

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ULLDEMOLINS**  
(Decret Legislatiu 1/2005 del 26 juliol per qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme)

**NORMES URBANÍSTIQUES**

TEXT REFÓS D'OFICI SEGONS ACORD CTUT 30.10.2008

Maig del 2008

Equip redactor:  
UTE emba – ESTUDI MASSIP-BOSCH ARQUITECTES  
IGNASI DE MONER I DE CASTELLARNAU

Subvencionat per:  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

# **ÍNDEX**

<b>TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>Pàg.10</b>
<b>CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM</b> Pàg.10	
Article. 1. Àmbit territorial i objecte del POUM	Pàg.10
Article. 2. Marc legal	Pàg.10
Article. 3. Contingut i interpretació	Pàg.11
Article. 4. Vigència	Pàg.12
Article. 5. Modificació i revisió del POUM	Pàg.12
<b>CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA</b>	<b>Pàg.13</b>
Article. 6. Iniciativa i Competències	Pàg.13
Article. 7. Planejament derivat	Pàg.13
Article. 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà	Pàg.14
Article. 9. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable	Pàg.14
Article. 10. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable	Pàg.14
Article. 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	Pàg.14
<b>CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT</b>	<b>Pàg.15</b>
Article. 12. Elecció dels sistemes d'actuació	Pàg.15
Article. 13. Polígons d'actuació urbanística	Pàg.15
Article. 14. Projecte d'urbanització	Pàg.15
Article. 15. Reserves per habitatges de protecció pública	Pàg.15
<b>CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL, I DEL SUBSÒL</b>	<b>Pàg.16</b>
<b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>Pàg.16</b>
Article. 16. Tractament de l'espai privat	Pàg.16
Article. 17. Tractament de l'espai públic	Pàg.16
Article. 18. Tractament de les vores urbanes	
Pàg.16	
Article. 19. Condicions estètiques i paisatgístiques	Pàg.16
Article. 20. Adaptació topogràfica del terreny	Pàg.16
Article. 21. Subsòl	Pàg.17
Article. 22. Energies renovables	Pàg.17
<b>SECCIÓ 2. LLICÈNCIES I INFRACCIONS</b>	<b>Pàg.17</b>
Article. 23. Actes subjectes a llicència	Pàg.17
Article. 24. Procediment d'atorgament de llicències	Pàg.18
Article. 25. Contingut de les llicències	Pàg.18
Article. 26. Condicions d'atorgament de llicències	Pàg.18
Article. 27. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	Pàg.19
Article. 28. Classificació de les obres	Pàg.19

<b>Article. 29.</b>	<b>Seguiment de les obres</b>	<b>Pàg.19</b>
<b>Article. 30.</b>	<b>Establiment de terminis per a edificar</b>	<b>Pàg.20</b>
<b>Article. 31.</b>	<b>Infraccions urbanístiques</b>	<b>Pàg.20</b>
<b>SECCIÓ 3.</b>	<b>ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS</b>	<b>Pàg.20</b>
<b>Article. 32.</b>	<b>Ordres d'execució</b>	<b>Pàg.20</b>
<b>Article. 33.</b>	<b>Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició</b>	<b>Pàg.20</b>
<b>SECCIÓ 4.</b>	<b>PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT</b>	<b>Pàg.21</b>
<b>Article. 34.</b>	<b>Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge</b>	<b>Pàg.21</b>
<b>Article. 35.</b>	<b>Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit</b>	<b>Pàg.21</b>
<b>Article. 36.</b>	<b>Àrees d'habitatge en règim protegit</b>	<b>Pàg.21</b>
<b>Article. 37.</b>	<b>Actuacions d'habitatge en règim protegit</b>	<b>Pàg.21</b>
<b>Article. 38.</b>	<b>Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges</b>	<b>Pàg.22</b>
<b>TÍTOL 2.</b>	<b>PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS</b>	<b>Pàg.23</b>
<b>CAPÍTOL I.</b>	<b>PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ</b>	<b>Pàg.23</b>
<b>SECCIÓ 1.</b>	<b>EDIFICACIÓ</b>	<b>Pàg.23</b>
<b>Article. 39.</b>	<b>Regulació de l'edificació</b>	<b>Pàg.23</b>
<b>Article. 40.</b>	<b>Tipus d'ordenació de l'edificació</b>	<b>Pàg.23</b>
<b>Article. 41.</b>	<b>Planta baixa</b>	<b>Pàg.23</b>
<b>Article. 42.</b>	<b>Plantes soterranis</b>	<b>Pàg.24</b>
<b>Article. 43.</b>	<b>Plantes pis</b>	<b>Pàg.24</b>
<b>Article. 44.</b>	<b>Espais sotacoberta</b>	<b>Pàg.24</b>
<b>Article. 45.</b>	<b>Forma de la coberta</b>	<b>Pàg.24</b>
<b>Article. 46.</b>	<b>Planta coberta</b>	<b>Pàg.25</b>
<b>Article. 47.</b>	<b>Ventilació i il·luminació</b>	<b>Pàg.25</b>
<b>Article. 48.</b>	<b>Celoberts i patis</b>	<b>Pàg.26</b>
<b>SECCIÓ 2.</b>	<b>URBANITZACIÓ</b>	<b>Pàg.27</b>
<b>Article. 49.</b>	<b>Els xamfrans i cantonades</b>	<b>Pàg.27</b>
<b>Article. 50.</b>	<b>Amplària de vial</b>	<b>Pàg.27</b>
<b>Article. 51.</b>	<b>Enllumenat</b>	<b>Pàg.27</b>
<b>CAPÍTOL II.</b>	<b>REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL</b>	<b>Pàg. 28</b>
<b>Article. 52.</b>	<b>Paràmetres bàsics que regulen l'edificació en alineació de vial</b>	<b>Pàg.28</b>
<b>Article. 53.</b>	<b>Planta baixa d'un edifici referida al carrer</b>	<b>Pàg.28</b>
<b>Article. 54.</b>	<b>Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer</b>	<b>Pàg.28</b>

Article. 55.	Regles sobre determinació d'alçades	Pàg.28
Article. 56.	Tractament de les parets mitgeres	Pàg.29
Article. 57.	Profunditat edificable	Pàg.29
Article. 58.	Edificació en el pati d'illa.	Pàg.29
Article. 59.	Cossos i elements sortints	Pàg.29
Article. 60.	Reculades de l'edificació	Pàg.30
Article. 61.	Tancament de solars	Pàg.31
<b>CAPÍTOL III.</b>	<b>REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA</b>	<b>Pàg.31</b>
Article. 62.	Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada	Pàg.31
Article. 63.	Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny	Pàg.31
Article. 64.	Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	Pàg.31
Article. 65.	Ocupació màxima de parcel·la	Pàg.31
Article. 66.	Alçada reguladora màxima referida a la cota de terreny	Pàg.31
Article. 67.	Sòl lliure d'edificació	Pàg.32
Article. 68.	Construccions auxiliars	Pàg.32
Article. 69.	Separacions mínimes i tanques	Pàg.32
Article. 70.	Adaptació topogràfica del terreny	Pàg.33
<b>CAPÍTOL IV.</b>	<b>PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS</b>	<b>Pàg.33</b>
Article. 71.	Desenvolupament de regulació dels usos globals	Pàg.33
Article. 72.	Usos específics en relació a les situacions relatives	Pàg.34
Article. 73.	Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció	Pàg.35
Article. 74.	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	Pàg.36
Article. 75.	Regulació supletòria	Pàg.36
Article. 76.	Simultaneïtat d'usos	Pàg.37
Article. 77.	Mesures tècniques correctores. Pàg.37	
Article. 78.	Impacte ambiental	Pàg.37
<b>TÍTOL 3.</b>	<b>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b>	<b>Pàg.39</b>
<b>CAPÍTOL I.</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>Pàg.39</b>
Article. 79.	Classificació i Qualificació del sòl	Pàg.39
Article. 80.	Els sistemes i les zones	Pàg.39
<b>CAPÍTOL II.</b>	<b>REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES</b>	<b>Pàg.40</b>
<b>SECCIÓ 1.</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>Pàg.40</b>
Article. 81.	Definició dels sistemes i tipus	Pàg.40
Article. 82.	Desenvolupament dels sistemes	Pàg.40
Article. 83.	Titularitat i afectació del sòl	Pàg.41

