esport,
  - Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
  - Sanitari - assistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extra - hospitalaris i residències geriàtriques.
  - Soci - cultural i Religios: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.

- Administratiu i Proveïment: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil, mercats municipals...
- Cementiri.
- Ambiental i del transport: centre d'educació ambiental, hidràulic, aparcament estacionament, de gestió de residus.

#### **Article 138. Condicions d'ordenació i protecció**

L'ordenació de l'edificació dels solars qualificats d'equipament si es troben en una illa ordenada en el tipus d'alineació de vial s'ajustarà en alçada i profunditat edificable a la regulació establerta en la illa. Per als casos que l'equipament ocupa tota la illa, o que es trobi en illes ordenades en edificació aïllada o volumetria específica, seran d'aplicació les condicions següents :

- separació mínima a les partions 3m
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima PB+2PP i 12 m sobre la cota natural del terreny mesurada en tots els punts del solar.

Mitjançant un Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums, l'Ajuntament podrà canviar justificadament les anteriors condicions d'ordenació, tot garantint en qualsevol cas les condicions de mitgera, de relació amb la via pública i integració en l'entorn.

#### **Article 139. Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau ST**

1. El sistema de serveis tècnics i ambientals comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, d'abastament d'aigües potables, d'aigües residuals, pluvials i de reg, depuradores i potabilitzadores, centrals i xarxes d'energia elèctrica, de gas, de comunicacions i de telefonia, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter ambiental, com les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic i a la gestió de residus. També s'inclouen tots els elements necessaris pel correcte funcionament d'aquestes instal·lacions.
2. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.
3. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les necessitats del programa del servei tècnic ambiental que contenen respectant sempre les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a materials com a colors, procurant minimitzar l'impacte visual. Les edificacions auxiliars i complementàries com ara oficines, magatzems de manteniment i explotació, abassegaments etc es consideraran part del servei quan es justifiqui la racionalitat i eficiència de la integració de les activitats complementàries al recinte.
4. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una previsió específica de sòl en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el procediment establert a

l'efecte en de la LU, previ el tràmit del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 20/2009, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

## 5. Condicions de les instal·lacions elèctriques :

### 5.1 Línies elèctriques existents

a) S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal

modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord, atendre les prescripcions dels articles 153 i 154 del Reial Decret 1955/2000, d'u de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica, (BOE núm. 310, de 27.12.2000).

b) Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió (BOE núm. 68 del 19.03.2008). Cal recordar que, en zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, segons

indica la ITC-LAT-07, adaptant-les-hi si no les compleixen. Qualsevol trasllat de línies aèries d'alta tensió s'ha d'aprofitar per a passar-les a soterrades

c) traçats No es podran fer soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre allò que s'indica a la

ITC-LAT-06 del Reial Decret 223/2008, i el Decret 120/1992, de 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista en el Decret 196/1992, del 4 d'agost (DOGC del 12.06.1992 i 25.09.1992).

d) A més, cal tenir present, prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el Procediment de Control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica sotterrada, DOGC núm. 3937 de 31.07.2003).

e) Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC núm. 1075 del 30.11.1988), per la qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.

f) No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.

g) No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les

servituds de les línies elèctriques.

#### 5.2 Noves línies elèctriques d'alta tensió

Pel que fa referència a la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades,

serà prescriptiu el compliment del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió i les seves instruccions tècniques complementaries, (BOE núm. 68 de 19.12.2008). Qualsevol implantació de noves línies elèctriques d'alta tensió en zona urbana ha de ser soterrat, tenint en consideració els requeriments de seguretat.

A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de complir amb les Normes Tècniques Particulars d'aquesta empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22.02.2007).

#### 5.3 Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic

Les noves instal·lacions, ampliacions i modificacions d'aquestes instal·lacions, han de complir el

Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (BOE núm. 224 de 18.9.2002).

Remarcar que les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir, específicament, la ITC-BT-09 "instal·lacions d'enllumenat exterior" del Reglament esmentat.

A més, a les zones en que la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'han de complir amb les Normes Tècniques Particulars d'aquesta empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22.02.2007).

#### 5.4 Implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable

La implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, el Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'Impacte

Ambiental de projectes, així com el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.

### **Article 140. Sistema d'habitatge dotacional públic, clau HDP**

1. Definició i identificació: El sistema d'habitatge dotacional compren les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.
2. Titularitat: els sols que el present POUM, o planejament que el desenvolupi, qualifica com a sistema d'habitatge dotacional, seran de titularitat pública. La titularitat pública dels



equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius d'aquest Pla.

3. Regim General: en l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes normes., la legislació sectorial vigent i les corresponent disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
4. Condicions d'ús:
  - 4.1 Usos dominants: habitatge plurifamiliar que tingui interès públic o comunitari.
  - 4.2 Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge
5. Condicions d'ordenació i edificació:
  - 5.1 L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents usuaris previstos.
  - 5.2 Els habitatges dotacionals ubicats en sòl urbà hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació dels solars del seu entorn. No obstant i donat el paper i funció d'aquestes peces s'admet un ajust de la seva configuració , que ha de ser justificada en el mateix projecte d'habitatges dotacionals. Quan aquesta qualificació urbanística provingui del planejament derivat, aquest fixarà les condicions d'ordenació adients.

## TÍTOL IX REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 141. Determinació de l'àmbit

1. Aquest Pla d'ordenació regula l'ordenació urbana en tot el sòl classificat com urbà, delimita el seu perímetre i la seva ordenació detallada.
2. Els límits del sòl urbà estan determinats en els plànols d'ordenació.

#### Article 142. Ordenació del sòl urbà

1. Els límits de les zones i dels sistemes, així com els àmbits de planejament derivat, polígons d'actuació per al posterior desenvolupament de les Normes, es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl. Cada unitat de zona porta un indicador alfanumèric, anomenat clau de la zona, que d'acord amb les categories que s'estableixen, determina les condicions de parcel·lació, edificació i ús. Els terrenys reservats per a equipaments i zones verdes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
2. Segons la situació jurídica precisa el sòl urbà es defineix com a sòl urbà consolidat o sòl urbà no consolidat. Per al desenvolupament de la gestió del Pla en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística, per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

### CAPÍTOL 2 REGULACIÓ DE ZONES EN SÒL URBÀ

#### Secció 1 Zona de nucli urbà tradicional. Clau 1

#### Article 143. Definició

Comprèn les zones de nucli històric i les seves extensions amb ús predominant o exclusiu residencial amb l'objectiu de preservar els seus valors principals

#### Article 144. Subzones

Es distingeixen les següents subzones:

- Subzona de nucli històric, Clau 1.1
- Subzona d'extensió del nucli històric, Clau 1.2

**Article 145. Condicions d'ús**

1. Ús predominant : residencial amb totes les categories. No s'admetrà l'habitatge independent en planta baixa
2. Regim d'incompatibilitats: segons quadre d'usos

**Secció 2 Subzona de nucli històric, Clau 1.1****Article 146. Definició**

Comprèn les zones de casc antic tradicional. El tipus d'ordenació es segons alineació de vial, amb alineació obligatòria i edificació entre mitgeres.

**Article 147. Condicions de parcel·lació**

Superfície de parcel·la mínima	100 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	5 m.
Fons mínim de parcel·la	20 m. aplicables a la parcel·la segregada i a la finca matriu

Les parcel·les existents abans de l'aprovació del POUM, no restaran fora d'ordenació, així mateix s'admetran segregacions de parcel·les amb fons inferiors als mínims amb les següents condicions:

- a. que els fons de la parcel·la estigui delimitat per una unitat de zona o de classe de sòl.
- b. que el fons de la parcel·la segregada i de la finca matriu coincideixin amb l'eix de l'illa en la qual es situï la parcel·la.

**Article 148. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	alineació de vial, amb alineació obligatòria.
Nombre màxim de plantes	Amb caràcter general serà de PB+2PP+Àtic, excepte que s'estableixi en els plànols d'ordenació o en l'àrea de la Plaça de la Constitució en que l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes s'establirà en el Pla especial

Ocupació màxima de parcel·la	<p>PB - 100%</p> <p>PP</p> <p>a.- Parcel·les amb fons superior a 6m : 70% amb una reculada mínima respecte a la partió del fons de 3m</p> <p>b.- Parcel·les amb fons inferior a 6m : 100%</p>
Densitat neta	1 habitatge cada 80 m <sup>2</sup> aplicat a la totalitat del sostre de la parcel·la.
Alçada reguladora màxima	11 m
Alçada mínima de planta baixa	3,10m
Cobertes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligatòriament inclinades</li> <li>- Pendent màxima del 30 %</li> <li>- Pendent mínima del 15%</li> <li>- Es permet l' inclusió de terrasses planes en un màxim del 30% de la superfície de coberta i en qualsevol cas es mantindrà la continuïtat del ràfec.</li> </ul>
Cossos sortints	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Només s'admeten cossos sortints oberts.</li> <li>- El vol màxim dels cossos sortints serà de 0.60 m., excepte en els carrers d'ample inferior a 4 m. que serà de 0,30 m.</li> <li>- L'amplada màxima dels cossos sortints serà de 1,50 m., i s'hauran de separar de la mitgera una distància igual al vol, i excepte en la primera planta que s'admetrà un vol igual al de façana menys les distàncies mínimes a mitgera.</li> <li>- Serà excepció a aquesta regulació les façanes que confronten al c Marquès d'Olivart on s'aplicarà la normativa general</li> </ul>
Obertures de les plantes pis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'amplada màxima de cada obertura serà 1,50 m. La suma de les amplades de la totalitat de les obertures d'una planta no sobrepassarà el 50% de la longitud de façana.</li> <li>- En les obertures predominarà la proporció vertical</li> </ul>

- Per les edificacions catalogades, les condicions fixades a la fitxa de catalogació corresponent prevaldran sobre les de caràcter general fixades en aquest article.

- S'admetran rehabilitacions integrals d'edificis amb volum disconforme sempre que es mantinguin sense alteracions les façanes, la configuració volumètrica de l'envolupant de l'edifici, i el sostre total existent.
- La façana s'haurà d'acabar amb materials similars als existents i amb les tonalitat de color establertes en l'annex de carta de colors. Es prohibeix expressament els acabats amb maó a cara vista, excepció feta per les edificacions catalogades que tinguin aquest material en façana.

### **Secció 3 Subzona d'extensió del nucli històric, Clau 1.2**

#### **Article 149. Definició**

Comprèn les zones de primera extensió del casc antic. El tipus d'ordenació es segons alineació de vial, amb alineació obligatòria i edificació entre mitgeres.

#### **Article 150. Condicions de parcel·lació**

Superfície de parcel·la mínima	100 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	5 m.
Fons mínim de parcel·la	20 m. aplicables a la parcel·la segregada i a la finca matriu

Les parcel·les existents abans de l'aprovació del POUM, no restaran fora d'ordenació, així mateix s'admetran segregacions de parcel·les amb fons inferiors als mínims amb les següents condicions:

- a. que els fons de la parcel·la estigui delimitat per una unitat de zona o de classe de sòl.
- b. que el fons de la parcel·la segregada i de la finca matriu coincideixin amb l'eix de l'illa en la qual es situï la parcel·la.

#### **Article 151. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	alineació de vial, amb alineació obligatòria.
Nombre màxim de plantes	S'estableix en el plànols d'ordenació. Amb caràcter general serà de PB+2PP+Àtic
Ocupació màxima de parcel·la	PB - 100%

	<p>PP</p> <p>a.-Parcel·les amb fons superior a 6m : 70% amb una reculada mínima respecte a la partió del fons de 3m</p> <p>b.- Parcel·les amb fons inferior a 6m : 100%</p>
Densitat neta	1 habitatge cada 120 m <sup>2</sup> aplicat a la totalitat del sostre de la parcel·la.
Alçada reguladora màxima	11m
Alçada mínima planta baixa	3,10m
Cobertes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligatòriament inclinades.</li> <li>- Pendent màxima del 30%</li> <li>- Pendent mínima del 15%</li> <li>- Es permet l' inclusió de terrasses planes en un màxim del 30% de la superfície de coberta i en qualsevol cas és mantindrà la continuïtat del ràfec.</li> </ul>
Cossos sortints	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sols s'admeten cossos sortints oberts.</li> <li>- El vol màxim dels cossos sortints serà de 0.60m. excepte en els carrers d'ample inferior a 4m. que serà de 0,30m.</li> <li>- L'amplada màxima dels cossos sortints serà de 1,50m.</li> <li>- El gruix màxim de la llosa volada serà com a màxim de 15cm.</li> </ul>
Obertures de les plantes pis	<p>Amplada màxima per obertura- 1,50m.</p> <p>Longitud màxima d'obertures en una sola façana - ½ de la longitud de façana.</p>

- Les condicions d'edificació podran ser modificades en les edificacions catalogades mitjançant l'establiment de condicions particulars en la fitxa catàleg.
- S'admetran rehabilitacions integrals d'edificis amb volum disconforme sempre que es mantinguin sense alteracions les façanes i la configuració volumètrica de l'envolupant de l'edifici i el sostre total existent.
- La façana s'haurà d'acabar amb materials similars als existents i amb les tonalitat de color establertes en l'annex de carta de colors. Es prohibeix expressament els acabats amb totxo caravista, excepció feta per les edificacions catalogades que tinguin aquest material en façana.

## Secció 4 Zona d'eixample tradicional, Clau 2

### Article 152. Definició

Comprèn les zones d'extensió urbana en eixample. El tipus d'ordenació es el d'ordenació segons alineació de vial, amb alineació obligatòria i edificació entre mitgeres.

### Article 153. Subzones

Es distingeixen les següents subzones:

- Subzona d'eixample tradicional intensitat I, Clau 2.1
- Subzona d'eixample tradicional intensitat II, Clau 2.2
- Subzona d'eixample tradicional intensitat III, Clau 2.3
- Subzona d'eixample tradicional intensitat III d'habitatge protegit, Clau 2.3hpp

## Secció 5 Subzones d'eixample tradicional intensitat II, Clau 2.1 i 2.2

### Article 154. Condicions de parcel·lació

Superfície de parcel·la mínima	200m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	10m.
Fons mínim de parcel·la	20 m. aplicables a la parcel·la segregada i a la finca matriu

Les parcel·les existents abans de l'aprovació del POUM, no restaran fora d'ordenació, així mateix s'admetran segregacions de parcel·les amb fons inferiors als mínims amb les següents condicions:

- a. que els fons de la parcel·la estigui delimitat per una unitat de zona o de classe de sòl.
- b. que el fons de la parcel·la segregada i de la finca matriu coincideixin amb l'eix de l'illa en la qual es situï la parcel·la.
- c. En el cas d'habitatges unifamiliars en filera, s'admetrà com a parcel·la independent un front mínim de parcel·la de 6,00m la parcel·lació serà simultània o posterior a la concessió de la llicència d'obres

**Article 155. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	alineació de vial, amb alineació obligatòria.
Nombre màxim de plantes	Subzona 2.1 serà de PB+2PP+àtic Subzona 2.2 serà de PB+1PP+àtic
Ocupació màxima de parcel·la	PB -100% PP La profunditat edificable fixada en els plànols d'ordenació. En tot cas la línia límit d'edificació posterior en plantes pis tindrà que mantenir una distància mínima de 3 metres al fons de la parcel·la.
Densitat neta	1 habitatge cada 80 m <sup>2</sup> aplicat a la totalitat del sostre de la parcel·la.
Alçada reguladora màxima	Subzona 2.1: 10,90m. Subzona 2.2: 7,90 m.
Cobertes	Pendent màxima del 30% En les edificacions de planta baixa situades a l'interior d'illa la coberta serà obligatòriament plana els primers cinc metres posteriors a la profunditat edificable,

Les condicions d'edificació podran ser modificades en les edificacions catalogades mitjançant l'establiment de condicions particulars en la fitxa catàleg.

S'admetran rehabilitacions integrals d'edificis amb volum disconforme sempre que es mantinguin sense alteracions les façanes, el nivell dels forjats i la configuració volumètrica de l'envolupant de l'edifici.

**Article 156. Condicions d'ús**

1. Ús predominant (En proporció fins al 100% del total): residencial amb totes les categories.
2. Usos compatibles: segons quadre d'usos (En proporció fins al 60% del total de la unitat de zona. Mitjançant un PMU es podrà incrementar fins al 100% la proporció dels usos compatibles).
3. Usos incompatibles: segons quadre d'usos.

En el cas de que la planta baixa es destini a ús residencial es permetrà que el forjat de planta baixa es situï fins a un màxim d'1,50m sobre la rasant de la vorera. En aquest cas l'ocupació de la planta baixa estarà limitada per la mateixa profunditat edificable de les plantes pis.