<b>SECCIÓ 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ</b>	<b>Pàg. 41</b>
<b>Article. 84. Disposicions generals</b>	<b>Pàg.41</b>
<b>Article. 85. Sistema viari, clau XV</b>	<b>Pàg.41</b>
<b>Article. 86. Xarxa bàsica territorial</b>	<b>Pàg.42</b>
<b>Article. 87. Camins rurals</b>	<b>Pàg.42</b>
<b>Article. 88. Trams urbans i travesseres</b>	<b>Pàg.43</b>
<b>Article. 89. Vies Pecuàries</b>	<b>Pàg. 43</b>
<b>SECCIÓ 3. ESPAIS OBERTS</b>	<b>Pàg.43</b>
<b>Article. 90. Disposicions generals</b>	<b>Pàg.43</b>
<b>Article. 91. Sistema d'espais lliures, clau VP</b>	<b>Pàg.44</b>
<b>Article. 92. Sistema hidrogràfic, clau HI</b>	<b>Pàg.44</b>
<b>Article. 93. Sistema de protecció de sistemes, clau PS</b>	<b>Pàg.45</b>
<b>SECCIÓ 4. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC</b>	<b>Pàg.45</b>
<b>Article. 94. Sistema d'habitatge dotacional públic, clau HD</b>	<b>Pàg.45</b>
<b>SECCIÓ 5. SISTEMES D'EQUIPAMENTS</b>	<b>Pàg.45</b>
<b>Article. 95. Disposicions generals</b>	<b>Pàg.45</b>
<b>Article. 96. Sistema d'equipaments, clau EQ</b>	<b>Pàg.46</b>
<b>Article. 97. Sistema de serveis tècnics i mediambientals, clau TA</b>	<b>Pàg.47</b>
<b>CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ (SUC I SUNC)</b>	<b>Pàg.48</b>
<b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>Pàg.48</b>
<b>Article. 98. Definició i tipus</b>	<b>Pàg.48</b>
<b>Article. 99. Determinació i ordenació del sòl urbà</b>	<b>Pàg.49</b>
<b>Article. 100. Cessions gratuïtes en sòl urbà</b>	<b>Pàg.49</b>
<b>SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ</b>	<b>Pàg.49</b>
<b>Article. 101. Zona de nucli antic, clau 1</b>	<b>Pàg.49</b>
<b>Article. 102. Zona d'eixample nucli antic, clau 2</b>	<b>Pàg.55</b>
<b>Article. 103. Zona de cases en filera, clau 4b</b>	<b>Pàg.59</b>
<b>Article. 104. Zona de cases aïllades, clau 5</b>	<b>Pàg.60</b>
<b>Article. 105. Zona d'indústria compacta, clau 6</b>	<b>Pàg.61</b>
<b>Article. 106. Zona d'indústria compacta, clau 7</b>	<b>Pàg.62</b>
<b>Article. 107. Habitatges dotacionals públics clau HD</b>	<b>Pàg.63</b>
<b>Article. 108. Altres zones mixte (casa+taller), clau 13</b>	<b>Pàg.64</b>

<b>SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ</b>	<b>Pàg. 66</b>
<b>Article. 109. PMU-1, SECTOR SUD-EST ELS CLOTS</b>	<b>Pàg.66</b>
<b>Article. 110. PAU-1, CARRER DE SANTA MAGDALENA</b>	<b>Pàg.67</b>
<b>Article. 111. PAU-2, SECTOR NORD-OEST, ENTRE CARRER DEL SOL I CARRER AMIGÓ</b>	<b>Pàg.68</b>
<b>CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE(SNU)</b>	<b>Pàg.69</b>
<b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>Pàg.69</b>
<b>Article. 112. Definició i tipus</b>	<b>Pàg.69</b>
<b>Article. 113. Finques</b>	<b>Pàg.69</b>
<b>Article. 114. Tanques</b>	<b>Pàg.70</b>
<b>Article. 115. Fonts</b>	<b>Pàg.70</b>
<b>Article. 116. Conreus</b>	<b>Pàg.70</b>
<b>Article. 117. Tala d'arbres</b>	<b>Pàg.71</b>
<b>Article. 118. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.</b>	<b>Pàg.71</b>
<b>Article. 119. Antenes, instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació</b>	<b>Pàg.71</b>
<b>Article. 120. Usos permesos i usos prohibits</b>	
<b>Pàg.71</b>	
<b>Article. 121. Publicitat</b>	<b>Pàg.72</b>
<b>SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE</b>	<b>Pàg.73</b>
<b>Article. 122. Edificacions existents en sòl No Urbanitzable</b>	<b>Pàg.73</b>
<b>Article. 123. Disposicions generals per a l'edificació en sòl No Urbanitzable</b>	<b>Pàg.73</b>
<b>Article. 124. Integració en el paisatge</b>	<b>Pàg.74</b>
<b>Article. 125. Actuacions d'interès públic</b>	<b>Pàg.75</b>
<b>Article. 126. Construccions pròpies d'una activitat rústica</b>	<b>Pàg.75</b>
<b>Article. 127. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària</b>	<b>Pàg.78</b>
<b>Article. 128. Construccions i instal·lacions d'obres públiques</b>	<b>Pàg.78</b>
<b>Article. 129. Habitatges relacionats amb l'explotació rústica dels terrenys</b>	<b>Pàg.78</b>
<b>Article. 130. Reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural</b>	<b>Pàg.79</b>
<b>Article. 131. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable</b>	<b>Pàg.80</b>
<b>SECCIÓ 3. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE</b>	<b>Pàg.80</b>
<b>Article. 132. Rural, àrea per a periurbans, clau 20c</b>	<b>Pàg.80</b>
<b>Article. 133. Agrícola de valor: agrícola de secà, clau 21a</b>	<b>Pàg.81</b>
<b>Article. 134. Agrícola de valor: agrícola de regadiu, clau 21b</b>	
<b>Pàg.82</b>	
<b>Article. 135. Agrícola de valor: agrícola-ramader, clau 21d<sub>1</sub></b>	<b>Pàg.82</b>
<b>Article. 136. Forestal de valor: bosc clar, clau 22b</b>	<b>Pàg.83</b>
<b>Article. 137. Forestal de valor: matollar, clau 22d</b>	<b>Pàg.84</b>
<b>Article. 138. Prats, clau 23</b>	<b>Pàg.85.</b>

<b>Article. 139. Interès ecològic i paisatgístic, ambientals del nucli, clau 24c</b>	<b>Pàg.85</b>
<b>Article. 140. Interès ecològic i paisatgístic, riberals, clau 24d</b>	<b>Pàg.86</b>
<b>Article. 141. Espais naturals protegits, PEIN, clau 25a</b>	<b>Pàg.87</b>
<b>Article. 142. Activitat turística, càmping, clau 26f</b>	<b>Pàg.88</b>
<b>Article. 143. PEU 1, LA FRANQUESA, Pla especial de serveis tècnics-ambientals</b>	<b>Pàg. 89</b>
<b>CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE</b>	<b>Pàg.90</b>
<b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>Pàg.90</b>
<b>Article. 144. Definició</b>	<b>Pàg.90</b>
<b>Article. 145. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable</b>	<b>Pàg.90.</b>
<b>Article. 146. Gestió del sòl urbanitzable</b>	<b>Pàg.91.</b>
<b>SECCIÓ 2. TIPUS D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE (SUD)</b>	<b>Pàg.93</b>
<b>Article. 147. Desenvolupament residencial baixa densitat, clau 30a</b>	<b>Pàg.93</b>
<b>Article. 148. Desenvolupament residencial mitjana densitat, clau 30b</b>	<b>Pàg.93</b>
<b>SECCIÓ 3. SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>	<b>Pàg.94</b>
<b>Article. 149. SECTOR PPU-SUD1, LA SORT DEL NOTARI</b>	<b>Pàg.94</b>
<b>Article. 150. PP-SUD2, SECTOR SUD-EST CARRETERA DE FRAGA A REUS PER ULLDEMOLINS C-242</b>	<b>Pàg.95</b>
<b>Article. 151. PPSUD-3, CARRER DE L'OLIVER GROS I DEL PORTAL DEL ROSER</b>	<b>Pàg.96</b>
<b>Article. 152. PPSUD-4, SECTOR SUD CARRER DE L'OLIVER GROS.</b>	<b>Pàg.97</b>
<b>TÍTOL 4. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI</b>	<b>Pàg.98</b>
<b>Article. 153. Definició</b>	<b>Pàg.98</b>
<b>Article. 154. Catàleg de béns a protegir</b>	<b>Pàg.98</b>
<b>Article. 155. Pla especial de Protecció del Patrimoni</b>	<b>Pàg.102</b>
<b>Article. 156. Condicions de les obres de consolidació conservació</b>	<b>Pàg.102</b>
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</b>	<b>Pàg.103</b>



<b>ANNEX 1. DEFINICIONS</b>	<b>Pàg.105</b>
<b>A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ</b>	<b>Pàg.105</b>
A.1 Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament	Pàg.105
A.2 Definició de paràmetres referits a les zones	Pàg.106
A.3 Definició de paràmetres referits a la parcel·la	Pàg.106
A.4 Definició de paràmetres referits al carrer	Pàg.108
A.5 Definició de paràmetres referits a l'edifici	Pàg.109
A.6 Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial	Pàg.111
A.7 Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada	Pàg.112
<b>B. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS</b>	<b>Pàg.112</b>
B.1 Classificació d'usos	Pàg.112
B.2 Classificació d'activitats segons el règim d'intervenció	Pàg.118
B.3 Situació relativa de les activitats	Pàg.118

# TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

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

### **Article. 1. Àmbit territorial i objecte del POUM**

El Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi d'Ulldemolins, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística. El desenvolupament urbanístic sostenible preservant els recursos naturals i de paisatge es l'objectiu fonamental del Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM).