**Secció 6 Subzona d'exemple tradicional intensitat III, Clau 2.3****Article 157. Definició**

Compren la zona d'usos mixtes amb indústries en procés de trasllat, antiga zona industrial 7a, de la que hom preveu la densificació d'usos residencials amb l'objectiu d'establir adequadament l'edificació a l'amplada de l'avinguda.

**Article 158. Condicions de parcel·lació**

Les parcel·les d'aquesta subzona són indivisibles; les parcel·les que consten agrupades al quadre de l'article següent es consideraran una única parcel·la a efectes urbanístics.

**Article 159. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	alineació de vial, amb alineació obligatòria.
Nombre màxim de plantes i Alçada reguladora màxima	Es fixa en els plànols d'ordenació, amb un màxim de 16,50m corresponents a PB+4PP+ àtic
Ocupació màxima de parcel·la	PB – 100% PP - La profunditat edificable fixada en els plànols d'ordenació. En tot cas la línia límit d'edificació posterior en plantes pis tindrà que mantenir una distància mínima de 3 metres al fons de la parcel·la.
Densitat neta	1 habitatge cada 100 m <sup>2</sup> aplicat a la totalitat del sostre de la parcel·la.
Cobertes	Pendent màxima del 30% En les edificacions de planta baixa situades a l'interior d'illa la coberta serà obligatòriament plana els primers cinc metres posteriors a la profunditat edificable,

**Article 160. Condicions d'ús**

1. Ús predominant residencial amb totes les categories.
2. Usos compatibles: segons quadre d'usos (Usos incompatibles: segons quadre d'usos).

**Secció 7 Subzona d'eixample tradicional intensitat III d'habitatge protegit, Clau 2.3 hpo****Article 161. Definició**

Compren la zona d'usos mixtes amb indústries en procés de trasllat de la què hom preveu la densificació d'usos residencials amb l'objectiu d'establir adequadament l'edificació a l'amplada de l'avinguda amb usos residencials destinats exclusivament a l'habitatge de protecció pública.

**Article 162. Condicions d'ordenació , parcel·lació i edificació**

Les establertes per a la subzona d'eixample tradicional intensitat III, clau 2.3

**Article 163. Condicions d'ús**

3. Ús predominant residencial amb destinació a l'habitatge protegit.
4. Usos compatibles: segons quadre d'usos

**Secció 8 Zona de polígons residencials consolidats. Clau 3****Article 164. Definició**

Comprèn les zones dels polígons unitaris d'habitatge unifamiliar existents. L'objectiu de l'ordenació és el manteniment del teixit urbà consolidat.

**Article 165. Condicions d'ús**

1. Ús predominant: residencial amb totes les categories.
2. Usos incompatibles: segons quadre d'usos

**Article 166. Subzones**

Es distingeixen les següents subzones:

- Subzona del polígon Joan Maragall, Clau 3.1
- Subzona del polígon Serreta, Clau 3.2
- Subzona del polígon Bellavista, Clau 3.3

**Secció 9 Subzona del polígon Joan Maragall, Clau 3.1****Article 167. Definició**

Comprèn el polígon d'habitatges situats en l'àrea del carrer Joan Maragall

**Article 168. Condicions de parcel·lació**

Superfície de parcel·lamínima.	No s'admet la subdivisió de parcel·les
--------------------------------	--

**Article 169. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	alineació de vial, amb alineació obligatòria.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Ocupació màxima de parcel·la	La totalitat de la parcel·la excepte un pati interior a on s'haurà d'inscriure un cercle de diàmetre mínim de 3m
Densitat neta	1 habitatge per parcel·la.
Alçada reguladora màxima	6,5 m.
Cobertes	Pendents màximes del 30 %
Cossos sortints	No s'admeten.
Condicions estètiques	Les modificacions de les parts originals respectaran els trets bàsics de la composició primitiva de les edificacions.

**Secció 10 Subzona del polígon Serreta, Clau 3.2****Article 170. Definició**

Comprèn el polígon d'habitatges situat en l'àrea de la Serreta.

**Article 171. Condicions de parcel·lació**

Superfície de parcel·la mínima	No s'admet la subdivisió de parcel·les
--------------------------------	--

**Article 172. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	Definició volumètrica amb perímetre regulador
Nombre màxim de plantes.	serà de PB tan per l'edificació principal com per a l'auxiliar.

Ocupació màxima de parcel·la	Edificació principal - L' establerta en els plànols d'ordenació. Edificació auxiliar - 30% de l'espai de la parcel·la no ocupat per l'edificació principal
Densitat neta	1 habitatge per parcel·la.
Alçada reguladora màxima	4,5 m.
Cobertes	Pendents màximes del 30 %

### Secció 11 Subzona del polígon Bellavista, Clau 3.3

#### Article 173. Definició

Comprèn el polígon d'habitatges situats en el carrer Bellavista.

#### Article 174. Condicions de parcel·lació

Superfície de parcel·la mínima	No s'admet la subdivisió de parcel·les
--------------------------------	--

#### Article 175. Condicions de l'edificació

Tipus d'edificació	Definició volumètrica amb perímetre regulador
Nombre màxim de plantes	Edificació principal - PB+1PP Edificació auxiliar - PB
Ocupació màxima de parcel·la	Edificació principal - La establerta en els plànols d'ordenació. Edificació auxiliar - Un 30% de l'espai de la parcel·la no ocupat per l'edificació principal
Densitat neta	1 habitatge per parcel·la.
Alçada reguladora màxima	6,5 m.
Cobertes	Obligatòriament inclinada amb pendents màximes del 30 % i mínimes del 15%
Cossos sortints	No s'admeten.

- En les substitucions d'edificis existents es obligatori mantenir la configuració volumètrica ,  
textura dels materials de façana i coberta de teula anàlegs als de l'edifici original

### **Secció 12 Zona d'edificació aïllada, Clau 4**

#### **Article 176. Definició**

Compren les zones destinades preferentment a habitatge unifamiliar amb ordenacions obertes.

#### **Article 177. Condicions d'ús**

1. Ús predominant: residencial unifamiliar.
2. Règim de compatibilitats: segons quadre d'usos

#### **Article 178. Subzones**

Es distingeixen les següents subzones:

- a. Subzona d'edificació aïllada intensitat I, Clau 4.1
- b. Subzona d'edificació aïllada intensitat II, Clau 4.2
- c. Subzona d'edificació aïllada Intensitat III, Clau 4.3
- d. Subzona d'edificació aïllada Intensitat IV, Clau 4.4

### **Secció 13 Subzona d'edificació aïllada intensitat I, Clau 4.1**

#### **Article 179. Definició**

Compren les zones destinades preferentment a habitatge unifamiliar amb ordenacions obertes i alternativament predeterminades.

#### **Article 180. Determinacions de l'edificació**

S'estableixen tres modalitats d'ordenació alternatives denominades Ordenació I, Ordenació II i Ordenació III :

1. **Ordenació I - Amb destinació exclusiva a l'habitatge unifamiliar amb edificació aïllada sobre parcel·la.**
  - a. Tipus d'edificació: aïllada sobre parcel·la
  - b. Parcel·la mínima edificable:
    1. Superfície mínima: 400 m<sup>2</sup>
    2. Front mínim: 12 m.
  - c. Índex d'edificabilitat neta: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s,
  - d. Densitat: 1 habitatge per parcel·la.

- e. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 7,70 m. PB+1PP
- f. Alçada màxima de la rasant de la planta baixa: 1,5 m.
- g. Ocupació màxima de la parcel·la :

En planta soterrani:	60% coincidint amb la superfície edificada en PB.
En planta baixa:	60% Es permetrà localitzar en els espais sense edificar rampes descobertes d'accés al soterrani i aquestes podran estar adossades a la paret mitgera

- h. Separacions mínimes:

Al front de la via pública:	5 m.
Al fons de la parcel·la:	3 m.
A les partions laterals:	3 m.

En els casos indicats als plànols d'ordenació "alineacions en les que s'admet l'alineació de vialopcional" en edificacions aïllades en parcel·la hom podrà acostar l'edificació a les alineacions de vialitat sense alterar els altres paràmetres de l'edificació, integrant la tanca en la façana de l'edifici.

## 2. Ordenació II - Amb destinació a l'habitatge unifamiliar amb altres tipus d'edificació diferent de l'aïllada sobre parcel·la:

Per acollir-se a aquest tipus d'ordenació serà preceptiu la redacció d'un Pla de millora urbana o sol·licitar llicència amb projecte d'edificació unitari en l'àmbit mínim referit d'una parcel·la de 600 m2 amb les següents condicions:

- a. Índex d'edificabilitat neta: 0.80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- b. Densitat: 1 habitatge per cada parcel·la de 200m<sup>2</sup> real o possible
- c. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 7,70m. PB+1PP
- d. Ocupació màxima de la parcel·la: la resultant d'aplicar a l'àmbit del PMU o del projecte d'edificació únic els paràmetres del punt 1j d'aquest article.
- e. Separacions mínimes dels volums resultants:

Al front de la via pública:	5 m.
Al fons de l'envolupant de les	3 m.

parcel·les:	
Dels volums ordenats a les partions laterals:	3 m.
Entre diferents volums de la mateixa parcel·la	6 m.

### 3. Ordenació III - Ordenacions que provenen d'estudis de detall anteriors

En aquest cas s'establirà en els plànols d'ordenació les unitats edificatòries que fixaran la situació i ocupació màxima de l'edificació vigents.

Les condicions d'edificació seran les següents:

- Es permetrà la substitució parcial d'aquestes unitats edificatòries quan no comporti la modificació de les condicions actuals d'edificabilitat i volumetria de les edificacions que es volen substituir, sempre que aquestes s'ajustin a les llicències originals atorgades.
- La substitució total de la unitat edificatòria o la modificació de les condicions volumètriques o d'edificabilitat requeriran la redacció d'un pla de millora urbana d'ordenació de volums segons les condicions de l'alternativa d'Ordenació II d'aquesta subzona.

#### Secció 14 Subzona d'edificació aïllada intensitat II, Clau 4.2

##### Article 181. Definició

Compren les zones destinades preferentment a habitatge unifamiliar amb ordenacions obertes i mida petita de parcel·la.

##### Article 182. Condicions de parcel·lació

Superfície de parcel·la mínima	No s'admet la subdivisió de parcel·les
--------------------------------	--

##### Article 183. Determinacions de l'edificació

Les edificacions existents en aquesta subzona en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM no restaran fora d'ordenació. Qualsevol substitució o ampliació d'aquestes edificacions existents s'ajustarà al següents paràmetres:

- a. Tipus d'edificació: aïllada sobre parcel·la
- b. Índex d'edificabilitat neta: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s,
- c. Densitat: 1 habitatge per parcel·la.
- d. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 7,50 m PB+1PP
- e. Alçada màxima del forjat de planta baixa sobre la rasant del carrer: 1,5 m.
- f. Ocupació màxima de la parcel·la :

En planta soterrani:	60% coincidint amb la superfície edificada en PB
En planta pis:	40%

g Separacions mínimes:

Al front de la via pública:	5 m.
Al fons de la parcel·la:	2,5 m.
A les partions laterals:	2,5 m.

En els casos indicats als plànols d'ordenació "alineacions en les que s'admet l'aproximació de la façana en edificacions aïllades" hom podrà acostar l'edificació a les alineacions de vialitat sense alterar els altres paràmetres de l'edificació, integrant la tanca en la façana de l'edifici.

### Secció 15 Subzona d'edificació aïllada intensitat III, Clau 4.3

#### Article 184. Definició

Compren les zones provinents del'antic sector PP6

#### Article 185. Determinacions de l'edificació

S'estableixen dues modalitats d'ordenació alternatives denominades Ordenació I, i Ordenació II

##### 1. Ordenació I - Amb destinació exclusiva a l'habitatge unifamiliar amb edificació aïllada sobre parcel·la.

- a Tipus d'edificació: aïllada sobre parcel·la
- b Superfície de parcel·la mínima edificable: 500 m<sup>2</sup>
- c Front mínim: 12 m.
- d Índex d'edificabilitat net: 0,90 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalitat de la parcel·la.
- e Densitat: 1 habitatge per parcel·la.
- f Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 7,50 m PB+1PP
- g Alçada màxima del forjat de la planta baixa sobre la rasant del carrer: 1,5 m.
- h Ocupació

Ocupació màxima de la parcel·la :En planta soterrani:	60% coincidint amb la superfície edificada en PB
En plantes sobre rasant	60% Es permetrà localitzar en els espais sense edificar rampes descobertes d'accés al soterrani i aquestes podran estar adossades a la paret mitgera



Separacions mínimes:

Al front de la via pública:	5 m.
Al fons de la parcel·la:	3 m.
A les partions laterals:	3 m.

L'ocupació i l'alçada màxima es podrà regular directament en els plànols d'ordenació mitjançant perímetres reguladors i o alineacions obligatòries. En aquest cas el volum resultant de l'aplicació dels perímetres reguladors tindrà un caràcter d'envolupant màxima dintre de la qual no es podrà materialitzar més sostre edificable que el resultant de l'aplicació del punt c d'aquest article.

## 2. Ordenació II - Amb destinació a l'habitatge unifamiliar amb altres tipus d'edificació diferent de l'aïllada sobre parcel·la:

En aquest cas serà preceptiu la redacció d'un Pla de millora urbana o projecte d'edificació únic en l'àmbit complet dels que s'identifiquen a l'annex 3 i amb la densitat màxima del quadre següent:

par o agr	Nummax	par o agr	Nummax
1	1	73	2
2	1	74	2
3	1	75	2
4/7	5	76/79	4
8/10	4	80	2
11/13	3	81	2
14/17	5	82	2
18/21	4	83	2
22	1	84	3
23	3	85/88	4
24	1	89/94	7
25/32	10	95/96	2
33/37	6	97/102	7
38	2	103	1
39/41	4	104/107	5
42/45	5	108	1
46/49	5	109/111	3
50/53	5	112	1
54/61	10	113/115	3
62	2	116	1
63	2	117/119	4
64	1	120	1
65/70	7	121/122	2
71	1	123/124	2
72	2		

La resta de condicions urbanístiques són les del tipus d'ordenació I

Un cop concedida llicència d'edificació, es podran segregar com a parcel·les independents en les següents condicions:

Superfície mínima: 150 m<sup>2</sup>

Front mínim: 5,50 m.

En altres casos serà obligatòria la constitució d'una divisió horitzontal de la propietat.

La substitució d'un dels habitatges construïts a l'empara d'un estudi de detall tramitat amb anterioritat a la vigència del present POUM es farà sota les següents condicions:

- a) mantenir l'envolupant i el sostre total del projecte original
- b) respectar els criteris de composició arquitectònica i emprar materials semblants en textura i cromatismes als existents a la resta de la unitat edificatòria.

La substitució de la totalitat d'una unitat edificatòria construïda a l'empara d'un estudi de detall tramitat amb anterioritat a la vigència del present POUM es farà en aplicació dels criteris generals de la subzona.

La compleció de les unitats ordenades amb un estudi de detall tramitat amb anterioritat a la vigència del present POUM es farà amb subjecció a les condicions reflectides a l'annex 5.

#### **Secció 16 Subzona d'edificació aïllada intensitat V, Clau 4.4**

##### **Article 186. Definició**

Compren les zones destinades preferentment a habitatge unifamiliar amb ordenacions definides per perímetre regulador.

##### **Article 187. Condicions de parcel·lació**

Superfície de parcel·la mínima	600 m <sup>2</sup> .
--------------------------------	----------------------

##### **Article 188. Determinacions de l'edificació**

- a Tipus d'edificació: Volumetria específica de configuració unívoca.
- b Edificabilitat neta: La resultant de la definició volumètrica.
- c Densitat: 1 habitatge per parcel·la.
- d Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:  
L' establerta en els plànols d'ordenació i en el seu defecte 7,50m corresponents a PB+1PP
- e Alçada màxima del forjat de la planta baixa sobre la rasant del carrer: 1,5 m.
- f Ocupació màxima de la parcel·la:

En planta soterrani:	60% coincidint amb la superfície edificada en PB.
En planta baixa:	60% Es permetrà localitzar en els espais sense edificar rampes descobertes d'accés al soterrani i aquestes podran estar adossades a la paret mitgera

g Un cop concedida llicència d'edificació, es podran segregar com a parcel·les independents en les següents condicions:

- Superfície mínima: 150m<sup>2</sup>
- Front mínim: 5,50m

En altres casos serà obligatòria la constitució d'una divisió horitzontal de la propietat.

### **Secció 17 Zona d'edificació unifamiliar arrencada, Clau 5**

#### **Article 189. Definició**

Comprèn les zones d'extensió urbana amb ús predominant d'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

#### **Article 190. Condicions de l'edificació**

S'estableixen tres modalitats d'ordenació alternatives denominades Ordenació I, Ordenació II i Ordenació III:

##### **1. Ordenació I - Amb destinació exclusiva a l'habitatge unifamiliar amb alineació de vial**

- a Tipus d'edificació: Alineació de vial
- b Parcel·la mínima edificable:  
Superfície mínima: 200m<sup>2</sup>  
Front mínim: 5m.
- c Índex d'edificabilitat neta: 1,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalitat de la parcel·la.
- d Densitat: 1 habitatge cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la
- e Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 10m. PB+2PP
- f Ocupació màxima de la parcel·la:  
L'ocupació ve determinada per les profunditats edificables fixades en els plànols d'ordenació. En el cas que no estès definida serà en planta baixa 80% i en planta pis 60%

##### **2. Ordenació II - Amb destinació a l'habitatge unifamiliar amb altres tipus d'edificació diferent de l'alineació de vial:**

En aquest cas serà preceptiu la redacció d'un Pla de millora urbana o projecte d'edificació únic amb un àmbit mínim referit a una parcel·la amb façana mínima de 30 m.

Parcel·la mínima edificable resultant:

- a Superfície mínima de parcel·la resultant 200 m<sup>2</sup> (És podrà obtenir llicència de segregació una vegada aprovat el PMU o el projecte d'urbanització redactat preceptivament)
- b Índex d'edificabilitat neta: 1,5 m<sup>2</sup>st /m2s
- c Densitat: 1 habitatge per parcel·la.
- d Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 10 m. PB+2PP
- e Ocupació màxima de la parcel·la: planta baixa 80% i en planta pis 60%
- f Separacions mínimes dels volums resultants:
  - S'establiran en el Pla de millora urbana amb un mínim de separació entre volums ordenats de 6m. En qualsevol cas s'haurà de justificar que no es creen mitgeres a la vista permanents.

### 3. Ordenació III - Ordenacions que provenen d'estudis de detall anteriors

En aquest cas s'establirà en els plànols d'ordenació les unitats edificatòries que fixaran la situació i ocupació màxima de l'edificació vigents.

Les condicions d'edificació seran les següents:

- Es permetrà la substitució parcial d'aquestes unitats edificatòries quan no comporti la modificació de les condicions actuals d'edificabilitat i volumetria de les edificacions que es volen substituir, sempre que aquestes s'ajustin a les llicències originals atorgades.
- La substitució de la totalitat d'una unitat edificatòria construïda a l'empara d'un estudi de detall tramitat amb anterioritat a la vigència del present POUM es farà en aplicació dels criteris generals de la subzona, considerant derogada l'ordenació de l'Estudi de detall.

#### Article 191. Condicions d'ús

1. Ús predominant (En proporció fins al 100% del total): residencial, d'habitatge unifamiliar.
2. Usos compatibles: Segons quadre general d'usos (En proporció fins al 60% del total de la unitat de zona. Mitjançant un PMU es podrà incrementar fins al 100% la proporció dels usos compatibles).
3. Usos incompatibles: Segons quadre general d'usos.

#### Secció 18 Zona d'edificació oberta, Clau 6

#### Article 192. Definició

Comprèn les zones d'extensió urbana amb ús predominant d'habitatge plurifamiliar però amb compatibilitat amb l'unifamiliar i ordenació oberta regulada per edificació aïllada en parcel·la o per perímetres reguladors.

#### Article 193. Condicions d'ús

1. Ús predominant :residencial plurifamiliar.

## 2. Usos compatibles: segons quadre d'usos

**Article 194. Subzones**

Es distingeixen les següents subzones:

- e. Subzona d'edificació oberta amb edificació aïllada en parcel·la. CLAU 6.1
- f. Subzona d'edificació oberta amb perímetre regulador. CLAU 6.2

**Secció 19 Subzona d'edificació oberta amb edificació aïllada en parcel·la, Clau 6.1****Article 195. Condicions de parcel·lació**

Superfície de parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	12 m.
Fons mínim de parcel·la	20 m.

Les parcel·les existents abans de l'aprovació del POUM, no restaran fora d'ordenació, així mateix s'admetran segregacions de parcel·les amb fons inferiors als mínims amb la condició que els fons de la parcel·la estiguin delimitats per una unitat de zona o de classe de sòl.

**Article 196. Condicions d'edificació**

Tipus d'edificació: aïllada sobre parcel·la.

- a Índex d'edificabilitat neta: 2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalitat de la parcel·la.
- b Densitat: 1 habitatge cada 80m<sup>2</sup> de sostre
- c Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: PB+4PP
- d Ocupació màxima de la parcel·la :

En planta soterrani:	60% coincidint amb la superfície edificada en PB
En planta baixa:	55% Es permetrà localitzar en els espais sense edificar rampes descobertes d'accés al soterrani.
En planta pis:	55%

- e Separacions mínimes:

Al front de la via pública:	8 m.
A les partions:	5 m.
Entre volums de la mateixa parcel·la:	10 m.

En els casos indicats als plànols d'ordenació com alineació de vial opcional hom podrà acostar l'edificació a les alineacions de vialitat sense alterar els altres paràmetres de l'edificació, integrant la tanca en la façana de l'edifici.

### **Secció 20 Subzona d'edificació oberta amb perímetre regulador, Clau 6.2**

#### **Article 197. Condicions de parcel·lació**

Superfície de parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	12 m.
Fons mínim de parcel·la	20 m.

Les parcel·les existents abans de l'aprovació del POUM, no restaran fora d'ordenació, així mateix s'admetran segregacions de parcel·les amb fons inferiors als mínims amb les següents condicions:

- que els fons de la parcel·la estigui delimitat per una unitat de zona o de classe de sòl.

#### **Article 198. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	Volumetria específica amb perímetre regulador.
Nombre màxim de plantes	S'estableix en els plànols d'ordenació. Amb un màxim de PB + 4PP.
Ocupació màxima de parcel·la	La fixada en els perímetres reguladors dels plànols d'ordenació. La resta de parcel·la tindrà la consideració d'espai lliure privat. S'admetrà en planta soterrani una ocupació d'un 30% de l'espai lliure d'edificació privat.
Índex d'edificabilitat neta	La resultant d'aplicar els perímetres reguladors sobre la unitat de zona.
Densitat neta	1 habitatge cada 80 m <sup>2</sup> de sostre edificable.
Alçada reguladora màxima	D'acord a l'art. 116

- En els casos indicats als plànols d'ordenació com alineació de vial opcional hom podrà acostar l'edificació a les alineacions de vialitat sense alterar els altres paràmetres de l'edificació, integrant la tanca en la façana de l'edifici.

### **Secció 1 Subzona d'edificació oberta amb perímetre regulador, Clau 6.2hpo**

#### **Article 199. Condicions de parcel·lació i d'edificació**

Les de la zona d'edificació oberta amb perímetre regulador, clau 6.2

**Article 200. Condicions particular d'ús**

No més s'admetrà el residencial amb destinació a l'habitatge protegit.

**Secció 2 Zones urbanes d'activitat Clau 7****Article 201. Definició**

Compren les zones amb usos industrials o terciaris i per a les que es preveu el seu manteniment o consolidació

**Article 202. Subzones**

Es distingeixen les següents subzones:

- g. Subzona urbana d'activitat tipus 1 – CLAU 7.1
- h. Subzona urbana d'activitat tipus 2 – CLAU 7.2
- i. Subzona urbana d'activitat tipus 3a – CLAU 7.3a
- j. Subzona urbana d'activitat tipus 3b - CLAU 7.3b
- k. Subzona urbana d'activitat tipus 3c- Clau 7.3c

**Article 203. Normativa comú a totes les subzones**

1. Alçada: les condicions d'alçada es refereixen els edificis habituals en forma de nau destinats a activitats en general; són excepció a aquesta norma els elements tècnics dels sistemes productius i altres auxiliars tals com xemeneies, torres de refrigeració, etc justificats en base a la seva pròpia funcionalitat.
2. Subdivisió de les naus en parcel·les amb ordenació aïllada i sostre superior als 2.000,00m<sup>2</sup>, destinades a diverses iniciatives empresarials: en un únic edifici, respectant els paràmetres urbanístics de la zona corresponent, es podran allotjar diversos negocis o activitats amb una superfície mínima de subdivisió de 500,00m<sup>2</sup>; en tots els casos es farà pel sistema de divisió horitzontal o arrendament, sense segregació de la parcel·la.  
En cas de nova implantació, El projecte de les edificacions serà unitari, encara que la construcció podrà fer-se per fases. L'accés a la parcel·la serà únic i comú a les diverses activitats, i és prohibida la compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació. Cada activitat disposarà d'un accés rodat de 7,00 m d'amplada com a mínim i un espai d'accés de vianants diferenciat. Qualsevol compartimentació dels establiments industrials existents precisarà la corresponent llicència municipal.
3. Construccions auxiliars : les construccions auxiliars o annexes son computables en ocupació i edificabilitat i s'admeten amb una alçada màxima de 3,00 m adossades a les partions de parcel·la que no siguin façana per a usos complementaris; les marquesines d'aparcament totalment obertes no computen a aquests efectes.

4. Espais no edificables: és obligatori urbanitzar o enjardinar l'espai lliure d'edificació; és prohibit l'ús amb caràcter permanent com a magatzem de l'espai lliure que confronta amb la vialitat en el qual es prohibeix tot allò doni una imatge desordenada i bruta.
5. Aparcament: és obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada tres llocs de treball, o una plaça per cada 100m<sup>2</sup> de superfície edificats (excepte emmagatzematge). Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20m x 4,50m. El projecte d'edificació o d'activitat definirà amb exactitud la quantificació, l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
6. Condicions de connexió a la xarxa de sanejament: en totes les autoritzacions de nova implantació d'activitat o de canvi substancial d'una activitat existent s'acompanyarà la documentació corresponent a la intervenció de l'activitat de la sol·licitud específica d'autorització d'abocament, amb el desenvolupament de la següent documentació:
  - Plànol d'emplaçament i localització exacta del punt d'abocament
  - Descripció de l'abocament incloent dades quantitatives i qualitatives del mateix
  - Descripció tècnica de les instal·lacions de depuració si s'escau, indicant com a mínim solució tècnica, cabal màxim, mesures de seguretat i sistemes constructius.
  - Justificació de l'acompliment dels límits d'abocament fixats al Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament
  - Serà obligatòria la instal·lació d'un pericó de registre, per a l'obtenció de mostres, en cadascuna de les connexions

### **Secció 3 Zona urbana d'activitat tipus 1, Clau 7.1**

#### **Article 204. Definició**

Compren àrees perifèriques de la ciutat a on es mantenen els usos industrials existents.

#### **Article 205. Condicions de parcel·lació.**

- Superfície de parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Front mínim de parcel·la: 10 m.

#### **Article 206. Condicions de l'edificació**

- a Tipus d'edificació: alineació de vial
- b Índex d'edificabilitat neta: 1,15 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalitat de la parcel·la.
- c Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 10 m PB+1PP

#### **Article 207. Condicions d'ús**

1. Ús predominant industrial
2. Règim de compatibilitats segons quadre d'usos.



**Secció 4 Zona urbana d'activitat tipus 2, Clau 7.2****Article 208. Definició**

Compren les zones de nucli urbà consolidat amb predomini dels usos i terciaris

**Article 209. Condicions de parcel·lació.**

1. Superfície de parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>
2. Front mínim de parcel·la: 20 m.

**Article 210. Condicions de l'edificació**

- a Tipus d'edificació: Edificació aïllada en parcel·la.
- b Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP
- c Alçada reguladora màxima: 10,00 m.
- d Pendent màxima de coberta: 15 %
- e Distàncies a límits de parcel·la: 5 m.
- f Ocupació: 60%

**Article 211. Condicions d'ús**

1. Ús predominant: comercial
2. Règim de compatibilitats: segons quadre d'ús excepte per l'ús residencial que s'autoritzarà únicament per l'habitatge del vigilant de la indústria.

**Secció 5 Zona urbana d'activitat tipus 3a, Clau 7.3a****Article 212. Definició**

Compren les zones amb edificacions consolidades d'ús industrial situades en la N-240 i incloses en el PAU-01

**Article 213. Condicions de parcel·lació.**

1. Superfície de parcel·la mínima: 250m<sup>2</sup>
  - a Front mínim de parcel·la: 10 m.
  - b Fons mínim de parcel·la: 20 m.
  - c Les parcel·les existents abans de l'aprovació del POUM, no restaran fora d'ordenació sempre que tinguin un front mínim de 5m, així mateix s'admetran segregacions de parcel·les amb fons inferiors als mínims amb les següents condicions:

**Article 214. Condicions de l'edificació**

- a. Tipus d'edificació: Alineació de vial
- b. Índex d'edificabilitat neta:  $0,6 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{s}$
- c. Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP
- d. Alçada reguladora màxima: 10,00 m.
- e. Pendent màxima de coberta: 15 %

**Article 215. Condicions d'ús**

1. Ús predominant comercial i serveis amb les limitacions establertes per la legislació sectorial vigent
2. Règim de compatibilitats: segons quadre d'usos

**Secció 6 Zona urbana d'activitat tipus 3b, Clau 7.3b****Article 216. Definició**

Compren les zones amb edificacions consolidades d'ús industrial situades adjacents a la població amb usos terciaris consolidats.

**Article 217. Condicions de parcel·lació.**

Superfície de parcel·la mínima:  $250\text{m}^2$

- a Front mínim de parcel·la: 10 m.
- b Fons mínim de parcel·la: 20 m.
- c Les parcel·les existents abans de l'aprovació del POUM, no restaran fora d'ordenació sempre que tinguin un front mínim de 5 m

**Article 218. Condicions de l'edificació**

- a Tipus d'edificació: Alineació de vial
- b. Índex d'edificabilitat neta:  $0,9\text{m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{s}$
- c Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP
- d Alçada reguladora màxima: 10,00m.
- e Pendent màxima de coberta: 15 %

**Article 219. Condicions d'ús**

1. Ús predominant comercial i serveis amb les limitacions establertes per la legislació sectorial vigent
2. Règim de compatibilitats: segons quadre d'ús

**Secció 24 Zona urbana d'activitat tipus 3c, Clau 7.3c****Article 220. Definició**

Compren les zones amb edificacions consolidades d'ús industrial situades en zones centrals de la població a on es troben implantades les cooperatives AGROLÉS i LA BORGENCA

**Article 221. Definició**

Superfície de parcel·la mínima: No s'admeten segregacions dintre de la classificació

**Article 222. Definició**

- a. Tipus d'edificació: Alineació de vial
- b. Índex d'edificabilitat neta: 0,8 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s
- c. Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP
- d. Alçada reguladora màxima: 10,00m.
- e. Pendent màxima de coberta: 15 %

**Article 223. Definició**

1. Ús predominant comercial i serveis amb les limitacions establertes per la legislació sectorial vigent
2. Règim de compatibilitats: segons quadre d'ús

**Secció 7 Zona d'activitats, Clau 8****Article 224. Definició**

Comprèn les zones de desenvolupament industrial dels polígons Verdunes i Castellots.

**Article 225. Condicions d'ús**

Ús predominant, l'ús industrial amb el règim de compatibilitats establert en el quadre general d'usos.