### **Article. 2. Marc legal**

Aquest POUM està redactat d'acord amb:

- La Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions que regula els aspectes bàsics del règim de propietat i de competència exclusiva de l'Administració Central (LSV).
- La Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local. (DL 1/2005)
- El decret legislatiu 1/2005 Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Els Reglaments de planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials Decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978. (RP), (RG), (RD)
- Els preceptes del Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984, que consten al Decret 166/2002, de 11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. (RLT), (RM)
- El decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- La Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009.
- La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.
- El Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i el Real Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.

2. Qualsevol referència, al POUM, a la legislació urbanística vigent, s'ha d'entendre referida als anteriors textos.

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 interpretació**

1. Aquest POUM està integrat pels documents següents:

- Memòria informativa, descriptiva i justificativa del POUM  
(Annexes: informe geològic, informe hidrològic, informe d'impacte nuclear, carta de colors).
- Plànols d'informació:
  - I.1 Emmarcament territorial (E: 1/50.000)
  - I.2 Usos del sòl (E: 1/50.000)
  - I.3 Ortofoto (E: 1/30.000)
  - I.4 Pendants i àrees de risc (E: 1/30.000)
  - I.5 Topografia (E: 1/10.000)
  - I.6 Usos actuals i elements del paisatge (E: 1/ 10.000)
  - I.7 Alçats cadastres (E: 1/ 1.000)
  - I.8 Règim sòl urbà actual (E: 1/ 1.000)
- Plànols d'ordenació urbanística:
  - O.1 Règim del sòl i Estructura general del territori (E:1/20.000 i 1/ 5.000)
  - O.2 Ordenació del Sòl no urbanitzable (E: 1/ 5.000)
  - O.3 Ordenació del Sòl urbà i urbanitzable (E:1/ 2.000, E:1/1000)
  - O.4 Serveis tècnics i ambientals (E:1/10.000 i 1/ 2.000)
- Normes urbanístiques
- Catàleg de bens a protegir
- Agenda i Avaluació econòmica i financera
- Estudi de mobilitat
- Informe ambiental
- Memòria social.

2. Les presents normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Ulldemolins 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.

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

5. Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaldre 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:

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

#### **Article. 4. Vigència**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

#### **Article. 5. Modificació i revisió del POUM**

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

2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 del TRLUC 1/2005. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització al territori.

3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, augment de densitat de l'ús residencial o, en sòl urbà una transformació global dels usos previstos pel planejament, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments que preveu l'article 94 del TRLUC 1/2005 i 118.1d), 118.2 del RLU 305/2006.

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

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

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

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

### **Article. 6. Iniciativa i Competències**

1. L'Ajuntament d'Ulldemolins explicita, en virtut de l'article 79.3 del TRLUC 1/2005, que és l'administració de la Generalitat de Catalunya a través de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona qui exercirà les competències d'aprovació definitiva del planejament derivat que afecta llur terme municipal, en els termes assenyalats als punts 1 i 2 de l'esmentat article.
2. El desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ulldemolins correspon, en primer lloc a l'ajuntament d'Ulldemolins. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest planejament general.
3. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consell Comarcal, i altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions d'aquest planejament general.

### **Article. 7. Planejament derivat**

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, Plans parcials urbanístics i Plans parcials de delimitació.
2. Les diferents finalitats dels Plans especials urbanístics i les corresponents determinacions es detallen a l'article 67 del TRLUC 1/2005 i 93 del RLU 305/2006.
3. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans de millora urbana es concreten a l'article 68 del TRLUC 1/2005 i 90 i 91 del RLU 305/2006.
4. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans parcials urbanístics es concreten als articles 65, 66, 83 i 97 del TRLUC 1/2005 i de 79 a 89 del RLU 305/2006.
5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització que es detallen als articles 70 i 87 del TRLUC 1/2005 i 97 RLU 305/2006).
6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques modificada pel decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i els corresponents reglaments de desenvolupament.

## **Article. 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà**

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ulldemolins en sòl urbà es realitzarà generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb l'article 112 TRLUC 1/2005, mitjançant Polígons d'actuació urbanística (PAU), la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els criteris de la Llei d'urbanisme.

A més, es poden formular plans especials urbanístics (PEU) per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per a fixar alineacions de les edificacions, i plans de millora urbana per raons de reforma interior, remodelació urbana, transformació d'ús, reurbanització o completar el teixit urbà o la urbanització, entre d'altres, d'acord amb els articles 67 i 68 del TRLUC 1/2005 i articles 90, 91, 92, 94 i 109 del RLU 305/2006.

2. Els àmbits de gestió urbanística integrada de desenvolupament específic del sòl urbà (Plans de millora urbana, Polígons d'actuació urbanística i actuacions aïllades) que s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM es regulen al Títol III, Capítol III, Secció III d'aquesta normativa.

## **Article. 9. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable**

No obstant això, es podran formular plans especials que tinguin per objecte la protecció dels paisatges, de les vies de comunicació, la regeneració dels espais forestals, espais agrícoles, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, i per a la regulació de les masies i cases rurals a que es refereix l'article 67 del TRLUC 1/2005 articles 92, 94, 109 del RLU 305/2006.

## **Article. 10. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable**

1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la figura del Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb el sector de planejament delimitat per aquest POUM als plànols d'ordenació.

El desenvolupament de part del sector en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 91 TRLUC 1/2005 i 79, 114, 122 i 123 del DL 305/2006.

2. Aquest Pla defineix els paràmetres bàsics del sector urbanitzable delimitat al Títol III, Capítol V, Secció 3 d'aquesta normativa.

## **Article. 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals**

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

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

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

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

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

### **Article. 12. Elecció dels sistemes d'actuació**

1. En el desenvolupament del POUM d'Ulldemolins, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. Per a l'execució d'aquest POUM es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, sens perjudici del que preveu l'article 115 del TRLUC 1/2005. En qualsevol cas el sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls destinats a vials, zones verdes d'ús públic i equipaments, i el compliment dels deures legals urbanístics.

### **Article. 13. Polígons d'actuació urbanística**

La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbà consolidat s'ajustarà a allò que estableix l'art. 112 TRLUC 1/2005. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest POUM i es podran delimitar nous Polígons d'actuació urbanística discontinus amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es derivin del planejament, sempre d'acord amb l'art. 35 TRLUC 1/2005 i art. 35 del RLU 305/2006.

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

Els projectes de reparcel·lació contindran les determinacions i documents establerts a l'art. 120 TRLUC 1/2005, art. 141 a 163 del DL 305/2006 i art. 21 RLU i concordants.

### **Article. 14. Projecte d'urbanització**

En l'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa, caldrà redactar projectes d'urbanització que poden fer referència al conjunt de les obres d'urbanització o únicament a les tasques completades posteriorment amb el projecte d'urbanització complementari. Els projectes d'urbanització contindran la documentació que preveu l'article 70 del TRLUC 1/2005.

### **Article. 15. Reserves per habitatges de protecció pública**

1. Aquest POUM reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifiqui.

Les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública no inclosos en sectors de planejament, s'han d'iniciar en el termini màxim de tres anys des de l'acabament de les obres d'urbanització bàsiques i acabar-se en el termini màxim d'un any i mig, tot i que puguin ser

reduïts si així ho considera el planejament derivat. Aquests terminis s'expliquen i fixen en els articles 38, 40, 68 i concordants del RLU.

2. Els plans de millora urbana, els plans parcials urbanístics que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat han de contenir expressament aquesta reserva al qualificar el sòl i regular-ne els usos.

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

Només quan la densitat dels sectors és inferior a 25 hab./Ha i la tipologia paisatgísticament adequada a l'indret no fa recomanable la construcció d'habitatges protegits, a proposta municipal es podrà seguir el tràmit de l'art. 57.3 del Decret 1/2005 el TRLUC 1/2005 i art. 66 del RLU 305/2006.

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

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article. 16. Tractament de l'espai privat**

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

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

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

#### **Article. 17. Tractament de l'espai públic**

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

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

Les xarxes de serveis seran soterrades.

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

#### **Article. 18. Tractament de les vores urbanes**

El perímetre urbà, públic o privat, serà tractat com a façana principal evitant que esdevingui espai residual d'acord amb el contingut dels articles 16 i 17 d'aquesta normativa. Es tindrà especial cura en l'acabat de les tanques.

#### **Article. 19. Condicions estètiques i paisatgístiques**

Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris de la LEGISLACIÓ vigent en matèria de protecció, gestió i ordenació del paisatge.



### **Article. 20. Adaptació topogràfica del terreny**

En les zones on aquest POUM admet la formació de terrasses i anivellaments, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,20 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la s'hauran de disposar de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base)
3. En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir de 2,50 metres. Aquests murs de contenció de terres tampoc no passaran l'alçada d' 1,20 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

### **Article. 21. Subsòl**

El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 del TRLUC 1/2005 i art. 27 a 29 del RLU 305/2006 resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.