**Article 226. Subzones**

Es distingeixen les següents subzones:

- a. Subzona d'activitats d'edificació aïllada. Intensitat I. CLAU 8.1
- b. Subzona d'activitats d'edificació aïllada Intensitat II. CLAU 8.2
- c. Subzona d'activitats d'edificació arrencada. CLAU 8.3
- d. Subzona d'activitats d'edificació aïllada Intensitat III. CLAU 8.4

**Article 227. Normativa comú a totes les subzones**

1. Alçada: les condicions d'alçada es refereixen als edificis habituals en forma de nau destinats a activitats en general; són excepció a aquesta norma els elements tècnics dels sistemes productius i altres auxiliars tals com xemeneies, torres de refrigeració, etc justificats en base a la seva pròpia funcionalitat.
2. Subdivisió de les naus en parcel·les amb ordenació aïllada i sostre superior als 2.000m<sup>2</sup>, destinades a diverses iniciatives empresarials: en un únic edifici, respectant els paràmetres urbanístics de la zona corresponent, es podran allotjar diversos negocis o activitats amb una superfície mínima de subdivisió de 500m<sup>2</sup>; en tots els casos es farà pel sistema de divisió horitzontal o arrendament, sense segregació de la parcel·la.  
En cas de nova implantació, El projecte de les edificacions serà unitari, encara que la construcció podrà fer-se per fases. L'accés a la parcel·la serà únic i comú a les diverses activitats, i és prohibida la compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació. Cada activitat disposarà d'un accés rodat de 7,00 m d'amplada com a mínim i un espai d'accés de vianants diferenciat. Qualsevol compartimentació dels establiments industrials existents precisarà la corresponent llicència municipal.
3. Construccions auxiliars : les construccions auxiliars o annexes son computables en ocupació i edificabilitat i s'admeten amb una alçada màxima de 3,00m adossades a les partions de parcel·la que no siguin façana per a usos complementaris; les marquesines d'aparcament totalment obertes no computen a aquests efectes.
4. Espais no edificables: és obligatori urbanitzar o enjardinar l'espai lliure d'edificació; és prohibit l'ús amb caràcter permanent com a magatzem de l'espai lliure que confronta amb la vialitat en el qual es prohibeix tot allò doni una imatge desordenada i bruta.
5. Aparcament: és obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada tres llocs de treball, o una plaça per cada 100m<sup>2</sup> de superfície edificats (excepte emmagatzematge). Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20m x 4,50m. El projecte d'edificació o d'activitat definirà amb exactitud la quantificació, l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
6. Condicions de connexió a la xarxa de sanejament: en totes les autoritzacions de nova implantació d'activitat o de canvi substancial d'una activitat existent s'acompanyarà la documentació corresponent a la intervenció de l'activitat de la sol·licitud específica d'autorització d'abocament, amb el desenvolupament de la següent documentació:
  - Plànol d'emplaçament i localització exacta del punt d'abocament
  - Descripció de l'abocament incloent dades quantitatives i qualitatives del mateix
  - Descripció tècnica de les instal·lacions de depuració si s'escau, indicant com a mínim solució tècnica, cabal màxim, mesures de seguretat i sistemes constructius.
  - Justificació de l'acompliment dels límits d'abocament fixats al Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament

- Serà obligatòria la instal·lació d'un pericó de registre, per a l'obtenció de mostres, en cadascuna de les connexions

### **Secció 8 Zona d'activitats d'edificació aïllada Intensitat I. CLAU 8.1**

#### **Article 228. Condicions de parcel·lació**

Superfície de parcel·la mínima	1.500 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	25 m.

#### **Article 229. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	Aïllada.
Nombre màxim de plantes.	PB+1PP
Ocupació màxima de parcel·la	60%
Distàncies a partions	8 m. respecte al front de via pública 5 m. resta de partions.
Índex d'edificabilitat neta	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Alçada reguladora màxima	10 m.
Pendent màxim de coberta	15%

Condició particular de la unitat de subzona situada en la proximitat de la carretera de la Floresta: el projecte per a l'autorització de l'activitat a implantar justificarà la inexistència d'emissions ni processos productius que posin en risc la seguretat del dipòsit d'aigua municipal

### **Secció 9 Zona d'activitats d'edificació aïllada Intensitat II, Clau 8.2**

#### **Article 230. Condicions de parcel·lació.**

Superfície de parcel·la mínima	8.000 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	60 m.

**Article 231. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	Aïllada.
Nombre màxim de plantes.	PB+1PP
Ocupació màxima de parcel·la	60%
Distàncies a partions	8 m. respecte al front de via pública 5 m. resta de partions
Índex d'edificabilitat neta	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Alçada reguladora màxima	15 m.
Pendent màxim de coberta	15%

**Secció 10 Zona d'activitats d'edificació arrengrada, Clau 8.3****Article 232. Condicions de parcel·lació.**

Superfície de parcel·la mínima	425 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	12 m.

**Article 233. Condicions de l'edificació**

Tipus d'edificació	Ordenació oberta amb perímetre regulador.
Nombre màxim de plantes	PB+1PP
Ocupació màxima de parcel·la	La definida en els perímetres reguladors fixats en els plànols d'ordenació plànols d'ordenació.
Índex d'edificabilitat neta	1,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Alçada reguladora màxima	10 m.
Pendent màxim de coberta	15%
Graonat de l'edificació	El rengle d'edificació es podrà esgraonar de manera en que cada un dels trams en que es divideix agrupi un mínim de dos naus. No obstant si el pendent del carrer es igual o

	inferior a 1,6% el rengles de les naus afectades s'organitzaran en un sol tram.
--	---

### Secció 11 Zona d'activitats d'edificació aïllada Intensitat III, Clau 8.4

#### Article 234. Condicions de parcel·lació.

superfície de parcel·la mínima	Cada unitat de zona es indivisible.
--------------------------------	-------------------------------------

#### Article 235. Condicions de l'edificació

Tipus d'edificació	Aïllada.
Nombre màxim de plantes.	PB+1PP
Reserva d'aparcaments	1 plaça cada 140 m <sup>2</sup> de sostre construït, excepte emmagatzematge
Distàncies a partions	18 m. respecte a la carretera LV-2012 5 m. resta de partions
Índex d'edificabilitat neta	0,6697 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Alçada reguladora màxima	12 m., si es justifica 15 m.
Pendent màxim de coberta	15%

Moviments de terres : els projectes constructius incorporaran plànol topogràfic descriptiu dels aterraments previstos a l'interior de cada parcel·la amb les següents limitacions :

- Es reservarà una franja d'una amplada mínima en qualsevol punt de 1,5m a l'interior de la propietat amb l'altimetria de la rasant de la carretera, en confrontació a la mateixa.
- Els talussos es deixaran amb un pendent màxim del 100% i els murs de contenció no annexats a edificis seran de 6m d'alçada com a màxim.

## TÍTOL X REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 236. Definició i tipus

1. Constitueix el sòl urbanitzable els terrenys susceptibles de transformar-se en Sòl urbà. Aquest Pla d'ordenació distingeix entre sòl urbanitzable delimitat i no delimitat.
2. El Sòl urbanitzable delimitat el constitueixen aquells sectors delimitats expressament en els plànols d'ordenació que és previst que es desenvolupin en un futur immediat.
3. A més de concretar els àmbits del sòl urbanitzable delimitat, les Normes descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió
4. El Pla d'ordenació estableix pel sòl urbanitzable no delimitat, les condicions per al seu desenvolupament, així com les connexions amb les infraestructures exteriors, i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta.

#### Article 237. Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable.

Aquest Pla d'ordenació assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals que, formant part de l'estructura general i orgànica del territori, estan inclosos dins dels sectors, o s'hauran d'incloure en el corresponent Pla parcial de delimitació. La seva destinació, posició i mida és vinculant, si bé el pla parcial podrà establir ajustos de forma, tot justificant el millor compliment de la seva funció i de les relacions entre tots els elements de l'ordenació urbanística. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 65 del Text refós de la LU, tal com preveu l'article 36 de l'esmentada Llei, o legislació que la substitueixi.

### CAPÍTOL 2 REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

#### Article 238. Delimitació de sectors

Constitueixen el sòl urbanitzable delimitat els següents sectors:

1. Sectors de pla parcial vigent pendent de desenvolupar i per als que la normativa present estableix, si s'escau, condicions addicionals de gestió i interpretació que adapten en cada cas el document vigent als objectius del POUM.:
  - Pla Parcial SAU 3 corresponent al sector SUD R03 del POUM
2. Sectors residencials de desenvolupament previst a curt i mitjà termini:
  - SUD 01
  - SUD 02



3. Sectors industrials de desenvolupament previst a curt i mitjà termini:
  - SUD I01 UNITEX d'ampliació de la indústria del mateix nom
  - SUD I02 CASTELLOTS de compleció del polígon de grans empreses
  - SUD I03 VACARROJA
  - SUD I04 GENERAL D'OLIS

#### **Article 239. Gestió del sòl urbanitzable delimitat**

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat, una vegada aprovat el Pla parcial urbanístic corresponent, s'han de desenvolupar mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, pel sistema d'actuació previst pel planejament, o alternativament el que es determini mitjançant els mecanismes establerts en la Llei d'urbanisme.
2. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent és el de reparcel·lació per compensació bàsica, si bé l'Ajuntament justificadament podrà modificar el sistema pel procediment legalment establert.
3. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions establertes en les normes particulars de cada sector.
4. En el sòl Urbanitzable delimitat no poden realitzar-s'hi obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl es indispensable la aprovació prèvia del Pla parcial urbanístic amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'urbanització complementari.
5. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables, si bé, segons l'establert a la legislació vigent i amb el compliment de les condicions específiques que estableixi l'Ajuntament, es podrà realitzar obres d'edificació simultanis a la urbanització.

#### **Secció 1 Condicions urbanístiques comuns a tots els sectors urbanitzables delimitats**

#### **Article 240. Cessions en els sectors urbanitzables**

- Els sistemes locals segons l'establert per l'article 65 de la Llei d'Urbanisme.
- Els sistemes generals assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM, computables als efectes de les reserves establertes en l'art 65 de la LU i amb les condicions fixades a l'art 36 de la mateixa llei, o legislació que la substitueixi.
- La vialitat local, que es determinarà segons les necessitats establertes pel Pla parcial urbanístic i atenent la funcionalitat del teixit urbà proposat, tot incorporant les previsions d'estacionament públic previstes per les Normes Urbanístiques del POUM
- Cessió de l'aprofitament urbanístic segons el que s'estableix en la legislació vigent

**Article 241. Condicions de l'ordenació**

1. L'edificabilitat i la densitat brutes màximes correspondran a les del quadre de l'art 245 d'aquestes normes urbanístiques.
2. El Pla parcial urbanístic completarà l'ordenació respectant els sistemes generals establerts en el plànol d'estructura general i orgànica del territori. L'ordenació proposada en el PPU podrà adaptar i precisar la geometria dels sistemes generals, sempre mantenint com a mínim la superfície destinada a l'ús públic, així com la funcionalitat i condicions de continuïtat i connexió dels diferents sistemes. Les modificacions efectuades en aquest sentit pel PPU s'hauran de descriure i justificar en un annex específic de la memòria del Pla.
3. Els Plans parcials hauran d'efectuar una avaluació de la incidència dels nous creixements en les necessitats d'ampliació de la E.D.A.R. actualment existent o implantació d'E.D.A.R. pròpia, en el dipòsit i tractament per l'abastament d'aigua, en el reforçament de les xarxes d'energia elèctrica actualment existents i hauran de participar en el finançament dels col·lector d'evacuació de aigües residuals i pluvials i preveure els seus propis sistemes de laminació d'aigües pluvials. Com a conseqüència d'aquesta avaluació haurà d'incorporar les previsions d'obra d'urbanització i econòmiques necessàries per fer front a aquesta necessitat. Igualment el Pla parcial haurà d'incloure si s'escau les obres necessàries per adequar la xarxa viària exterior en els límits i elements de connexió del pla.
4. Cicle de l'aigua: En el moment de desenvolupar els sectors, es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics i el sistema de sanejament (que en cas de nova construcció serà en xarxa separativa), així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin. En tot cas, els promotors i/o propietaris del sector, hauran d'assumir les despeses derivades de l'execució d'obres o actuacions vinculades a la prestació dels serveis de subministrament d'aigua i de sanejament de les aigües residuals. Dins les despeses d'urbanització del sector, s'imputarà el cost de connexió de les xarxes de serveis existents (així com la possible repercussió per la prestació del propi servei) i l'ampliació de xarxes, equips i instal·lacions, en cas que sigui necessari degut a l'increment de cabals i consums que deriven del propi sector. Altrament, participarà en el finançament del sistema de tractament d'aigües residuals municipals via Conveni de Sanejament en els termes establerts en el PSARU, o altres instruments que responguessin al mateix criteri (o instal·lació d'EDAR pròpia amb Autorització d'Abocament, si fos el cas), i en el finançament del sistema d'abastament. Els sectors hauran d'ésser informats per l'Agència Catalana de l'Aigua, en relació al cicle de l'aigua. En relació als desenvolupaments urbanístics industrials, i degut al fet de que les EDAR's municipals tenen el principal objectiu de depurar les aigües residuals d'origen urbà, en principi les zones industrials haurien d'instal·lar una EDAR pròpia, amb abocament directe/indirecte al DPH (previ a l'inici de l'activitat, s'hauria de disposar de la corresponent Autorització d'Abocament, d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RD 606/2003, de 23 de maig, que modifica el RDPH: en especial els

articles 253 i 260). No obstant, si l'aportació d'aigües industrials no superés el 30 % de la càrrega dedisseny de l'EDAR municipal, es podria plantejar la connexió (sempre via Condenide Sanejament i amb validació per part del Departament d'Explotació de Sistemesde Sanejament de l'Agència Catalana de l'Aigua)

5. Els Plans parcials urbanístics precisaran la geometria de la vialitat de manera que, a més de les funcions pròpies d'aquest sistema, es prevegin els espais necessaris per a incorporar les instal·lacions de gestió de residus que siguin necessàries.
6. Els àmbits confrontants amb les carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
7. En cas de confrontar amb una carretera, els àmbits dels sectors s'hauran d'incloure el sòl necessari per a la construcció dels accessos i connexions corresponents amb la carretera. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions que se'n derivin s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.

#### **Article 242. Condicions de l'edificació**

1. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: S'estableixen en les condicions particulars de cada sector
2. El Pla parcial determinarà el tipus edificatori i totes les altres condicions de l'edificació i la parcel·lació que s'estimi procedent.

### **Secció 2 Condicions urbanístiques particulars als sectors urbanitzables delimitats**

#### **Article 243. Condicions particulars del SUD R03**

1. L'ordenació urbanística detallada del sector SUD R03 correspon a l' aprovada definitivament del PP3 de les Normes Subsidiàries vigents fins l'aprovació definitiva d'aquest POUM, excepte els següents extrems que per raons de coherència per al conjunt de la ciutat són substituïts pels corresponents a les definicions i regulacions establertes amb caràcter general al present POUM referents a definició de planta baixa, alçades útils mínimes, dimensions de les tanques, definició i ordenació de les cobertes, i que s'inclou com Annex d'ordenació 2.
2. El Projecte de reparcel·lació situarà els aprofitaments corresponents a la reserva de HPO que estableixi la legislació vigent.

3. D'acord amb la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes, aquest sector haurà de sufragar la part proporcional del col·lector que ha de discórrer pel carrer Magí Morera i que ha de fer efectiva la recollida separativa de les aigües de sanejament (pluvials i residuals)

#### **Article 244. Condicions particulars del SUD I01-UNITEX**

1. Àmbit: discontinu, amb un àmbit principal de 67.900m<sup>2</sup> on se situen les instal·lacions de l'empresa UNITEX i una cessió destinada a equipaments de 3.465m<sup>2</sup> situada a l'entorn de la zona esportiva de la ciutat. L'àmbit total és de 69.300m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta del sector: 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
3. Nombre màxim de plantes PB+1PP. Les altres condicions d'ordenació s'establiran en el Pla Parcial Urbanístic.
4. L'ordenació urbanística del sector SUD I01 haurà de preveure la urbanització del l'avinguda raval de Lleida seguint els criteris de l'avantprojecte d'urbanització de la travessia redactat amb motiu del Conveni de cessió entre el Ministerio de Fomento i l'Ajuntament de les Borges Blanques.
4. Usos: industrial i compatibles segons quadre d'usos
5. L'aprofitament susceptible d'apropiació privada serà del 85% de l'aprofitament urbanístic del sector.
6. Serà necessari que la xarxa per itineraris per a transport públic col·lectiu, la xarxa d'itineraris per a vianants i la d'itineraris per a bicicletes garanteixi la connectivitat a tots els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments.

#### **Article 245. Condicions particulars del SUD I02 - CASTELLOTS**

1. L'ordenació urbanística del sector SUD I02 haurà de preveure la urbanització del Camí del Carro en l'àmbit determinat gràficament als plànols.
2. Edificabilitat bruta del sector: 0,52 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
3. L'edificabilitat neta màxima 0,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
4. Dintre de les reserves per espais lliures i equipaments equivalent al 15%, es destinarà a espais lliures una superfície mínima de 52.085,86 m<sup>2</sup>.
5. L'ordenació física respectarà els criteris generals continguts al plànol annex al conveni urbanístic.
6. En compliment del conveni subscrit en data 26 de maig de 2012 s'haurà d'incrementar la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic en una quantitat addicional de 2.667,60 m<sup>2</sup> de sòl.
7. Condicions de l'ordenació normativa:
  - a) per l'àmbit a sud-est de la carretera de la Floresta parcel·la mínima 25.000m<sup>2</sup>  
tipus: edificació aïllada

- ús predominant : industrial
- b) per l'àmbit a nord-est de la carretera de la Floresta  
parcel·la mínima 2.500m<sup>2</sup>  
tipus: edificació aïllada  
ús predominant : industrial
- c) per l'àmbit comprès entre la via del FF.CC. i el camí dels carros:  
parcel·la indivisible  
tipus: edificació aïllada, màxim 1000 m<sup>2</sup>
8. Tota la resta de condicions normatives s'establiran pel Pla parcial urbanístic.
  9. L'aprofitament susceptible d'apropiació privada serà del 90% de l'aprofitament urbanístic del sector.
  10. Serà necessari que la xarxa per itineraris per a transport públic col·lectiu, la xarxa d'itineraris per a vianants i la d'itineraris per a bicicletes garanteixi la connectivitat a tots els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments.