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

Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins a un màxim d'una planta, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat en el municipi d'Ulldemolins.

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

### **Article. 22. Energies renovables**

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

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

## **SECCIÓ 2. LLICÈNCIES I INFRACCIONS**

### **Article. 23. Actes subjectes a llicència**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 Text refós de la TRLUC 1/2005 i art. 234 del RLU 305/2006.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

3. Els actes detallats als articles 179.1 TRLUC 1/2005 i art. 234 del RLU 305/2006 promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a llicència municipal. Això no obstant, en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecte al procediment singular establert a l'article 182.2 TRLUC 1/2005.

4. Les llicències tenen caràcter de document públic.

5. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

#### **Article. 24. Procediment d'atorgament de llicències**

1. Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment ordinari establert en la legislació de règim local.

2. Les llicències per usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, s'adequaran al règim que preveu l'article 53 TRLUC 1/2005, requeriran el previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme del Priorat, així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització, establertes a l'article 54 TRLUC 1/2005.

3. Les llicències per autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar al medi rural articles 47.4 TRLUC 1/2005 i art. 47 del RLLU 305/2006 els projectes de noves construccions descrits a 47.6 TRLUC 1/2005 i art. 48 del RLLU 305/2006 i la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals contingudes al catàleg específic d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estan subjectes, prèvia a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment singular establert als articles 48, 49 i 50 TRLUC 1/2005 i art. 47.3, 47.4, 57, 58 del RLLU 305/2006.

#### **Article. 25. Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Es diligenciarà per part de l'Ajuntament un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. En el cas de les llicències de parcel·lació urbanística en qualsevol classe de sòl, el projecte de parcel·lació estarà integrat com a mínim pels documents que assenyalen l'art. 79 del TRLUC.

3. Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest POUM, Ordenances municipals i legislació urbanística vigent.

4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

#### **Article. 26. Condicions d'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. L'atorgament de la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

3. En sòl urbà no consolidat quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 43 i 44 TRLUC 1/2005 i art. 39,40,41 i 42 del RLU 305/2006.

4. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys de sòl urbà que no tinguin la condició de solar d'acord amb l'article 29 TRLUC 1/2005, es pot simultaniejar urbanització i edificació per facilitar i agilitar les promocions d'habitatge públic, tal com disposa l'article 41 TRLUC 1/2005 i els articles dels reglaments que la desenvolupin.

5. En sòl urbanitzable delimitat no es podran atorgar llicències de parcel·lació i edificació fins que s'hagi aprovat definitivament el corresponent Pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 de la TRLUC 1/2005 i 41, 42 del RLU 305/2006.

6. En terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències se subjectarà a la regulació i procediments fixats per a cada cas en aquestes normes urbanístiques. A més amb caràcter general s'observaran les determinacions i directrius previstes als articles de 47 a 51 TRLUC 1/2005 i 46 a 60 TRLUC 1/2005.

#### **Article. 27. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

1. D'acord amb l'article 181.1 TRLUC 1/2005, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.

2. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten als apartats 2, 3 i 4 de l'article 181 TRLUC 1/2005

3. La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

#### **Article. 28. Classificació de les obres**

La classificació de les obres i la sol·licitud de llicències en desenvolupament del present POUM, ve regulada d'acord amb el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, o normes que el substitueixin o complementin.

#### **Article. 29. Seguiment de les obres**

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

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

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència

atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

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

#### **Article. 30. Establiment de terminis per a edificar**

1. Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts als articles 167 i 168 TRLUC 1/2005 i 229 del RLU 305/2006. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert als articles 171 i 172 TRLUC 1/2005 i 233 del RLU 305/2006, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, en els temes de l'article 169 TRLUC 1/2005 i l'article 232 del RLU 305/2006, podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

#### **Article. 31. Infraccions urbanístiques**

Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com infracció urbanística pel Títol VII de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (TRLUC 1/2005), comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 197 i següents del mateix text legal, i concordants del seu reglament i altra normativa específica.

### **SECCIÓ 3. ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS**

#### **Article. 32. Ordres d'execució**

1. Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions es concreten a l'article 189 del TRLUC 1/2005 i 253, 254 del RLU 305/2006.

Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

2. El mateix precepte habilita l'administració, en cas d'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions, a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars.

#### **Article. 33. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició**

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament dels seus ocupants, s'ajustarà a allò que disposa l'article 190 del TRLUC 1/2005 i 255 a 263 del RLU 305/2006.

## SECCIÓ 4. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT

### **Article. 34. Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge**

1. D'acord amb els objectius definits a l'article 153.4 LU, l'Ajuntament formarà el patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions establertes a l'article 156 LU.
3. El Pla d'ordenació urbanística municipal preveu la formació del patrimoni de sòl i habitatge i quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament.

### **Article. 35. Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit**

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

### **Article. 36. Àrees d'habitatge en règim protegit**

El planejament derivat que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció, en una proporció mínima del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, d'acord amb el que disposa la legislació vigent (art. 57.3 LU).

### **Article. 37. Actuacions d'habitatge en règim protegit**

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic - privat d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'Ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
  - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.
4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat

que el desenvolupi, l'administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

**Article. 38. Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges**

1. La delimitació d'àrees d'habitatge protegit al Pla d'ordenació urbanística municipal, com també al planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

2. La promoció per part de l'administració pública de programes especials d'habitatge definits en l'apartat 2 de l'article precedent, destinats a sectors específics de població (joves, gent gran i altres col·lectius definits), en els quals no es contempli l'accés a la propietat per part dels usuaris, no seran d'aplicació les limitacions relatives al nombre d'habitatges. En aquests casos, 100 m<sup>2</sup>st construït equivalen a un habitatge.

3. S'haurà de tenir en compte, també les condicions en matèria de superfície màxima per als habitatges de protecció pública (90 m<sup>2</sup> útils, equivalents a 110 m<sup>2</sup> construïts), i les seves conseqüències en quant als paràmetres de densitats aplicades.

## **TÍTOL 1. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

### **CAPÍTOL I. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ**

#### **SECCIÓ 1. EDIFICACIÓ**

##### **Article. 39. Regulació de l'edificació**

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

##### **Article. 40. Tipus d'ordenació de l'edificació**

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

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

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

###### **2. Edificació aïllada:**

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

###### **3. Volumetria específica:**

Correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten als definits segons pla especial, pla parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats.

##### **Article. 41. Planta baixa**

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

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

Al tipus d'edificació aïllada serà de 2,8 m en obra nova i de 2,50 m en obres de rehabilitació.

#### **Article. 42. Plantes soterrani**

1. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, sols s'admet la construcció d'una única planta soterrani a sota de la planta baixa. La construcció de plantes soterranis queda supeditada a que aquestes puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.
2. En els soterranis no es permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer, cas que s'autoritzi, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
4. Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterranis no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.
5. L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres i la màxima són 3,00 m.

#### **Article. 43. Plantes pis**

Sempre que la regulació de la zona no determini el contrari, les plantes pis tindran una alçària lliure mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que podran ser de 2,20 metres.

#### **Article. 44. Espais sotacoberta**

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

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

#### **Article. 45. Forma de la coberta**

Tret que les ordenances específiques d'una zona admetin expressament la singularitat, les cobertes al municipi d'Ulldemolins estan subjectes a les determinacions següents:

- Les cobertes seran inclinades:
  - En edificació alineada a vial de menys de 12 metres de profunditat edificada, la coberta pot ser a una sola aigua.
  - En edificació alineada a vial de profunditat edificada superior a 12 metres, la coberta serà a dues aigües i el vessant posterior podrà assolir l'alçada màxima de 3'50 m, sempre que la línia del carener paral·lela al pla de façana, no estigui més avançada que la meitat de la profunditat edificada.
  - En edificació aïllada, la coberta serà com a mínim a dues aigües, amb la direcció del carener coincident amb la de la façana de major longitud.



- El carener se situarà:
  - Paral·lel a la façana de l'edifici al carrer, en l'edificació alineada a vial
  - En la mateixa direcció de les corbes de nivell. Coincidint amb la direcció de la façana de major longitud en l'edificació aïllada.

#### **Article. 46. Planta coberta**

1. Per aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 1,40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada se situarà entre el 20 i 30%

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

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

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

5. En ordenació a l'alineació de vial la coberta ocuparà la totalitat de la projecció de les plantes pis, es prohibeixen expressament les terrasses solàrium o les cobertes enretirades del pla de façana, tant en façana a carrer com a pati.

6. No s'admeten els edificis acabats en terrat excepte en obres de rehabilitació on es permet mantenir els terrats descoberts existents i també mantenir els pendents de coberta actuals.

Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçària màxima de 1,00 metres per sobre de la cambra d'aire i seran preferentment calades. El seu disseny ha d'evitar l'estancament de les aigües pluvials.

S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables, sempre i quan estiguin dins el gàlib que dibuixa un pla inclinat de 30° aplicats 1'40 m per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior dels sostre de la darrera planta pis construïda.

#### **Article. 47. Ventilació i il·luminació**

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

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a

dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions mínimes d'habitabilitat d'acord amb la legislació vigent.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercials i d'oficines es podrà realitzar mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals.

4. Les xemeneies industrials i domèstiques disposaran d'un barret o caputxó a l'extrem superior i mantindran una alçada mínima respecte la pròpia coberta, com segueix:

<u>Tipus</u>	<u>Alçada sobre teulada</u>
Domèstiques individuals:	1 m
Domèstiques col·lectives	2 m
Semi-industrials	2 m
Industrials	Segons normativa específica aplicable, de regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient. Contaminació atmosfèrica

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

#### **Article. 48. Celoberts i patis**

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

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un setena part de la seva alçada, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

<b>Taula número 1.</b>	<b>Celobert</b>	<b>Pati de ventilació</b>
Nombre de plantes	Superfície mínima m <sup>2</sup>	Superfície mínima m <sup>2</sup>
1	10	5
2	10	5
3	12	7
4	14	9

3. Els patis, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscripcible que diu el número anterior d'aquest article.

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

4. El celoberts i patis podran ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquests POUM, que l'esmentada comunitat de pati, s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte a més, les regles següents:

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis.

5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4. Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 40 % superior a la del celobert.

## SECCIÓ 2. URBANITZACIÓ

### **Article. 49. Els xamfrans i cantonades**

Aquests Pla només admet els xamfrans definits gràficament en els plànols d'ordenació.

A les confluències de carrers de nova creació en barris residencials es deixarà un espai de xamfrà corresponent a un radi mínim de 6 metres. En sectors industrials el radi serà de 10 m. En qualsevol cas, en punts d'especial conflicte degut a limitacions manifestes d'espai es complirà la Directiva 96/53/CE que fixa aquest radi mínim en 5,30 m.

### **Article. 50. Amplària de vial**

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

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

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

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

### **Article. 51. Enllumenat**

En la ordenació i urbanització dels espais públics i lliures privats, es vetllarà per un ús racional de l'enllumenat artificial, de forma que el seu disseny i dimensionat garanteixi simultàniament les òptimes condicions d'habitabilitat amb l'estalvi energètic i la mínima contaminació lumínica, seguint els criteris de l'article 2 de la llei 6/ 2001.

## **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL**

### **Article. 52. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació en alineació de vial**

L'edificació alineada a vial es regula a través dels paràmetres bàsics que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, i espai lliure interior.

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

### **Article. 53. Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

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

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

En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

### **Article. 54. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer**

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

A l'edificació alineada a vial és la mesura vertical, al 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, en el cas de coberta plana.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la planta coberta definida a l'Article. 46.

### **Article. 55. Regles sobre determinació d'alçades**

Als edificis situats segons l'alineació de vial l'alçària reguladora s'amidarà d'acord amb els supòsits següents:

1. Edificis amb façana a un sol vial:

a. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, menor de 1,20 metres, l'alçària reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és més gran de 1,20 metres, l'alçària màxima de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.

c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçària

reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la parcel·la mínima.

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

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

b. Si les alçàries reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçària. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.

Regularan la seva alçària com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçària màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota.

Regularan la seva alçària en funció del vial de major amplària que conflueixi a l'espai públic.

#### **Article. 56. Tractament de les parets mitgeres**

Quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb el mateix material i color dominant a la façana a carrer. En cas que la façana del carrer sigui de pedra, els acabats respectaran el color.

#### **Article. 57. Profunditat edificable**

1. La profunditat edificable definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en sòl urbà.

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

3. A més de les disposicions sobre els cossos sortints i els elements sortints, el seu vol a partir de la fondària edificada està limitat a 1/20 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure al pati d'illa.

#### **Article. 58. Edificació al pati d'illa.**

L'edificació a interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot superar l'alçada lliure de 3,50 metres amidats des de la cota natural del terreny, i s'haurà de cobrir mitjançant coberta inclinada de teula àrab paral·lela al perfil del terreny.

#### **Article. 59. Cossos i elements sortints**

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.

2. No es permeten els cossos sortints tancats.

3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 4,00 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 m de la paret mitgera.
6. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
  - El 10% de l'amplària del vial
  - L'amplària de la vorera menys 50 cm
  - Una volada màxima de 1,20 metres.

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

7. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts, podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de la façana. Cada cos sortint tancat tindrà una longitud màxima de 3 metres.
8. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els semitancats aquesta superfície computarà només al 50% i en els oberts no computaran pel càlcul d'aquests dos paràmetres, però si, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i si és el cas per les separacions als límits parcel·lars.
9. El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 50% de l'amplària de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 40 cm.

#### **Article. 60. Reculades de l'edificació**

1. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admeten les reculades de l'edificació ni en planta baixa ni en planta pis.
2. En tot cas, en les zones que s'autoritzin, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, i s'hauran d'urbanitzar a càrrec del propietari.
3. La reculada no modificarà l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres, que restin al descobert per la reculada.
4. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

#### **Article. 61. Tancament de solars**

Els solars existents lliures d'edificació s'hauran de mantenir en les adequades condicions de seguretat i salubritat. L'Ajuntament podrà obligar a la propietat a tancar un solar i a netejar-lo si es verifica que no es manté en les adequades condicions o suposen un perill per a les persones, de seguretat i salubritat.

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

#### **Article. 62. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada**

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

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

#### **Article. 63. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny**

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl definitiu.

La part de planta semi enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

#### **Article. 64. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny**

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

#### **Article. 65. Ocupació màxima de parcel·la**

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30%, l'ocupació fixada en les ordenances de la zona es disminuirà segons els percentatges que s'indiquen a continuació:

- del 30% al 50% es disminueix en 1/3
- del 50% al 100% es disminueix en 1/2
- si és més del 100% es prohibeix l'edificació.

2. Les plantes soterranis no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la ni el límit del gàlib edificable. S'exceptua el garatge en substitució del massís de terres, de superfície edificada no superior a 50 m<sup>2</sup>, sense envair, però, la separació a partió amb els veïns.

#### **Article. 66. Alçada reguladora màxima referida a la cota de terreny**

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

2. És la mesura vertical, al pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element

resistent, en el cas de coberta plana. Per sobre de l'alçada reguladora només es permet la planta de coberta.

3. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar un terreny horitzontal.

#### **Article. 67. Sòl lliure d'edificació**

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació principal de la parcel·la o a edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats.

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

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

#### **Article. 68. Construccions auxiliars**

Per a les existents, s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació del POUM.

En les noves edificacions les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal i s'han d'ajustar a tots els paràmetres d'aplicació.

El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.

#### **Article. 69. Separacions mínimes i tanques**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.

En el cas de plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

2. Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,60 m, es podran fer amb material massís, preferentment pedra autòctona, fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la



vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten els acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

3. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions o suposen un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar a la propietat a tancar el solar i a tenir-lo en les adequades condicions de seguretat i salubritat.

#### **Article. 70. Adaptació topogràfica del terreny**

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl formant terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions de l'Article. 20 de la present normativa

### **CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

#### **Article. 71. Desenvolupament de la regulació dels usos globals**

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

La definició dels diferents usos es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

2. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema. El POUM distingeix i defineix els vuit usos globals a l'annex 1.

3. Segons la seva funció específica el POUM defineix els usos específics següents:

- 1 Habitatge

---

- 2 Comercial

---

- 3 Oficines i serveis

---

- 4 Hotelers

---

- 5 Allotjament rural

---

- 6 Restauració

---

- 7 Recreatiu i espectacles

---

- 8 Sanitari - assistencial

---

- 9 Esportiu

---

- 10 Educatiu

---

- 11 Sociocultural

---

- 12 Serveis tècnics i ambientals

---

- 13 Indústria

---

- 14 Magatzem

---

- 15 Tallers de reparació de vehicles

---

- 16 Garatge- aparcament

---

17 Estació de serveis
18 Agrícola
19 Ramader
20 Forestal
21 Activitats Extractives
22 Càmping i caravàning
23 Bodega

La definició de cada ús es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

### Article. 72. Usos específics en relació a les situacions relatives

Nota: La definició de cada situació relativa i la seva grafia es pot consultar a l'annex 1.B3.