#### **Article 246. Condicions particulars del SUD I04 – GENERAL D'OLIS**

1. La finalitat del sector es la de regularitzar i fer factible en les condicions legals d'aplicació el manteniment de l'empresa actualment implantada
2. El Pla Parcial Urbanístic haurà de preveure la implantació de tots els sistemes generals d'infraestructures necessàries pel correcte funcionament del sector. Aquestes infraestructura romandran propietat de la empresa que serà la responsable del seu manteniment.
3. L'ordenació del Pla Parcial Urbanístic preveurà la localització de les zones verdes de cessió obligatòria y gratuïta en les àrees adjacents all Canal d'Urgell
4. Serà necessari que la xarxa per itineraris per a transport públic col·lectiu, la xarxa d'itineraris per a vianants i la d'itineraris per a bicicletes garanteixi la connectivitat a tots els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments.
5. L'aprofitament susceptible d'apropiació privada serà del 85% de l'aprofitament urbanístic del sector.
6. El sector es discontinuo i localitza les cessions d'equipament en el subambit situat al costat del camp de futbol.
7. El sector haurà de localitzar tot l'aprofitament en una sola parcel·la que no podrà segregarse. El pla parcial haurà d'establir en la seva normativa la condició d'indivisibilitat de la parcel·la d'aprofitament privat, i el projecte de reparcel·lació haurà de fixar les indemnitzacions dels interessats amb drets que no puguin rebre parcel·les independents.
8. La resta de condicions de l'ordenació seran establertes pel Pla Parcial Urbanístic

**Article 247. Quadres d'aprofitaments dels sectors urbanitzables delimitats**

PARÀMETRES DELS SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS D'ÚS RESIDENCIAL								
SECTOR	superfície (m2)	IEB m2st / m2sòl	sostre (m2)	densitat hab./Ha.	habitatges	HPO	CESSIONS - SJ m2	CESSIONS - SE m2
<b>SUD R01</b>	60.931	0,60	36.559	40,00	243	102	7.312	7.312
<b>SUD R02</b>	68.380	0,60	41.028	42,00	287	114	8.206	8.206
<b>SUD R03</b>	51.525	0,60	30.600	40,00	206	86	6.120	6.120
<b>Total</b>	<b>180.836</b>		<b>108.187</b>		<b>736</b>	<b>302</b>	<b>21.637</b>	<b>21.637</b>

PARÀMETRES DELS SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS D'ÚS INDUSTRIAL					
SECTOR	superfície (m2)	IEB m2st / m2sòl	sostre (m2)	CESSIONS - SJ m2	CESSIONS - SE m2
<b>SUD I01 UNITEX</b>	69.300	0,60	41.580	6.930	3.465
<b>SUD I02 CASTELLOTS</b>	439.248	0,67	294.164	43.925	21.962
<b>SUD I03 VACA ROJA</b>	411.086	0,547	224.885	72.677	20.703
<b>SUD I04 GENERAL D'OLIS</b>	260.576	0,15	39.086	26.058	13.029
<b>Total</b>	<b>1.180.210</b>		<b>599.715</b>	<b>149.589</b>	<b>59.159</b>

**CAPÍTOL 3 REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT****Article 248. Definició**

1. Constitueix el sòl urbanitzable no delimitat, aquells terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal no ha classificat com a sòl urbà, sòl urbanitzable o sòl no urbanitzable i per tant son susceptibles de transformar-se en sòl urbà.
2. En tant no es desenvolupi el corresponent Pla parcial de delimitació el sòl urbanitzable no delimitat s'ajustarà al règim jurídic del sòl no urbanitzable del tipus amb més superfície qualificada en els límits de l'àrea de sol urbanitzable delimitat de que es tracti, i només s'admetran les construccions i instal·lacions previstes per aquesta classe de sòl.

**Article 249. Gestió del sòl urbanitzable no delimitat**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic de delimitació.
2. Quan es desenvolupi per iniciativa privada el sistema d'actuació preferent és el de reparcel·lació per compensació bàsica.

**Article 250. Usos admesos**

1. Els usos admesos en els àmbits de SUND amb destinació genèrica residencial i terciari s'assimilaran a les compatibilitats establertes en el quadre general d'usos per la zona 6.
2. El usos admesos en els àmbits de SUND amb destinació genèrica industrial s'assimilaran a les compatibilitats establertes en el quadre general d'usos per la zona 8.1.

**Article 251. Condicions de delimitació i desenvolupament**

1. Àmbit mínim de delimitació: 2Ha (En la delimitació dels sectors de SUND no es podran deixar àmbits aïllats de sòl urbanitzable no delimitat inferiors a 2 Ha).
2. Condicions particulars de delimitació:
  - La delimitació del sector per a us residencial restarà condicionada a la consolidació edificatòria del 50% dels sectors SUD R01, SUD R02 i SUD R03 de sòl urbanitzable delimitat, computat en m<sup>2</sup> de sostre de llicències concedides. Es farà excepció en el cas que la delimitació del sector és justifiqui per la necessitat d'implantació d'usos o instal·lacions d'interès social que serà condició suficient d'entorn per la delimitació d'un sector.
  - En l'àmbit del SUND 03 el pla parcial resoldrà la continuïtat del carrer Magí Morera fins a l'accés a la variant N-240, amb una solució tècnica de vialitat i connexions a càrrec del sector que serà informada pel Ministerio de Fomento.
  - En l'àmbit residencial de la carrerada SUND 04 Les zones verdes de cessió obligatòria i gratuïta del sector es situaran preferentment adjacents a la Carrerada, sobre els terrenys en desnivells que es desenvolupen al sud d'aquesta via; l'ordenació de l'edificació garantirà el manteniment de les vistes al sud, de tal manera que s'aportaran seccions amb l'expressió dels volums que s'hagin d'edificar d'acord amb les seves determinacions urbanístiques i la justificació de que aquets no comporten limitacions a les visuals des de la Carrerada. Així mateix, la reserva d'una franja de 12 metres d'amplada, situada al nord de l'actual vial sobre l'àrea no urbanitzada s'haurà de configurar com un passeig arbrat que garanteixi el seu ús públic.
  - La delimitació en l'àmbit del SUND 05 (cooperativa) es farà en base a les necessitats de la pròpia entitat, degudament justificades.
3. Es justificarà el compliment de l'article 6 "*Directriu de preservació front a risc d'inundació*" del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Lei d'Urbanisme i de l'article 9

del RD 9/2008 d'11 de gener pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, Paràmetres d'ordenació

- a. En àmbits destinats als usos residencials i terciaris:
  - Edificabilitat Bruta màxima -  $0,45 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$
  - Densitat màxima 20hab/Ha.
  - La resta de paràmetres es fixaran en el pla parcial de delimitació
- b. En àmbits destinats als usos industrials:
  - Es fixaran en el pla parcial de delimitació derivades de les pròpies necessitats de la delimitació amb un màxim de IEB de  $0,6 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{st}$

#### **Article 252. Contingut tècnic del Pla parcial de delimitació**

1. Els establerts en la Llei d'Urbanisme de Catalunya i els seus reglaments.
2. Plànol del terreny a escala 1/2000 amb delimitació de l'àmbit de desenvolupament i descripció de l'estructura de la propietat.
3. Avaluació econòmica de les obres d'urbanització necessàries per a la connexió als sistemes generals amb descripció gràfica del seu àmbit d'ocupació i expressió de la titularitat de les finques afectades.
4. Avaluació de la incidència dels nous creixements en les necessitats d'ampliació de la E.D.A.R municipal.
5. Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua amb autorització de l'organisme de conca per l'increment de la concessió d'aigües a la població, així com previsió de l'ampliació de les instal·lacions de dipòsit i tractament per l'abastament d'aigua i en el reforçament de les xarxes d'energia elèctrica actualment existents. Com a conseqüència d'aquesta avaluació haurà d'incorporar les previsions d'obra d'urbanització i econòmiques necessàries per fer front a aquesta necessitat.
6. Cicle de l'aigua: En la delimitació dels sectors, es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics i el sistema de sanejament (que en cas de nova construcció serà en xarxa separativa), així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin. En tot cas, els promotors i/o propietaris del sector, hauran d'assumir les despeses derivades de l'execució d'obres o actuacions vinculades a la prestació dels serveis de subministrament d'aigua i de sanejament de les aigües residuals. Dins les despeses d'urbanització del sector, s'imputarà el cost de connexió de les xarxes de serveis existents (així com la possible repercussió per la prestació del propi servei) i l'ampliació de xarxes, equips i instal·lacions, en cas que sigui necessari degut a l'increment de cabals i consums que deriven del propi sector. Altrament, participarà en el finançament del sistema de tractament d'aigües residuals municipals via Conveni de Sanejament en els termes establerts en el PSARU, o altres instruments que responguessin al mateix criteri (o instal·lació d'EDAR pròpia amb



Autorització d'Abocament, si fos el cas), i en el finançament de sistema d'abastament. Els sectors hauran d'ésser informats per l'Agència Catalana de l'Aigua, en relació al cicle de l'aigua. En relació als desenvolupaments urbanístics industrials, i degut al fet de que les EDAR's municipals tenen el principal objectiu de depurar les aigües residuals d'origen urbà, en principi les zones industrials haurien d'instal·lar una EDAR pròpia, amb abocament directe/indirecte al DPH (previ a l'inici de l'activitat, s'hauria de disposar de la corresponent Autorització d'Abocament, d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RD 606/2003, de 23 de maig, que modifica el RDPH: en especial els articles 253 i 260). No obstant, si l'aportació d'aigües industrials no superés el 30 % de la càrrega de disseny de l'EDAR municipal, es podria plantejar la connexió (sempre via Conveni e Sanejament i amb validació per part del Departament d'Explotació de Sistemes de Sanejament de l'Agència Catalana de l'Aigua)

7. El pla parcial de delimitació es justificarà el compliment de l'article 6 "*Directriu de preservació front a risc d'inundació*" del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Lei d'Urbanisme i de l'article 9 del RD 9/2008 d'11 de gener pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.
8. Justificació econòmica, social i ambiental de la viabilitat i conveniència del desenvolupament.
9. Proposta justificada de l'elecció del sistema d'actuació.

#### **Article 253. Cessions obligatòries**

1. Els Plans Parcial de delimitació hauran de preveure les cessions destinades a sistemes locals establertes en l'art. 65 de la LU
2. El Pla parcial de delimitació haurà d'incloure en el sector que delimiti els sistemes generals establerts pel POUM
3. Els Plans parcials de delimitació han de preveure la delimitació discontinua en l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat situat en l'àrea d'equipaments esportius de la ciutat de les superfícies de sòl destinades a equipament en aplicació del punt 1. A més les delimitacions de sectors que es facin en l'àmbit del SUND04, hauran de preveure la delimitació discontinua de les àrees de sistemes tècnics destinades a basa de laminació.

**TÍTOL XI REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE****CAPÍTOL 1 Disposicions generals i desenvolupament del sòl no urbanitzable****Article 254. Definició, funció i objectius**

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:
  - a. Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
    - Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial o el planejament territorial.
    - Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'art. 56 LU
    - Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
  - b. Aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, són inadequats al desenvolupament urbà i, conseqüentment cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i els usos que impliquin transformació de la seva destinació.
  - c. Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.
  - d. Aquest Pla també qualifica com a sòl no urbanitzable, els hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la transposa, i modificacions posteriors.
2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl no urbanitzable són:
  - a. Preservar el medi natural de les Borges Blanques amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
  - b. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
  - c. Preservar i millorar les explotacions agrícoles.
  - d. Protegir els espais i elements ambientals més singulars i representatius, per mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configuren corredors ecològics territorials.
  - e. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del 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.
  - f. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.

**Article 255. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable**

1. Aquest Pla classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'art. anterior, en el Règim jurídic del sòl - a escala 1/5.000.
2. L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant llur inclusió en Zones i Sistemes.

**Article 256. Desenvolupament del Pla en el sòl no urbanitzable**

1. En sòl no urbanitzable el pla, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest títol.
2. Així mateix, es podran tramitar plans especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, amb les finalitats establertes a l'art. 67 LU.

**CAPÍTOL 2 CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE****Article 257. Protecció de les aigües**

1. L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula pel Real Decreto Legislativo 1/2001 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües i legislació concordant.
2. És prohibit abocar residus de cap tipus en les lleres o làmines d'aigua naturals o artificials (canals, sèquies, clamors, basses,...) i en particular, es prohibeix la neteja de cisternes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris.
3. Les activitats i edificacions disseminades en sòl no urbanitzable, independentment de llurs característiques, han de resoldre el tractament d'aigües residuals que s'aboquen mitjançant sistemes que garanteixin, almenys, el compliment dels paràmetres de qualitat establerts a l'autorització d'abocament que atorga l'Agència Catalana de l'Aigua (pretractament amb decantadors i tractament amb biofiltre, drenatge i infiltració, etc.). Sense tal condició, l'Ajuntament no pot autoritzar l'obertura, ampliació, modificació o trasllat d'una activitat o edificació. S'estableixen els llindars d'abocament establerts a la Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües:

DBO <sub>5</sub>	25 ppm.
Sòlids en suspensió	35 ppm.
Nitrogen total	15 ppm.

També hauran de definir i justificar el sistema d'abastament

4. En general, no s'admetran aquelles activitats que alterin significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls o pugin generar riscos.

**Article 258. Normes relatives als residus**

1. En general, es prohibeix la deposició o descàrrega de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'ajuntament.
2. Residus ramaders.

En el marc de l'Ordenança municipal reguladora d'activitats ramaderes aprovada definitivament en data 30/08/96 i legislació sectorial, es prohibeix l'aplicació agrícola de purins a menys de 50 m de canals, sèquies o qualsevol tipus de conducció d'aigua i queda prohibit l'aplicació agrícola de purins a menys de 500 m. dels nuclis de població.

3. Productes agroquímics.

Es prohibeix l'abandonament d'envasos o embalatges de productes agroquímics i fitosanitaris.

4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus.

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de qualsevol tipologia de residu hauran d'obtenir autorització ambiental en base a la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 20/2009) i el corresponent codi de gestor. L'emplaçament de les infraestructures de tractament de residus tindrà la consideració de servei tècnic ambiental.

**Article 259. Protecció de la biodiversitat**

1. Protecció de la flora, la fauna i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a Hàbitats d'Interès Comunitari.

2. Manteniment dels marges del conreu.

Per la seva importància com a refugi de biodiversitat, es procurarà pel manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbusti mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual i excepcionalment i justificada, mitjançant crema controlada.

3. Permeabilitat biològica de les infraestructures.

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de les existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica. És contemplaran solucions específiques quan l'obra travessi la xarxa hídrica, barrancs o separi àrees d'interès natural.

Quan es realitzin terraplens, desmunts, o siguin ocupades superfícies pel parc de maquinària o abassegaments, caldrà assegurar la restauració vegetal.

**Article 260. Protecció dels sòls i el relleu**

1. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, en cap cas no podran superar un pendent final resultant del 9% d'acord al Decret 396/2006, de 17 d'octubre i en tot cas, si afecten marges amb presència de pedra seca caldrà que s'atenguin a les condicions establertes en l'art. 299
2. Els moviments de terres que impliquin la creació de terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens superiors a 2,5 m. d'alçada i el pendent del marge resultant superiors a 3H:2V. Tret dels moviments de terra amb finalitat agrícola, caldrà plantar i hidrosembrar la superfície que separa les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb pedra seca o escullera.
3. En cas que eventualment els moviments de terres o replanacions originessin terres sobrants aquestes no poden abocar- o estendre en vessants amb vegetació natural i espais inclosos en la clau 23 b.
4. En general, no s'autoritzaran activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.
5. En cas de rompuda de terrenys que siguin *forestal, pastures, matoll, mata baixa*, i en general, aquells de naturalesa no agrícola, prèviament, cal obtenir a la corresponent autorització de rompuda per part de l'òrgan competent.