USOS		RI	SITUACIONS RELATIVES											
			1				2			3		4		5
			a	b	c	d	a	b	c	a	b	a	b	
Comerç    (municipis amb màx. de 10.000 hab.)	Petit comerç		x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x
	Establiments comercials mitjans <= 400 m <sup>2</sup>		x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x
	Grans establiments 400 - 800 m <sup>2</sup>	III		x			x	x	x	x	x	x	x	x
	Grans establiments 800 - 2500 m <sup>2</sup>	III		x			x	x	x	x	x	x	x	x
	Grans establiments > 2500 m <sup>2</sup>	II. 2		x			x	x	x	x	x	x	x	x
Oficines i serveis	< 120 m <sup>2</sup>			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 120 m <sup>2</sup>			x			x	x	x	x	x	x	x	x
Hoteler	< 50 habitacions	III		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 50 habitacions	II.					x	x	x	x	x	x	x	x
Restauració		III			x		x	x	x	x	x	x	x	x
Recreatiu		II.					x	x	x	x	x	x	x	x
		II.					x	x	x	x	x	x	x	x
Indústria sotmesa al règim de comunicació		III		x			x	x	x	x	x	x	x	x
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental		II. 2						x	x	x	x	x	x	x
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental i informe preceptiu		II. 1						x	x	x	x	x	x	x
Indústria sotmesa al règim d'autorització ambiental		I						x	x	x	x	x	x	x
Magatzems	Productes perillosos <= 50 m <sup>3</sup>	III					x		x	x	x	x	x	x
	Productes perillosos > 50 m <sup>3</sup>	II. 2						x	x	x	x	x	x	x
	Mercaderies > 2000 m <sup>2</sup>	II. 2							x	x	x	x	x	x

	Minerals, combustibles fòssils i materials pulverulents	III									x	x	x	x	x	x
Serveis tècnics i mediambientals		II. 2									x	x	x	x	x	x
		II. 1									x	x	x	x	x	x
		I									x	x	x	x	x	x
Tallers mecànics i de reparacions de vehicles		III		x							x	x	x	x	x	x
		II.									x	x	x	x	x	x
Aparcament	100 - 2.500 m <sup>2</sup>	III	x	x				x			x	x	x	x	x	x
	> 2.500 m <sup>2</sup>	II.	x	x				x			x	x	x	x	x	x
Estació de Serveis		II. 2									x	x	x	x	x	x
Educatiu	< 120 m <sup>2</sup> (<=100)	III		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 120 m <sup>2</sup> (>100)	II.						x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sanitari assistencial	< 120 m <sup>2</sup>	II.		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 120 m <sup>2</sup>	II.		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hospitals, clíniques i establiments sanitaris	<=100 llits	II. 2		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 100 llits	II.		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
CAP i hospitals de dia	<= 750 m <sup>2</sup>	III		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 750 m <sup>2</sup>	II.		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
Centres geriàtrics	<= 50 places	III		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 50 places	II.		x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
Esportiu	< 120 m <sup>2</sup>			x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 120 m <sup>2</sup>			x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x
Associatiu	< 120 m <sup>2</sup>			x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 120 m <sup>2</sup>			x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
Cultural				x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x
Religió	< 120 m <sup>2</sup>			x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
	> 120 m <sup>2</sup>							x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Serveis funeraris	III						x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Cementiris	II.						x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Serveis funeraris amb incineració	II. 1						x	x	x	x	x	x	x	x	x

Bodega

III

\* Només en planta inferior lligada a la mateixa



Ús no

RI: Règim d'intervenció



Ús

### Article. 73. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció

1. En general les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior (veure annex 1.B2) no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

2. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior hauran de complir les següents condicions:

- L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.
- L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
- L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.

- d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
- e. S'hauran d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10 m.

**Article. 74. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient**

1.- Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidències sobre altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

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

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Activitats extractives
- Construccions ramaderes
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olor
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3.- Els anteriors paràmetres s'hauran de regular específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

**Article. 75. Regulació supletòria**

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

**Article. 76. Simultaneïtat d'usos**

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

### **Article. 77. Mesures tècniques correctores**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

### **Article. 78. Impacte ambiental**

1. El contingut documental i la tramitació del planejament urbanístic general i derivat que ha de ser objecte d'avaluació ambiental, és regulada per la disposició transitòria desena de la Llei 10/2004, de 24 de desembre.
2. Es sotmetran a avaluació d'impacte ambiental:
  - a) Els projectes públics o privats consistents a la realització d'obres i instal·lacions productives relacionats a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999, de 18 de maig, que la desenvolupa.
  - b) Determinats projectes i instal·lacions als que fa referència la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
  - c) Per a la resta de projectes i instal·lacions, la seva aplicació es farà a través del Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental, fins a la promulgació de la nova llei d'impacte ambiental que s'està redactant.
  - d) Les transformacions de sòl superiors a 100 ha, segons la disposició addicional segona de la Llei estatal 4/89, de 27 de març, de conservació d'espais naturals i flora i fauna silvestre.
  - e) Les noves carreteres, així com els condicionaments d'antigues vies que suposin canvis de traçat, segons el que estableix la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.
  - f) Els circuits permanents no tancats, segons el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, que desplega la Llei 9/1995, de 27 de juliol.
  - g) Els supòsits establerts als annexos I i II del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, en el cas d'afectar els espais que allà es defineixen.

El Decret 213/1997, de 30 de juliol, de modificació del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, preveu l'exempció del tràmit per determinades pistes forestals.
  - h) La construcció de línies de tensió superior a 220 kV i una longitud superior a 15 km, segons el que estableix a la seva disposició addicional dotzena, la Llei estatal 54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric.

### 3. Hauran d'elaborar un estudi d'impacte ambiental:

Els heliports, regulats pel Decret 284/2000, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 11/1998, de 5 de novembre, d'heliports. L'estudi es sotmetrà al tràmit d'avaluació si aquesta és preceptiva segons la normativa vigent; en cas contrari, el Departament de Medi Ambient haurà d'elaborar un informe sobre les mesures necessàries per a la protecció del medi.

4. Menció a part requereix l'avaluació d'activitats extractives, que està regulada específicament per la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

5. Finalment cal fer referència a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, que estableix que en els projectes d'obres i instal·lacions que s'hagin de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental i que afectin béns integrats del patrimoni arqueològic, s'ha de sol·licitar informe al Departament de Cultura.

## **TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

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

#### **Article. 79. Classificació i Qualificació del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 24 del TRLUC 1/2005 i 30 del RLU 305/2006 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 urbanístic derivat en sòl urbanitzable.
2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat, no urbanitzable, urbanitzable delimitat i urbanitzable no delimitat, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
3. 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. El sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparà necessàriament mitjançant la tramitació d'un Pla parcial de delimitació.

#### **Article. 80. Els sistemes i les zones**

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament dels terrenys d'Ulldemolins destinats a interès col·lectiu, municipal o superior, perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat del municipi.

En els plànols d'ordenació de la sèrie "O" a escales 1:5.000, 1:2.000 i 1:1.000 es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori d'Ulldemolins com a:

Sistema de comunicacions, que recull les infraestructures viàries lligades a la mobilitat.

Els espais oberts que conformen: el Sistema d'espais lliures (VP); Sistema Hidrogràfic (HI); Protecció dels sistemes (PS).

El Sistema d'habitatge dotacional públic (HD).

Els espais d'equipament que conformen: el Sistema d'equipaments comunitaris (EQ); i el Sistema de serveis tècnics i ambientals (TA).

2. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina

amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

Aquest Pla determina les zones segons la tipologia predominant en sòl urbà:

Nucli antic, clau 1; Eixample nucli antic, clau 2; Cases en filera, clau 4b; Cases aïllades, clau 5; Indústria compacta, clau 6; Activitat econòmica, clau 9; Altres zones mixtes, clau 13.

En sòl no urbanitzable: Rural, clau 20; Agrícola de valor, clau 21 (Conreus de secà 21a, Conreu de regadiu 21b, 21d agrícola ramader); clau 22 (22a agrícola de secà, 22b Bosc Clar, 22d Matollar); Prats, 23a (23a Prats predomini agrícola, clau 23c Prats i pastures); D'interès ecològic i paisatgístic clau 24 (clau 24b Interès paisatgístic de preservació, clau 24d Interès paisatgístic riberals); clau 25a Espai protegit PEIN.

En sòl urbanitzable delimitat: desenvolupament residencial d'alta densitat, clau 30b.

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

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article. 81. Definició dels sistemes i tipus**

1. El concepte de sistema es defineix en l'article 34 TRLUC 1/2005 i 33 del RLU 305/2006.
2. La consideració de sistemes 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 el TRLUC 1/2005 i el RLU 305/2006. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un Pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un Pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.
3. Els sòls destinats a sistemes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifiquen de la forma següent:

Sistema de comunicacions: Sistema viari (XV)

Sistema d'espais oberts:

Sistema d'espais lliures (VP);

Sistema Hidrogràfic (HI);

Protecció dels sistemes (PS)

Sistema d'habitatge dotacional públic (HD)

Sistema d'equipaments

Sistema d'equipaments comunitaris (EQ);

Sistema de serveis tècnics i ambientals (TA)



## **Article. 82. Desenvolupament dels sistemes**

1. Al 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, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin tant a sistemes generals com locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria.

## **Article. 83. Titularitat i afectació del sòl**

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

## SECCIÓ 2.SISTEMES DE COMUNICACIÓ

### **Article. 84. Disposicions generals**

El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament a efectes d'urbanització. En el cas d'Ulldemolins, els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats al sistema viari (clau XV).