**Article 261. Condicions relatives a la protecció del medi acústic i el medi nocturn**

1. Pel que fa a les àrees establertes en la legislació sectorial (Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn, 6/2001 de 31 de maig i la Llei de protecció contra la contaminació acústica, 16/2002 de 28 de juny, i reglaments concordants), en els sòls no urbanitzables del municipi les Borges Blanques s'estableixen les següents àrees:

Afecció		Zona	Clau 21 a	Clau 21b	Clau 21c	Clau 22 a	Clau 22 b	Clau 23 a	Clau 23 b	Clau 23 c
Acústica	B	de sensibilitat acústica moderada	•							
	A	de sensibilitat acústica alta		•	•	•	•		•	•
	ZEPQA	de sensibilitat acústica molt alta						•		
Lumínica	E2	on sols s'admet una brillantor reduïda	•							
	E1	on sols s'admet una brillantor mínima		•	•	•	•	•	•	•

**Article 262. Condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable**

Per a les actuacions que s'hagin d'executar en el sòl no urbanitzable que puguin comportar un impacte ambiental significatiu, implicar riscos o perjudicis, el projecte s'ha d'acompanyar d'un estudi d'impacte ambiental i sotmetre's, si s'escau, al tràmit d'Avaluació d'Impacte Ambiental, d'acord amb la Llei 6/2001 i legislació concordant.

**CAPÍTOL 3 REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE****Article 263. Zones en el sòl no urbanitzable**

A partir de l'anàlisi i reconeixement de les àrees homogènies reconegudes en aquest pla i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics comuns, s'estableixen les següents zones en el sòl no urbanitzable, reflectides en la Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/10.000:

**- Zona agrícola de regadiu. Clau 21**

- Agrícola de regadius dels Canals d'Urgell, clau 21 a
- Agrícola de nous regadius, clau 21 b
- Agrícola d'especial interès, clau 21 c
- Agrícola de reserva per a activitats, clau 21 d

**- Zona agrícola de secà. Clau 22**

- de secà tradicional, clau 22 a
- d'interès etnològic, clau 22 b

**- Zona de protecció especial. Clau 23**

- de protecció especial i connectors biològics, clau 23 a
- d'interès paisatgístic, clau 23 b.1
  - d'interès paisatgístic - zona d'horts, clau 23 b.2
- espai lliure permanent, clau 23 c

**Article 264. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable**

1. Aquest pla defineix els elements bàsics del Sòl no urbanitzable, que configuren la seva fesomia i esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el SNU, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
  - a. Estructura de la propietat del sòl.
  - b. Geometria de camps de conreu i marges.
  - c. Elements naturals de la topografia: tossals i costers.
  - d. Xarxa viària rural.

- e. Xarxa hidrològica i hidràulica.
  - f. Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera.
  - g. Masies i cases rurals.
  - h. Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest pla estableix.

#### **Article 265. Estructura de la propietat del sòl**

1. Aquest Pla estableix com a 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. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47.2 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 169/1983, de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990, de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:
  - Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4 Ha.
  - Unitat mínima en terreny forestal: 25 Ha.
  - Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,5 Ha.
3. A les diferents zones del sòl no urbanitzable s'estableix com a finca mínima la de 4 Ha. per als terrenys de secà (inclosos els terrenys expectants del regadiu en zona 21 b) i 1,5 Ha. per als de regadius històrics. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'art. 188 LU respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les.
4. Es podran autoritzar segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, i tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona.
5. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa bàsica, secundària o veïnal.
5. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles.
7. Les segregacions i agregacions en el sòl no urbanitzable, en tot cas, estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal.

**Article 266. Geometria dels camps de conreu i marges**

Els marges són elements d'especial protecció i no s'autoritzaran la seva supressió quan tinguin una alçada mitjana de 1,20 m; excepte en les categories de sòl no urbanitzable identificades amb les claus 22b i 23c, on no s'autoritzaran en cap cas moviments de terres que comportin la supressió de marges amb presència de pedra seca.

**Article 267. Elements naturals de la topografia: tossals i turons**

Són elements naturals de la topografia, identificats en la zona espai lliure permanent (clau 23 c), els tossals, costers, altres terrenys amb un pendent superior al 20% que configuren el paisatge del terme municipal. En aquests sòls és prohibit fer alteracions geomorfològiques o moviments de terres.

**Article 268. Xarxa viària rural**

1. La determinació de les diferents categories dels camins explícitament reflectida per a les categories "XV1" i "XV2" en els plànols de Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/10.000; la resta de camins no determinats gràficament es consideren inclosos a la categoria "XV3".
2. Per a cada categoria s'estableix la zona de domini públic que determina l'espai de domini públic susceptible d'expropiació per necessitats funcionals de la via i la zona de servitud, destinada a garantir la seguretat i visibilitat del camí i la línia d'edificació, referida a les construccions. Les dimensions de les diferents zones per a cada categoria de camí queda establerta al quadre següent:

	XVr 1	XVr 2	XVr3
Amplada del vial respecte l'eix <b>(zona de domini públic)</b>	3,00 m.	2,00 m.	1,50 m.
Zona de servitud: línia de posició de tanques de finques, <b>instal·lacions lineals aèries i plantacions d'arbres</b>	5,00 m.	4,00 m.	3,50 m.
Línia de distància mínima de les edificacions	9,00 m.	8,00 m.	7,50 m.
Línia de posició de les conduccions <b>soterrades</b>	Zona de servitud (*)		

(\*) Quan la necessitat d'una instal·lació quedi suficientment demostrada, i s'acrediti la inexistència de solucions alternatives que no impliquin la ocupació de la zona de domini públic, l'Ajuntament podrà autoritzar la implantació de les obres o instal·lacions en l'espai de domini públic; l'execució dels treballs haurà d'adequar-se a les prescripcions assenyalades en cada cas mitjançant la llicència municipal.

3. Les millores de traçat que impliquin el manteniment de la superfície de sòl de titularitat pública instades per particulars es tramitaran com a llicència municipal La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat, característiques del vial, justificant la



conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa bàsica i les mesures correctores d'integració paisatgística.

4. Els camins ramaders es regiran de manera preferent respecte a la normativa del POUM per la legislació sectorial vigent i resten identificats en el plànol d'ordenació P02e.

#### **Article 269. Xarxa hidrològica i hidràulica**

1. La definició de la xarxa hidrològica i hidràulica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes normes, relatiu al Sistema Hídric. Els diferents elements que conformen el Sistema Hídric es recullen en els plànols d'ordenació amb la clau SH.
2. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel RD Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei 29/85, d'Aigües i legislació concordant. Això no obstant qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de llicència municipal i autorització de l'organisme de conca.
3. D'acord a la legislació sectorial, no pot realitzar-se cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5m. de l'aresta exterior de la llera de torrents reconeguts als plànols d'ordenació.
4. En tot cas, segons l'art. 9.2 LU, és prohibeix expressament urbanitzar i edificar en zones potencialment inundables. En aquest sentit, d'acord a l'art. 102 LU i la Disposició Transitòria Tercera del RLUC, les edificacions implantades il·legalment en aquest sòl queden fora d'ordenació.
5. D'acord a la legislació sectorial, serà preceptiu el permís de l'organisme de conca per a qualsevol actuació en la zona de policia, és a dir, dins els 100 metres següents a l'aresta exterior de la llera.

#### **Article 270. Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera**

1. Les zones forestals, arbres de marges de finques, matollars i vegetació de ribera es consideren elements que cal protegir en el seu conjunt ja que constitueixen un patrimoni natural valuós i duen a terme funcions ecològiques clau.
2. En particular, la tala d'arbres de naturalesa forestal està subjecta a l'obtenció de llicència municipal sens perjudici de l'autorització preceptiva de l'òrgan competent. En cas d'obres o d'altres actuacions d'interès general justificat documentalment que afectin àrees forestals, arbres o arbredes protegides específicament cal realitzar una plantació de restitució o compensatòria de les mateixes espècies en el lloc indicat pels serveis tècnics municipals.
3. Excepcionalment i motivada per motius de seguretat, els serveis tècnics municipals autoritzaran la tala d'arbres protegits propers a instal·lacions agrícoles o edificacions rurals dins d'ordenació o en volum disconforme.

4. S'admet l'explotació forestal, sempre que aquesta no comprometi la persistència de la massa forestal, i compleixi els requeriments de la legislació sectorial. Quan aquesta explotació fos de caràcter regular o periòdic, la llicència municipal està subjecta a la presentació d'un pla de tallades.
5. Els terrenys d'ús forestal del sòl, mata baixa o pastura, serà la referència utilitzada per determinar la necessitat d'obtenir el permís de tala o rompuda, per part de l'organisme competent.

#### **Article 271. Masies i cases rurals**

1. Les Masies i Cases Rurals són els elements o edificacions que cal preservar o recuperar, per llur especial interès arquitectònic, històric, funcional o paisatgístic i per correspondre a una adequada estructura de colonització del territori, i per les que serà d'aplicació el procediment previst a l'art. 50 LU. El POUM estableix la previsió de redacció diferida d'un Pla Especial de Catalogació de masies i cases rurals
2. Sens perjudici del compliment de les condicions de protecció que en tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determini en la legislació sectorial i si s'escau pel pla especial que ho desenvolupés, la rehabilitació d'aquests edificis o elements ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinada.
3. S'admetran les divisions horitzontals en les masies i cases rurals catalogades.

### **CAPÍTOL 4 Regulació de les construccions, instal·lacions i serveis tècnics en el sòl no urbanitzable**

#### **Secció 1. Regulació de les construccions**

##### **Article 272. Disposicions generals**

Les intervencions en el sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i 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 definits en aquest pla, i les determinacions específiques per a cada zona. La tramitació de construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable es farà segons el que estableix el Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística

##### **Article 273. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o d'explotació dels recursos naturals**

1. Les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola són les següents:

- Cobert d'eines: petita instal·lació destinada a emmagatzemar eines, petita maquinària, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola.
- Caseta de bombeig: edificació tancada de dimensió reduïda que conté equips per a la captació i bombeig d'aigua .
- Magatzem agrícola o taller agrícola: instal·lació destinada a emmagatzemar maquinària de mida gran, eines, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o ramadera, i instal·lacions destinades a l'elaboració familiar i artesanal de productes derivats finals o intermedis de la pròpia explotació.
- Granja: allotjament ramader destinat a cria i/o engreix de bestiar en règim d'estabulació.

## 2. Condicions genèriques d'edificació:

Tipologia	Explotació mínima (m <sup>2</sup> )	Llindar d'ocupació màxim (m <sup>2</sup> )	Alçada màxima al ràfec (m)	ocupació de la parcel·la	Finestres	Alçada de la finestra (m)
Cobert d'eines	--	16	2,50	--	No	--
Caseta de bombeig	--	16	2,50	--	gelosia	gelosia
Caseta en hort familiar	Segons art ---					
Magatzem agrícola	(a)	--	4,50	30%	Si	2
Cobert agrícola sense tancar	(a)	--	9,00	30%	--	--
Granges	(a)	--	6 (1)	40%	Si	1,5

(1) En les granges de boví, oví i cabrum l'alçada màxima reguladora al ràfec serà de 5,50 m.

(a) A determinar segons clau

Tipologia	Tancament exterior	Integració paisatgística	Connexió elèctrica
Cobert d'eines	no	no	No
Caseta de bombeig	no	no	Sí
Magatzem agrícola	no	sí	Sí
Cobert agrícola sense tancar	no	si	no
Granges	sí	sí	Sí

Explotació mínima: superfície mínima de la mateixa propietat, registrada com a indivisible que serà de 1,50 ha en explotacions de regadiu i de 4,00 ha en explotacions de secà.

Llindar d'ocupació màxim (en m<sup>2</sup>): ocupació màxima admesa en el PTPP.

Alçada reguladora màxima al ràfec (en m): dimensió màxima en altura a la que es pot situar el ràfec.

Aigües de la coberta: nombre màxim de plans de coberta inclinats de l'edificació.

Finestres: regulació corresponent a la possibilitat d'obertura de finestres.

Tancament exterior: s'admeten tanques segons la regulació específica de les NNUU

Mesures d'integració de l'entorn: casos es preceptiva la realització d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) que estableix mesures d'integració en l'entorn de les edificacions (plantacions, materials, cobertes, ...).

Connexió a xarxa elèctrica: regula la possibilitat de connexió a la xarxa elèctrica.

3. En els coberts d'eines es prohibeixen expressament els porxos d'obra civil.

4. Llindars d'ocupació: d'acord al 2.6 de la normativa del PTPP,

5. Condicions de localització:

- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'art. 278.
- respecte elements inventariats al Catàleg de béns se separaran en funció del radi de protecció fixat per a cada element a la fitxa corresponent.
- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 5 m excepte en cas de necessitat funcional justificada.
- respecte lleres: coberts d'eines i casetes de bombeig se separaran 5 m. de l'aresta exterior de la llera i tota la resta d'edificacions rurals, fora de la zona inundable d'acord a l'art. 9.2 LU.
- separació mínima respecte les partions de la finca: 5 m.
- les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.

6. Adequació paisatgística.

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat pintat. Caldrà incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació similar al model de colonització tradicional.

#### **Article 274. Condicions de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural**

1. S'entén per *habitatge rural* aquell vinculat funcionalment de manera expressa a l'explotació, en general, ramadera.
2. Els habitatges en el sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions:

- a) La consolidació, ampliació o construcció ha d'estar forçosament vinculada a una explotació, en general, ramadera.
  - b) La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.
3. Condicions de l'edificació:
- superfície edificable: 200 m<sup>2</sup>s/habitatge (incloent m<sup>2</sup> preexistents). No s'hi computen els magatzems i altres construccions auxiliars.
  - alçada màxima: 7 m. al ràfec.
  - nombre de plantes: baixa i planta pis.
  - nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges/ explotació.
4. Condicions de localització:
- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'art. sobre xarxa viària rural d'aquestes normes.
  - respecte lleres: se separaran 25 m., i en tot cas, fora de la zona inundable, d'acord a l'art. 9.2 LU.
  - separació mínima respecte altres llinars: 5 m. a les partions de la finca i altres.
  - les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.
5. Adequació ambiental i paisatgística:
- Les edificacions hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals.
  - La documentació haurà d'incorporar un Estudi d'integració i impacte paisatgístic que tindrà en compte: a) la tipologia constructiva, és a dir, els materials han de ser coherents a la zona on s'ubicarà l'edificació, i no s'utilitzaran colors estranys al paisatge; b) incorporar arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional.

**Article 275. Condicions de les edificacions amb ús d'habitatge en volum disconforme i fora d'ordenació**

1. Les edificacions amb ús d'habitatge en el sòl no urbanitzable podran mantenir el seu ús, i realitzar reformes o ampliacions segons el que estableix la legislació urbanística vigent
2. Les instal·lacions d'ús diferent al d'habitatge en el sòl no urbanitzable, podran mantenir el seu ús, i en tot cas, realitzar reformes o ampliacions, en les condicions que preveu la Disposició Transitòria Setena RLU i la DT1 d'aquest POUM
3. El respecte al volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, es faran en base a les determinacions cadastrals i la documentació del pla obrant al moment de la seva aprovació.

4. En qualsevol cas aquestes edificacions, si estan dintre de la zona límit d'edificació de les carreteres hauran de complir el que estableixen els articles 84.1 i 87.1 del RD 1812/1994.

#### **Article 276. Condicions de rehabilitació de masies i cases rurals no destinades a habitatge rural**

1. Les edificacions identificades al Catàleg de masies i cases rurals que incorpora el pla es podran destinar als usos que determina la fitxa corresponent.
2. La rehabilitació d'aquestes edificacions ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, d'acord a l'art. 50.3 LU i en tot cas, segons allò que determina la fitxa corresponent.
3. Els projectes de rehabilitació o canvi d'ús d'edificacions incloses al Catàleg, han de ser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de 20 dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, que l'ha d'emetre en un termini de 2 mesos.

#### **Article 277. Tanques**

1. Els tancaments s'admetran quan es justifiquin en funció de les necessitats de protecció d'edificacions i instal·lacions legalment emplaçades.
2. Quan no resultin incompatibles amb els usos que justifiquen el tancament, les tanques en sòl no urbanitzable tindran una alçada màxima de 2,00m amb una base massissa d'una alçada màxima de 0,50m ; en casos de fort pendent, la tanca es podrà esgraonar fins a una alçada màxima de 3,00m. En la intersecció de camins es respectarà un xamfrà de 5,00 x 5,00 m a comptat des del punt d'intersecció de les alineacions. El seu parament elevat serà de material que no impedeixi la visió al seu traves. S'evitaran tancaments disconformes amb el paisatge.