### **Article. 85. Sistema viari, clau XV**

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

2. S'estableixen les següents categories de vies:

XV<sub>1</sub>. Xarxa bàsica territorial constituïda per les carreteres i autovies o vies segregades, subjectes a la seva legislació específica.

XV<sub>2</sub>. Xarxa viària bàsica, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i no urbanitzable i els indicats al sòl urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.

XV<sub>3</sub>. Xarxa complementària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà no principals i els camins del sòl no urbanitzable que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. Al sòl urbanitzable és determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial corresponent.

XV<sub>4</sub>. Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees urbanes o entre espais naturals.

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

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

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

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

7. Al planejament derivat i als projectes d'urbanització que desenvolupin àmbit de gestió o sectors de planejament, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres, s'haurà de fer d'acord amb la instrucció de traçat 3.1-IC i, si escau, amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. No s'admeten les interseccions en creu a excepció d'aquelles que, situades en trams de travessera, es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.

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

#### **Article. 86. 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: Llei 257/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

3. Respecte a la regulació de l'accés motoritzat al medi natural s'aplica amb la finalitat que estableix la Llei 9/ 1995 de 27 de juliol.

#### **Article. 87. Xarxa complementària, Camins rurals**

Els camins rurals formen part del sistema viari, que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics. S'haurà de conservar en la seva integritat l'estructura de la xarxa seguint els criteris de traçat acordats en la concentració parcel·laria.

Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 4 metres, en els camins de la xarxa viària bàsica, i de 3 metres en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí. Dins aquesta banda de protecció no està permès cap tipus d'obra o de construcció que no estigui directament relacionada amb el condicionament o manteniment del camí.

Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura general del territori (O.1) els camins rurals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats, per a la prevenció d'incendis o qualsevol altra contingència d'interès general, al pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

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

Cruïlles: l'angle d'incidència dels camins principals no serà mai inferior als 45° però es procurarà que s'apropin el màxim possible als 90°. Sempre s'adequaran i es projectaran les connexions de camins de manera que s'asseguri la visibilitat, sobretot quan el que actua de col·lector és de superior categoria que el camí al que s'incorpora el trànsit. Les pendents d'incidència no superaran mai el 5%, en pujada o baixada, en els darrers 25 metres i es faran les obres de fàbrica necessàries per donar continuïtat a les cunetes.

El paviment serà prioritàriament de grava, sauló compactat i materials respectuosos amb el medi.

#### **Article. 88. Trams urbans i travesseres**

D'acord amb la Llei 7/1993 de 30 de setembre, de carreteres, té consideració de tram urbà la part de carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic. Es considera travessera la part de tram urbà en la qual hi ha edificacions consolidades almenys en dues terceres parts de la seva longitud i que tingui un entramat de carrers almenys en un costat.

En aquest tram, el règim d'autoritzacions seguirà les disposicions establertes en l'article 37 de la Llei 7/1993.

#### **Article. 89. Vies pecuàries**

D'acord amb la Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries, tenen la consideració de vies pecuàries, les rutes o itineraris per on discorre o ha discorregut tradicionalment trànsit ramader. Són béns de domini públic de la comunitat autònoma.

Es consideren compatibles amb l'activitat pecuària, els usos tradicionals que, essent de caràcter agrícola i no tenint la naturalesa jurídica de l'ocupació es puguin dur a terme amb harmonia amb el trànsit ramader.

En tota la resta d'aspectes, s'estarà al que estableix la Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries.

### SECCIÓ 3. ESPAIS OBERTS

#### **Article. 90. Disposicions generals**

Conformen els espais lliures oberts: el sistema d'espais lliures o zones verdes (VP), el sistema hidrogràfic (HI) i el sistema de protecció de sistemes (PS).

S'ordenen com a sistemes generals d'espais lliures els parcs i jardins urbans, els parcs lineals al llarg de les infraestructures 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 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 oberts hauran de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment compatible amb la seva funció ambiental.

#### **Article. 91. Sistema d'espais lliures, clau VP**

Formen el sistema d'espais lliures / zona verda, tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure i verd públic d'Ulldemolins, situat en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable existent o de nova creació grafats en els plànols d'ordenació.

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 i per tant, sempre que sigui possible, el seu pendent mitjà serà inferior al 10% i la seva amplària mínima 10 m. S'especifiquen en els plànols amb la clau VP. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb l'article 95 TRLUC 1/2005.

Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del parc. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi la possibilitat d'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.

S'admetran com a supòsits de compatibilitat d'usos entre sistemes i altres qualificacions, els casos regulats en els apartats 1 i 2 de l'article 34 del Reglament de la LU.

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

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

#### **Article. 92. Sistema hidrogràfic, clau HI**

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic d'Ulldemolins el conjunt format pel riu Montsant, els torrents o rieres que hi desemboquen i les fonts naturals que estructurin el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl.

2. El riu Montsant, i les rieres o torrents que hi desemboquen, 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.
3. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració en el paisatge.
4. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció, 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 enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA o bé de l'organisme competent en matèria d'aigües.
6. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl restaran condicionats a la prevenció de riscos naturals, a la protecció de les restes arqueològiques i dels aqüífers classificats.
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.

#### **Article. 93. Sistema de protecció de sistemes, clau PS**

1. Tenen la consideració de Sistema de protecció de sistemes aquells sòls afectats per una servitud derivada de la legislació sectorial de la infraestructura que protegeixen així com l'espai necessari per a donar coherència a l'ordenació; es grafien als plànols d'ordenació.
2. La seva destinació és la d'espai lliure que ha de constituir la reserva de sòl per a la protecció de la infraestructura i/o estar disponibles per al pas de xarxes lineals de serveis tècnics i ambientals de llarg recorregut.
3. Són espais lliures permanents i no edificables. Només quan no hi ha cap altre emplaçament alternatiu, s'hi pot autoritzar la instal·lació d'elements que estigui directament relacionada amb la seva funció.

### SECCIÓ 4. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

#### **Article. 94. Sistema d'habitatge dotacional públic, clau HD**

El sistema d'habitatge dotacional públic comprèn les actuacions públiques d'habitatges destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials especificades a la Memòria social i regulades al cap. IV Regulació del sòl urbà.

## SECCIÓ 5. SISTEMES D'EQUIPAMENTS

### **Article. 95. Disposicions generals**

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

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

### **Article. 96. Sistema d'equipaments, clau EQ**

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

EQ<sub>1</sub>, Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes.

EQ<sub>2</sub>, Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

EQ<sub>3</sub>, Administratiu i Proveïment: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.

EQ<sub>4</sub>, Sanitariassistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extra-hospitalaris i residències geriàtriques.

EQ<sub>5</sub>, Sociocultural i Religios: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.

EQ<sub>6</sub>, Cementiri.

Els terrenys reservats per equipaments de nova creació sense ús assignat s'identifiquen als plànols d'ordenació amb la clau EQ<sub>7</sub>.

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

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

3. El sòl classificat d'equipaments, per a equipaments de nova creació, haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació. L'assignació de l'ús i de la titularitat dels equipaments comunitaris sense ús definit pel planejament general, els EQ<sub>7</sub> es farà a través de Plans especials, d'acord amb l'establert per l'article 67.1.d de la LU.

L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índexs següents:

EQ <sub>1</sub> Esportiu:	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
EQ <sub>2</sub> Docent:	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
EQ <sub>3</sub> Administratiu	1,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
EQ <sub>4</sub> Sanitariassistencial:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
EQ <sub>5</sub> Sociocultural i Religiós:	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
EQ <sub>6</sub> Cementiri:	0,25 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

Tot i que els equipaments són de titularitat pública, s'admetrà que puguin ser de titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris del contingut, en quina gestió no tinguin ànim de lucre les citades entitats.

Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.

Que es justifiqui els terrenys en qüestió i no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.

Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

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

5. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui confrontant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

#### **Article. 97. Sistema de serveis tècnics i mediambientals, clau TA**

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

TA<sub>1</sub>, d'abastament d'aigües potables, plantes de tractament i potabilitzadores, ...

TA<sub>2</sub>, centrals generadores, estacions transformadores, xarxes d'energia elèctrica, de gas, parcs eòlics, les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic, ...

TA<sub>3</sub>, d'aigües residuals, pluvials, depuradores, ...

TA<sub>4</sub>, plantes de triatge, compostatge, dipòsits controlats de residus, incineradores i altres potencials serveis de caràcter ambiental, ...

TA<sub>5</sub>, de comunicacions i de telefonia, georeferenciació, ...

TA<sub>6</sub>, infraestructures de rec, instal·lacions de prevenció d'incendis, parcs mòbils de maquinària

TA<sub>7</sub>, reserves sense us assignat

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

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

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

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

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

5. Aquest POUM fa una reserva específica de sòl per a la instal·lació d'una depuradora.

Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el procediment de l'article 48 del TRLUC i els articles 47.3, 47.4, i 57 del RLLU 305/2006 previ el tràmit del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

6. La seva localització i servituds generades per les instal·lacions, es grafien en el plànol d'estructura general.

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

Les línies de baixa tensió hauran de complir les distàncies de protecció que estableix el Reglament electrotècnic de baixa tensió.