### **Secció 2. Regulació de les edificacions d'interès públic**

#### **Article 278. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària**

1. S'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants a la xarxa viària i prestació d'altres serveis vinculats física i funcionalment a la dita estació, excloent l'ús hotelier, dins de l'àrea d'afecció de les carreteres N-240, L-901 i AP-2.
2. El projecte constructiu ha de contemplar específicament:
  - mesures de prevenció de la contaminació lumínica en horari nocturn.
  - adequació paisatgística a la façana de l'activitat confrontant amb sòl no urbanitzable amb almenys una pantalla arbrada dotada de reg de suport.
  - Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.
3. Es podrà autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord al que preveu l'art. 47.6 d) LU.

4. En la sol·licitud de llicència cal justificar-ne la necessitat, la inexistència de riscos i indicar la localització i les mesures correctores previstes per preservar-ne les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. L'ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

#### **Article 279. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic**

1. Condicions d'edificabilitat i localització:
  - superfície edificable: 400 m<sup>2</sup>. La major dimensió es justificarà pel programa funcional i la justificació de la integració en el paisatge del territori de l'entorn.
  - alçada màxima: 6,5 m. al ràfec.
  - nombre de plantes: baixa i primera planta pis.
  - en tot cas, d'acord a l'art. 47.4 a) LU, les obres i instal·lacions seran les imprescindibles per a l'ús referit.
  - separació respecte lleres i rieres: 25 m. i en tot cas, fora de la zona inundable.
  - separació respecte veïns: 5 m. a les partions de la finca.
  - ubicació no dominant en el paisatge.
2. En el supòsit que l'interès públic s'exhaurís, l'Ajuntament en el marc de la Llei 20/2009 pot no renovar la llicència d'activitat i incoar la restitució a l'estat previ del sòl afectat per l'actuació.

### **Secció 3.Regulació de les infraestructures i serveis tècnics**

#### **Article 280. Criteris generals**

1. La implantació o reforma d'infraestructures lineals al territori (carreteres, línies de transport d'energia, etc.) i serveis tècnics que consolidin o suposin l'aparició d'una barrera física o travessin la xarxa hidrològica, hauran de tenir en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica i la connectivitat.
2. Les línies de subministrament i xarxes de transport de matèria i energia, qualsevol que sigui el règim jurídic de la seva prestació, s'han d'establir preferentment en la zona d'afecció de les carreteres o altres xarxes ja existents que transcorrin pel terme municipal.
3. En tot cas, el promotor ha d'aportar a l'ajuntament còpia del Projecte constructiu, plànols i si s'escau, estudi d'impacte ambiental.
4. Per a obra civil no especificada que inclogui moviments de terra, seran d'aplicació els criteris de restauració i adequació d'aquestes normes.

#### **Article 281. Condicions de les infraestructures viàries i lineals**

1. El projecte ha de determinar les parcel·les que seran destinades a abocador de terres amb especial preeminència per indrets amb activitats extractives inactives o en desús, o altres intervencions que hagin de ser objecte de restauració.

2. En tot cas, caldrà situar els abocadors de terres, préstecs de terres i parcs de maquinària en espais de menor valor ambiental i d'una qualitat i fragilitat visual més baixa.
3. Condicions d'execució i restauració (terraplens, desmunts, abocador de terres i préstecs):
  - Delimitació estricta amb tanca plàstica o metàl·lica dels perímetres afectats per l'obra (traça, abocadors, préstecs, camins, parc de maquinària, etc.).
  - El pendent màxim dels talussos resultants és de 2:1 dels desmunts resultants és de 3:2, amb obligació de ubicar bermes a partir de 3 metres d'alçada.
4. Tractament de la terra vegetal:
  - Retirada prèvia per a ús posterior en els treballs de restauració.
  - Abassegaments de 1,5 m. d'alçada màxima, i 12 mesos de durada màxima.
  - Extensió mínima de 30 cm sobre les noves morfologies.
5. Adequació paisatgística
  - No deixar arestes vives a la coronació dels talussos i desmunts.
  - Els abocadors no poden destacar per damunt la lineal de l'horitzó i els talussos han de tenir un pendent màxim de 12° i sense vèrtexs i escalonats.
6. Plantacions amb arbrat i integració vegetal:
  - Ús d'espècies autòctones
  - a la base dels terraplens: arbres de > 1'5 m. alçada.
  - en els terraplens: arbres de < 1'5 m. i arbusts a raó de 0,4 peus/ Ha (60% coberta).
  - en pantalla: en forma irregular i en dotacions de 0'15 peus/ m<sup>2</sup> (separació de 4- 4,5 m) en arbres i de 0,18 peus/ m<sup>2</sup> (separació de 2 m) per arbusts.
  - Recs: 5 en total, 1 cada mes d'abril a agost (Arbres > 1'5 m: 50 l/ rec; arbres < 1'5 m + arbusts > 0,7 m: 25 l/ rec; arbusts < 0,7 m: 10 l/ rec).
  - Manteniment inicial: revisió als 6, 11, 16 i 23 mesos i reposició de marres a partir de l'hivern posterior a plantació.
7. Hidrosembra:
  - els talussos i desmunts caldrà hidrosebrar a partir de 1,5 metre d'alçada.
  - 15% mínim d'espècies autòctones.
  - Moment: posterior a plantacions. 2<sup>a</sup> quinzena octubre- novembre/ febrer-1<sup>a</sup>quinzena març.
  - Recs: si germinació és dubtosa 1-2 entre juny i octubre, en pluja fina, evitant aragalls, a primera/ última hora del dia i sense vent.
  - Manteniment: als 3 mesos, mostreig de 1m2/ 100m2 i reposició per sota del 50% de cobertura.
8. El projecte constructiu ha de detallar:
  - Pressupost detallat de les mesures de restauració, plànols i Plec de Prescripcions de les mesures correctores i Programa de Vigilància Ambiental.
  - Localització dels abocadors.



- La instal·lació de pantalles acústiques d' almenys 2,5 m. d'alçada en tots els trams de la traça amb habitatges o altres edificacions d'ús permanent a distància inferior a 100 m.
  - La restitució a l'estat natural previ dels trams de via o carretera que eventualment quedessin fora d'ús per alteracions del traçat.
9. A la fi de les obres, cal preveure:
- Neteja general.
  - Restauració de les zones confrontants per a l'ús anterior.
  - Restauració dels camins utilitzats.

#### **Article 282. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia**

1. Cal vetllar per l'ordenació de les noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, conjuntament amb línies preexistents, preveient corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicació i per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats i en tot cas, pels terrenys menys sensibles.
2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.
3. Per al traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat que superin els 3km. de longitud, caldrà atènyer-se al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental tal com es recull a la Llei 6/2001.

#### **Article 283. Condicions de les instal·lacions de subministrament d'aigua, gas i tractament d'aigües**

1. Les instal·lacions de dipòsit, retenció o elevació de líquids o gasos i les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració ambiental i arquitectònica mitjançant soterrament, pantalla vegetal i tractament dels paraments. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte igualment criteris adequats d'integració paisatgística i restauració.
2. El Projecte d'Urbanització de les instal·lacions o la legalització de les existents, ha de contemplar la idoneïtat, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d' almenys tres alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar i la restauració del medi afectat.

**Article 284. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu**

1. La construcció d'un embassament de rec requereix l'obtenció de llicència municipal, sens perjudici de l'informe favorable d'altres organismes competents en la matèria.
2. La sol·licitud s'ha d'acompanyar d'un plànol de localització, seccions i alçat, amb indicació de la sortida d'aigües amb filtre de grava o altre sistema que asseguri la sortida d'aigua sense materials en suspensió.
3. Condicions de localització: els embassaments de reg es podran ubicar en zones determinades per la clau 21, 22 a i 23 b i queden expressament excloses a la clau 22 b i 23 c.
4. La ubicació en la clau 23a ha de justificar la impossibilitat tècnica de situar a les altres zones admeses i acompanyar de les mesures d'integració adients i en tot cas, no ha de superar els 5.000 m<sup>2</sup> de làmina d'aigua.
5. Tanques: d'acord a les determinacions d'aquestes NNUU

**Article 285. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions**

1. Les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil es regiran pel que estableix Ley General de Telecomunicaciones i l'article 59 del Reglamento aprovat pel Real Decreto 424/2005 de 15 de abril.
2. La instal·lació d'una estació de telefonia fora dels espais específicament previstos, requerirà la tramitació d'un pla especial.
3. L'ajuntament procurarà expressament per la compartició d'estacions entre companyies tal com preveu l'article 30.1 de la Ley General de Telecomunicaciones i l'article 59 del Reglamento aprovat pel Real Decreto 424/2005 de 15 de abril.
4. Mentrestant no es tramiti el pla especial i abans de l'obtenció de la llicència ambiental (annex II.2), només s'admetran instal·lacions autònomes amb caràcter provisional, i prèvia presentació de projecte tècnic.

**CAPÍTOL 5 Regulació general dels usos en el sòl no urbanitzable****Article 286. Regulació específica dels usos admesos en el sòl no urbanitzable**

1. El present pla regula, per les zones de sòl no urbanitzable que defineix, el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels usos generals admesos pel la LU. .El règim general d'ús del sòl no urbanitzable, es detalla amb major concreció en el present POUM establint en cada grup d'usos, el grau de compatibilitat i els condicionants corresponents segons els quadres següents:

## A. Usos lligats a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals:

Clau	21 a	21 b	21c	21d	22 a	22 b	23 a	23 b
Habitatge familiar	1	1	1	6	1	1	1	1
Habitatge familiar rural (art.47.6.b RLU)	C	1	C	6	1	1	1	1
Allotjament de temporers (art. 50.2.a RLU)	3	3	3	6	1	1	1	1
Caseta en hort familiar<12m2	C	C	C	C	C	C	C	C
Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris <16 m <sup>2</sup> (art. 48.1.b RLU)	C	C	C	C	C	C	C	NC
Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris 17-500 m <sup>2</sup> (art. 48.1.b RLU)	C	C	C	C	C	3	3	NC
Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris <500m <sup>2</sup> (art. 48.1.b RLU)	3	3	3	C	3	NC	2	NC
Granja/ nucli zoològic (art. 48.1.a RLU)	C	C	C	6	NC	NC	NC	NC
Explotació ramadera extensiva	C	C	C	6	C	C	C	C
Hivernacle < 400 m2	C	C	C	C	C	C	NC	C
Hivernacle > 400 m2	C	C	C	C	NC	NC	NC	C
Pous, perforacions i casetes de bombeig	C	C	C	C	C	C	C	C
Embassament de rec < 5000 m2	C	C	C	6	2	2	C	C
Embassament de rec > 5000 m2	C	C	C	6	NC	NC	NC	C
Rompuda forestal	C	C	C	C	C	NC	NC	C
Préstecs de terres	C	C	C	C	C	NC	NC	NC
Centre de jardineria i venda de planter (art. 48.1.d RLU)	4	2, 4	4	4	NC	NC	NC	NC
Tallers d'elaboració de productes de la pròpia explotació	3	3	3	3	3	2	NC	NC
Activitats d'explotació de recursos naturals (art. 49.1 RLU)	4	4	4	3	4	NC	NC	4
Primer tractament- selecció de recursos naturals (art. 49.2 RLU)	2	2	2	3	2	NC	NC	NC

## B. Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i esbarjo (art. 47.1.a RLUC)

Clau	21 a	21 b	21c	21d	22 a	22 b	23 a	23 b
Camp de vol, aeromodelisme i anàlegs	2	2	2	2	NC	NC	NC	C
Serveis associats a camp de vol, aeromodelisme i anàlegs	2	2	2	2	NC	NC	NC	2
Camp de golf, pitch& put	2	2	2	2	NC	NC	NC	C
Serveis associats a camp de golf, pitch& put	2	2	2	2	NC	NC	NC	2
Club de tennis, esportius especialitzats	2	2	2	2	NC	NC	NC	NC
Hípiques, equitació i quadres	2	2	2	2	2	NC	NC	2
Desmuntables per a festa a l'aire lliure	5	5	5	5	5	5	NC	5

C. Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (art. 47.1.d RLUC) i infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (art. 47.1.c RLUC) i energia:

Clau	21 a	21 b	21c	21d	22 a	22 b	23 a	23 b
Gosseres (guarda, cria, ensinistrament)	4	2, 4	NC	4	NC	NC	NC	2
Dipòsit de residus sòlids urbans	2	2	NC	2	NC	NC	NC	NC
Dipòsit de runes	2	2	NC	2	NC	NC	NC	2
Planta industrial de tractament de runes	2	NC	2	2	NC	NC	NC	NC
Planta de compostatge	2	2	2	2	NC	NC	NC	2
EDAR, ETAP i infraestructures de sanejament	2	2	2	2	2	NC	NC	2
Embassament de retenció o regulació	C	C	C	C	NC	NC	NC	C
Centrals solars en coberta	C	C	C	C	C	C	C	C
Centrals solars en sòl	C	C	C	C	NC	NC	NC	C
Centrals eòliques (< 10 MW)	2	2	2	2	NC	NC	NC	2
Parcs de maquinària d'obres públiques	5	5	5	5	5	NC	5	5

#### D. Activitats de turisme en el lleure, turisme rural o de càmping:

Clau	21 a	21 b	21c	21d	22 a	22 b	23 a	23 b
casa de colònies, Alberg de joventut, , ...	2	1	1	2	1	1	1	1
Cases de pagès o establiments d'agroturisme	1	1	1	1	1	1	1	1
allotjaments rurals	1	1	1	1	1	1	1	1
Restaurant/ cafè/ bar	1	1	1	1	NC	NC	1	1
Establiment hotelier, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (art. 55.1 RLU)	1	1	1	1	NC	NC	NC	1
Càmping o àrees d'acampada autoritzada i serveis associats	2	2	1	2	1	NC	NC	1
Parc temàtic	2, 4	2, 4	NC	2, 4	NC	NC	NC	NC
Punt d'informació, venda agroproductes, regals	1	1	1	1	3	3	3	1
Centre d'interpretació i similars	1	1	1	1	2	2	2	1

(C) compatible

(NC) no compatible

(1) Condicionat a la rehabilitació de masies i cases rurals del Catàleg i a la previsió de l'ús en la fitxa.

(2) Condicionat a la aprovació d'un pla especial urbanístic.

(3) Condicionat al procediment de l'article 48 LU i 57 RLU.

(4) Condicionat al manteniment de l'ús i els terminis establerts per la seva explotació. Un cop finalitzat i executat el projecte de restauració no s'admetran noves instal·lacions.

(5) Condicionat per la pròpia temporalitat, en cap cas superior a 1 any. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.

(6) No més autoritzades les existents

#### Article 287. Regulació de l'ús extractiu

1. És considera ús extractiu les activitats d'aprofitament d'aigua i minerals superficials i profunds.
2. Les activitats d'explotació d'àrids i terres tindran sempre caràcter temporal.
3. L'ús extractiu de qualsevol tipus està subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a la prèvia obtenció de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent i en el cas

d'àrids i terres, al Programa de Restauració aprovat que ha de garantir el principi de restauració integrada i el dipòsit de la fiança.

4. Sens perjudici dels anteriors articles, l'ús extractiu es sotmet a l'art. 50.1 de la LU, de forma que el projecte d'activitat s'han de sotmetre a informació pública per l'ajuntament i a informe de la comissió territorial d'urbanisme que ha d'emetre en dos mesos.

#### **Article 288. Regulació de l'hort familiar**

1. L'ús denominat hort familiar és una activitat agrícola que es caracteritza per la indivisibilitat de la finca, la convivència de diversos usuaris que realitzen el conreu de flor i hortalissa i el manteniment d'unes condicions estètiques comunes que garanteixin el valor paisatgístic el conjunt.
2. La indivisibilitat implica que la única modalitat de tinença és el lloguer estant expressament prohibides les modalitats de divisió horitzontal amb ús privatiu i semblants.
3. La superfície per usuari serà entre un mínim de 200m<sup>2</sup> i un màxim de 800m<sup>2</sup>; les obres que es poden autoritzar per posar a punt una zona d'horts familiars són: els accessos als diferents horts d'una amplada màxima de 2,25m i amb paviment permeable; tanques sense elements opacs, amb predomini de l'element vegetal o reixat metàl·lic de xarxa sense elements punxants; la infraestructura comuna de reg, un màxim d'una plaça d'aparcament per hort en una situació perifèrica a fi d'evitar el tràfic pels camins interiors.
4. S'admet la implantació d'horts familiars a les zones 21a, 21b i 21c.

## TÍTOL XII REGULACIÓ DEL PATRIMONI

### CAPÍTOL 1 Disposicions generals

#### Article 289. Definició

L' instrument general de protecció de patrimoni de Les Borges Blanques és el Catàleg de bens a protegir.

El Catàleg de construccions, jardins, conjunts arquitectònics, jaciments arqueològics, recorreguts, béns culturals, paisatges i anèlegs que calgui protegir es concreta en aquest document, d'acord amb el que preveu la LU i els reglaments que la desenvolupa.

#### Article 290. Catàleg

1. És la relació de bens d'interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic sobre els que cal establir mesures urbanístiques de protecció i preservar de la seva degradació.
2. El Catàleg inclou una fitxa individualitzada per a cada element on es descriuen les característiques particulars del Bé i es determina el nivell de protecció, segons les categories següents:
  - Nivell 1 - Béns culturals d'interès nacional (BCIN): Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i que correspon a la dels béns d'interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol.
  - Nivell 2 - Elements arquitectònics, paisatgístics i culturals d'interès local que cal preservar i mantenir en base al seu valor específic que es determina en cada cas. Tindran el nivell de protecció que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i que recull aquest POUM Formen part d'aquest nivell els conjunts urbans, edificacions singulars, i els elements parcials així com, en sòl no urbanitzable determinats elements degudament definits. Aquesta catalogació en el que respecta als edificis, segons el cas té l'abast de la totalitat de l'immoble o només una part. Per a la resta d'elements: arbres monumentals, recorreguts paisatgístics, fites d'atermenament del terme municipal, fonts i altres elements naturals, es determina a cada fitxa el bé a protegir.
  - Nivell 3 - Elements catalogats genèricament: en el cas de les cabanes de volta i els marges de pedra seca es determina una protecció genèrica incorporada a la normativa de les zones en Sòl No Urbanitzable, sense estar vehiculada amb una identificació cas per cas.
  - Nivell 4 - Jaciments arqueològics: Són els àmbits de l'àrea d'expectativa arqueològica delimitats pel Departament de Cultura que tenen un àmbit de protecció de 50 m des de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació. Les llicències de moviment de terres o nova edificació requeriran de l'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà requerir la realització de sondeigs arqueològics per tal de delimitar el jaciment, i obligar al promotor a què presenti un estudi de la incidència que les

obres poden tenir en les restes arqueològiques, elaborat per un professional especialitzat en el tema. L'informe del Departament de Cultura determinarà l'existència real i el nivell de protecció de les restes, i en funció d'aquest dictamen, quedarà establerta la possible protecció definitiva del jaciment. Als terrenys que quedin fora de protecció se'ls aplicarà les condicions d'ordenació general de la zona en que es troben.

#### **Article 291. Plans especials de Protecció del Patrimoni**

1. Es podran delimitar i redactar Plans Especials de Protecció del Patrimoni. El Pla especial ha de concretar la seva pròpia delimitació, el grau d'intervenció i tractament específic, dels elements catalogats al Catàleg de béns a protegir. El PEPP ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica total o parcial per a cada un d'ells i del seu entorn immediat. Ha de definir un règim particular econòmic - fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats. També ha de concretar la incidència de la nova protecció de l'element en relació a l'entorn immediat i el paisatge.
2. El Pla Especial podrà reduir al mínim les condicions de protecció o excloure elements inclosos en el Catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió previ informe del Departament de Cultura.
3. Aquest POUM preveu, la redacció obligatòria d'un pla especial de protecció de la plaça, segons es regula a l'article següent.
4. Aquest POUM preveu, la redacció obligatòria d'un pla especial de catalogació de les masies i cases rurals

#### **Article 292. Condicions del pla especial de regulació del patrimoni de la plaça**

Condicions del Pla Especial de protecció de la plaça:

Àmbit: el determinarà el propi pla especial abraçant com a mínim la totalitat de les parcel·les que hi confronten.

Ordenació de l'edificació : hom podrà ordenar un sostre total equivalent a 3,50 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl d'edificabilitat neta amb una alçada màxima de planta baixa i tres plantes pis havent diagnosticat adequadament la possible regularització dels fronts de façana i fent compatibles els criteris de regularitat i adequació tipològica.

Protecció d'edificis i elements: el pla detallarà el grau de protecció dels edificis, façanes i altres elements en base a un diagnòstic detallat.

Ordenació estètica: el pla detallarà les condicions dels diferents elements i farà propostes no vinculants d'actuacions puntuals en l'àmbit del Pla de Barris, si s'escau.

Altres: el pla contindrà normativa respecte del control del paisatge urbà (rètols, etc) i sobre actuacions en els porxos, i recomanacions en relació a la urbanització de l'espai públic.

Situació transitòria de les edificacions de la plaça fins i tant no es redacti el corresponent pla especial

- a) per a les edificacions incloses preventivament al catàleg, només s'admeten les actuacions de manteniment i conservació;
- b) per a la resta de les edificacions s'admeten les actuacions de rehabilitació i compleció de volum en les condicions bàsiques de la zona 1.

#### **Article 293. Condicions de les obres de consolidació i conservació en un BCIN**

Qualsevol intervenció en un BCIN, d'acord amb l'article 34.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, ha de ésser autoritzada pel Departament de Cultura, i els criteris d'intervenció i autoritzacions de canvi d'ús s'ajustaran als arts. 35 i 36 de l'esmentada llei.

#### **Article 294. Condicions de les obres de consolidació i conservació en cabanes de pedra seca i altres elements catalogats genèricament**

1. Les cabanes es conservaran en base a les invariants constructives tradicionals: ús de la pedra vista en carreus de maçoneria tradicional; obertures de proporcions tradicionals i fusteries de fusta. No s'hi afegiran elements que ostensiblement alterin la imatge de l'obra a preservar.
2. Les cabanes de teula empraran obligatòriament la teula àrab i reconstruiran els elements amb tècniques coherents amb la construcció original.
3. Els elements diversos que consten en els catàlegs del present POUM amb algun dels nivells de protecció seran preservats de l'enderroc o d'intervencions excessivament properes o de modificacions en base als valors que justifiquen la seva catalogació i les llicències municipals imposaran les restriccions que es derivin dels valors establerts a les fitxes corresponents.

#### **Article 295. Condicions de conservació de les fites d'atermenament**

Qualsevol obra o intervenció que es produís en les immediacions d'una fita d'atermenament reconeguda oficialment per l'Institut Cartogràfic de Catalunya i aprovada pel ple municipal en relació als termes municipals confrontants haurà de respectar l'element i un radi de 3 metres al seu voltant així com la servitud de pas s'hi associa, sens perjudici de la normativa penal que regeix la matèria.



**DISPOSICIÓ TRANSITORIA PRIMERA****1. Remissió a la legislació vigent**

La regulació de les activitats existents en sòl no urbanitzable es farà segons el que disposa la Disposició transitòria quinzena, apartat 3 de la Llei 3/2012 i el que estableix aquest POUM.

**2. Situacions específiques**

Per aplicació del què disposa l'article 108.6 LU : Les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per a resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents

2.1 Pel que fa a les següents activitats autoritzades degudament al seu dia i que resulten en situació de volum disconforme per trobar-se en sòl no urbanitzable, el present POUM estableix les mesures de continuïtat, en tant que la seva presència no representa una disfuncionalitat greu en el medi rural:

**1. MAGATZEM DE GAS LIQUAT DEL PETROLI DE PRIMERA CATEGORIA**

Inscripció en el Registre Industrial de la Generalitat de Catalunya de data 24 d'abril de 1981 número d'inscripció 25-14763

El POUM admet el manteniment de l'activitat amb la seva renovació tecnològica i la millora de les condicions laborals, de seguretat i d'implantació en el paisatge, fins i tot si representa un increment de la capacitat de magatzem de fins al 25%.

**2. FABRICACIÓ D'EMBALATGES DE FUSTA**

Llicència municipal de data 17 d'octubre de 1969.

El POUM admet el manteniment de l'activitat amb la seva renovació tecnològica i la millora de les condicions laborals, de seguretat i d'implantació en el paisatge, fins i tot si representa un increment de la capacitat de fabricació de fins al 50%, amb incorporació de parcel·les veïnes però sense noves edificacions.

**3. ESCOLA D'ENSINISTRAMENT DE GOSSOS I NUCLI ZOOLOGIC ANNEX "CANERA"**

Llicència municipal de data 5 de febrer de 1997.

El POUM admet el manteniment de l'activitat amb la seva renovació tecnològica i la millora de les condicions laborals, de seguretat i d'implantació en el paisatge, fins i tot si representa un increment de la capacitat d'establació d'animals de fins al 50%, amb incorporació de parcel·les veïnes.

**4. PLANTA DE FABRICACIÓ DE FORMIGÓ FRESC**

Llicència 4/00 renovada en data 2 de novembre de 2010.

El POUM admet:

A) el manteniment de l'activitat amb la seva renovació tecnològica i la millora de les condicions laborals, de seguretat i d'implantació en el paisatge, fins i tot si representa un increment de producció de fins al 100%;

B) la implantació de les activitats similars que complementin la viabilitat econòmica de l'activitat principal tals com poden ser (sense caràcter exhaustiu) fabricació de morters, fabricació de formigons especials, etc

C) subministrament a la menuda d'àrid, subministrament a la menuda de ciment i altres materials de construcció que s'hagin efectuat amb anterioritat.

2.2 Edificacions amb usos autoritzats en SNU que es troben en l'àmbit SUD- 101

Els serà d'aplicació el criteri establert per al sòl no urbanitzable a la D. Transitòria Quinquena sobre renovació o ampliació de l'activitat sempre sense nova edificació.

2.3 . En l'Àmbit de la Cooperativa Sant Isidre (SUND 03) , mentre no s'aprovi el corresponent Pla Parcial de delimitació les edificacions amb usos agraris i d'indústria agrària col•lectiva existents podran ser ampliat en els termes que estableix la LU per al sòl no urbanitzable i els edificis existents podran ser objecte de reparació i altres que admet l'article 88 del Reglament de la Llei de Carreteres (estatal).

2.4 . Activitats industrials i de serveis en àmbits ordenats amb PMU o inclosos en zones d'ús predominant residencial

Les activitats industrials, comercials o d'emmagatzemament que es troben situades en àmbits de transformació subjectes a futura ordenació mitjançant un pla de millora urbana es poden reestructurar, ampliar i modificar amb les següents condicions:

- que no hi hagi increment de sostre construït;
- que es respectin els límits d'emissió sonora, de vibracions, olors, etc fixats per als àmbits residencials pel present POUM o per la normativa sectorial aplicable.

Les activitats industrials que es troben situades en zones de sòl urbà amb ús predominant residencial poden ser ampliades únicament per al sector productiu i tipus d'activitat actualment existent sempre que es respectin els límits d'emissió sonora, de vibracions, olors, etc fixats per als àmbits residencials pel present POUM o per la normativa sectorial aplicable.

## **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA**

### ***Proposta de traçat de l'autovia A-27 de Lleida a Montblanc en el seu pas per les Borges Blanques.***

Aquest POUM estableix una proposta de traçat per a la futura autovia A-27 de Lleida a Montblanc en el tram que afecta al terme municipal de Les Borges Blanques. Aquesta proposta s'ha de considerar orientativa.

**DISPOSICIÓ TRANSITORIA TERCERA*****Ordenació de l'àmbit de la Masia Salat.***

Amb la finalitat de completar l'actuació definida al Pla Especial aprovat definitivament per la CTUL de 7 de febrer de 2003 la modificació del mateix es fa en base als següents OBJECTIUS I CRITERIS:

Objectius de la modificació del Pla Especial,

- 1) adaptar l'ordenació al que disposa la vigent LU.
- 2) Completar la urbanització pendent, en especial l'ordenació dels accessos i les àrees de contacte amb la N-240.

Criteris d'ordenació:

- a) règim jurídic del sòl: sòl no urbanitzable.
- b) estructura de la propietat: no es podran subdividir les parcel·les existents.
- c) usos admesos: hotelier, restauració i hostaleria en sentit ampli, estació de servei, comercial en la modalitat de jardineria, i en la modalitat de comerç menor (màxim 450m<sup>2</sup> en total i 150m<sup>2</sup> per cada establiment vinculat a una altra activitat), cultural sanitari-assistencial, esportiu, recreatiu en totes les modalitats i habitatge amb un màxim de 4 unitats destinades a treballadors del recinte en tipologia plurifamiliar o en edificacions integrades en construccions destinades a altres usos.
- d) Sostre màxim sobre rasant: 24.500m<sup>2</sup>
- e) Accessos: el pla especial definirà els accessos al recinte des de la carretera N-240, evitant en tot cas els giris a l'esquerra a nivell pel sistema de carril d'espera podent optar per un pas de vehicles a diferent nivell, una rotonda tancada o per un pas de vianants, restringint en aquesta darrera opció les maniobres dels vehicles per garantir la seguretat de la via. La solució concreta disposarà del corresponent informe favorable del Ministerio de Fomento.

Règim transitori d'usos: mentre no sigui vigent la modificació del pla especial determinada pel present POUM, els usos admesos seran: per als àmbits definits al plànol "3 zonificació" del pla especial vigent "estació de servei", "restaurant" i "garden" els de terciari exclòs l'increment de l'oferta comercial; per als àmbits "parc temàtic", "museu etnològic" i "residència geriàtrica" s'admeten els usos definits al sistema d'equipament, en la modalitat de titularitat privada. No s'admet sostre de nova construcció en l'àmbit fins la conclusió de la modificació de pla especial.

- 3) El torrent del Salat discorre pel mig de l'àmbit. Així doncs, s'haurà de tenir en compte el següent:

- S'haurà de qualificar com a sistema hidrogràfic l'espai ocupat pel torrent del Salat.
- S'haurà de justificar la compatibilitat d'aquest àmbit de pla especial amb l'art 6 "Directriu de preservació front als riscos d'inundació", i la Disposició Transitòria Primera "Aplicació de la directriu de protecció front als riscos d'inundació en el cas de planejament general no adaptat a la Llei d'Urbanisme"

i Segona "Estudis d'inundabilitat en cas de manca d'instrument de planificació hidràulica aprovat del Decret 305/2006 de 18 de juliol,

En aquest cas, serà necessari elaborar un estudi hidràulic mitjançant HEC-RAS i seguint la "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per a la elaboració d'estudis d'inundabilitat en l'àmbit local"

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA**

***Compliment l'article 86 bis del decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i posterior modificació i pel que fa a la legislació vigent en matèria d'accidents greus (AG) en l'establiment TERMOSOLAR BORGES S.L.***

L'establiment AG TERMOSOLAR BORGES, SL està afectat en nivell alt per la normativa de referència amb una franja de seguretat de 150 m perimetral i cercles de 250 m . En el moment en que l'avaluació de l'AQR estigui realitzat i s'estableixin les franges de seguretat , aquest s'incorporarà al POUM com normativa urbanística d'aplicació.

**DISPOSICIÓ ADICIONAL PRIMERA*****Regulació del règim d'execució i finançament del sistema d'evacuació de pluvials de la part sud-oest de la ciutat***

1. El col·lector previst en el carrer Magí Morera, definit en les seves característiques principals al pla parcial "PP-2" i prevista la seva construcció pels promotors del sector esmentat segons conveni tramitat simultàniament al pla parcial, serà finançat pel sistema ja establert amb les atribucions següents:

- Participacions definides al conveni de 2009 annex al pla parcial PP-2

SUD-01 18,43%

SUD-03 23,99%

PMU-04 6,09%

- contribucions determinades pel POUM en aportació equivalent

SUD-03 18,32%

PMU 3 6,21%

- contribucions determinades pel POUM en aportació atenuada deguda a la construcció de la bassa de laminació

SUND 035,23%

SUND 0417,70%

PAU 10 4,03%

2. La bassa de laminació a construir en l'Avinguda de la sardana , en la qualificació de sistema tècnic , serà finançada pel sistema que s'estableixi al moment adient mitjançant conveni, amb les següents atribucions:

- contribucions determinades pel POUM en aportació atenuada deguda a la construcció de la bassa de laminació

SUND 0319,40%

SUND04 65,64%

masia garrigues 14,96%

El dimensionat de la bassa garantirà el cabal màxim de sortida de 0,50 m<sup>3</sup>/seg.

**DISPOSICIÓ FINAL**

L'entrada en vigor del POUM implica:

- a) el desistiment de l'expedient CTUL 034820-L modificació de les NNSS àmbit de la UA-1
- b) manteniment de la vigència dels planejaments derivats  
PP3, AD CTUL 15 de maig de 2002 i 7 de juny de 2007, expedient 2002/002246/L
- c) manteniment de la vigència dels planejaments especials en sòl no urbanitzable