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ (SUC I SUNC)**

#### **SECCIÓ 1.DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Article. 98. Definició i tipus**

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

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les zones següents:



Zona de nucli antic, .....	clau 1
1c- Nucli de restauració.	
Zona d'eixample nucli antic, .....	clau 2
2a-Eixample Illa compacte; 2b-Eixample amb pati d'illa; 2c-Eixample amb pati d'illa oberta;	
2hp-Habitatge protegit en eixample	
4b Zona de cases en filera,.....	clau 4
Zona de cases aïllades,.....	clau 5
5a Aïllada parcel·la petita,5b Aïllada parcel·la mitjana i 5c Aïllada parcel·la gran.	
5b*: Aïllada parcel·la mitjana - especial	
6a Industrial compacta.....	clau 6
7 Industrial aïllada.....	clau 7
HD Habitatge dotacional públic.....	clau HD
13 Altres zones mixtes (casa+taller).....	clau 13

#### **Article. 99. Determinació i ordenació del sòl urbà**

1. Els límits de SU consolidat i no consolidat, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
3. Pel desenvolupament de l'ordenació del POUM, en sòl urbà, s'assenyala i delimita un Pla de millora urbana, per al que es defineixen, objectius, edificabilitat bruta, densitat, cessions i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
4. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Polígons d'actuació urbanística, per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

#### **Article. 100. Cessions gratuïtes en sòl urbà**

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

## SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ

### **Article. 101. Zona de nucli antic, clau 1**

#### DEFINICIÓ

Comprèn l'antic nucli urbà del municipi d'Ulldemolins que correspon al creixement inicial al planell situat al voltant de l'església de St. Jaume. L'ordenació històrica es produeix en illes seguint la topografia del terreny, amb edificació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de conservació i millora de l'edificació actual com les de nova edificació. Tot, amb l'objectiu de potenciar la morfologia del poble i conservar les estructures urbanes objecte d'especial preservació pels seus valors patrimonials, històrics i característics del paisatge.

#### SUBZONES

S'estableix la següent subzona: nucli antic de restauració, clau 1c.

#### CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim: 6 m

Superfície mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Les parcel·les amb façana o superfície inferior a l'establerta, registrades al Registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM també seran edificables.

És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar en façana.

Dins del nucli antic, no es permet l'agrupació ni la fragmentació de parcel·les, a excepció del cas de no arribar a la parcel·la mínima i que a més en una d'elles no es pugui encabir un habitatge unifamiliar dels mínims establerts per cada clau. En aquest cas i amb caràcter exclusiu es podrà agrupar la parcel·la petita amb una parcel·la veïna confrontant. En el projecte, pel que fa a la composició de façana resultant, es tindran en compte els criteris compositius previstos al corresponent Pla especial de protecció del patrimoni.

#### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial

Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per cada 115 m<sup>2</sup> de sostre de la parcel·la. No obstant això també es podrà edificar una vivenda en els solars amb superfície inferior a la prevista en aquest Pla sempre que l'habitatge compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat i s'acrediti la preexistència del solar respecte la data d'aprovació inicial mitjançant certificació de la seva inscripció registral com a finca independent.

Edificabilitat màxima: l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure parcel·la,...

Fondària edificable: El criteri fonamental serà l'adaptació a les característiques de les edificacions existents:

Nucli de restauració (clau 1c): La delimitació de la fondària coincidirà amb la del verd privat (espai lliure d'edificació preferentment enjardinat) grafiat al plànol d'ordenació O.3

Per tal d'harmonitzar la volumetria per raó del desnivell topogràfic i millorar les condicions d'assolellament del conjunt del Nucli, a les illes on la línia de fondària edificable defineix el salt volumètric referit a cada vial, opcionalment, es pot reduir el nombre de plantes permès al carrer de cota superior, incrementant el nombre de plantes del front al carrer situat a una cota inferior, sempre i quan es mantingui el sostre total de la parcel·la definit al plànol O.3 i un mínim d'una planta baixa. (Veure secció plànol O.3).

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

Alçada reguladora i nombre de plantes màxims: Amb caràcter general es mantenen les alçades i el nombre de plantes existents a les finques ja edificades. Els plànols d'ordenació grafien el nombre màxim de plantes en referència al vial, tant per a les edificacions existents com per a les noves construccions.

A les noves construccions o ampliació de les existents les alçades reguladores màximes corresponents a planta baixa i dues plantes pis no superaran els 10,30 m; i per planta baixa i planta pis el màxim admès són 7,50 m.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents al carrer. En les illes en pendent, s'identifica els plànols d'ordenació O.3/0.3a/0.3b/0.3c, amb un triangle. Coberta: Pendent comprés entre el 20% i 30%. Les cobertes es revestiran amb teula àrab ceràmica de color terra.

Sotacoberta habitable: com ampliació del programa de l'habitatge del pis inferior.

Elements sortints: vol del ràfec igual al dels cossos sortints. A la resta d'elements el vol màxim permès són 10 cm.

Cossos sortints: només s'admetran si són totalment oberts i compleixen les següents condicions: vol no superior a 20 cm en carrers de menys de 4 m d'ample, de 40 cm als carrers d'ample entre 4 i 6 m i de 60 cm als carrers més amples de 6 m.

Reculades d'edificació: no s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència, s'han incorporat a la fesomia del nucli.

Ocupació planta soterrani: la profunditat edificable.

Verd privat: no admet edificació i es podrà dedicar exclusivament a jardí, hort o pati per a ús dels habitants de l'edifici amb el que està vinculat.

## CONDICIONS ESTÈTIQUES

Composició de les façanes:

- Com a regla general, les façanes dels edificis d'aquesta zona, en ordre a la conservació de les característiques arquitectòniques del conjunt, s'han de conservar. Només es podran enderrocar aquelles de les quals la seva tipologia compositiva sigui aliena a la del nucli històric o per raons de ruïna sigui necessària la seva reconstrucció. En aquests últims casos es podrà refer la façana adaptant-se a les característiques compositives i de proporcions d'acord amb les següents condicions:
  - a) En obres de reforma dels baixos no és permès destruir arcades de pedra o llandes de fusta antigues, característiques de les edificacions tradicionals.

- b) Cossos sortints: no s'autoritzen cossos sortints tancats. Les baranes de protecció dels cossos sortints seran del tipus tradicional de ferro amb brèndoles verticals de secció quadrada i passamà de platina rectangular plana.
- c) Materials per a tancaments exteriors: els tancaments exteriors, finestres o balcons seran preferentment de fusta natural del tipus tradicional de doble full practicable. El disseny serà el tradicional a la zona amb envidrats repartits en quadres per llistons horitzontals. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. En cas d'utilitzar material per envernissar, caldrà prèviament tintar la base de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis anoditzats de textura metàl·lica, lacats de color blanc o altres materials aliens a les característiques tradicionals del conjunt històric. No s'autoritzen persianes encastades enrotllables de caixó. Les persianes hauran de ser del tipus enrotllables de corda o altres tradicionals al nucli històric i hauran de ser dels colors de tonalitat adient amb la façana.
- S'han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.
  - Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 60 cm funció de l'amplada del carrer, un cantell motllurat no superior a 12 cm i una separació a mitgeres mínima de 1,00 m.
  - Els elements arquitectònics de pedra natural de les façanes o altres, es respectaran i per a la seva neteja només podran ser utilitzats mitjans no destructius. No són autoritzats els buixardats, ni les neteges de sorra i aigua a pressió, aplicació d'àcids o altres elements destructius o abrasius. Els morters a emprar en reparació d'elements arquitectònics resseguits de carreuats, maçoneria, etc... seran només de calç. No són autoritzats per a la restauració ciments pòrtland o altres que també siguin agressius als materials petris.

#### Acabats de façana:

- les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter del nucli que no pot perdre els seus valors tradicionals: totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades i pintades o amb paret de pedra del país.
- l'acabat exterior serà únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, l'obra vista, les parets de vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lic. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana. Els vidres de portes, finestres i balcons no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.
- totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta cromàtica excepte les de paredat de pedra. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

Mitgeres: Les parets mitgeres que quedin vistes han de tractar-se amb els mateixos materials, textures i colors que les façanes principals. Si la façana del carrer és de pedra, els acabats respectaran el color.

#### Proporcions de les obertures:

- Els portals de la planta baixa mantindran el format històric, no superant els 3 m d'amplada i tindran proporcions verticals, tret del llocs on l'amplada del carrer no permet accedir amb vehicle a l'habitatge si no és amb una amplada superior de la porta.
- Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals segons la composició tradicional amb vol inferior a 0'60 m dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.

#### Fusteria i baranes:

- tota la fusteria exterior dels edificis serà preferentment de fusta, admetent-se el ferro o alumini lacat de tonalitat similar a la fusta. Tots aquests elements de fusteria s'hauran d'ajustar als colors admesos a la carta cromàtica.
- als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra a base de gelosia de ceràmica i/o vidre. Les baranes tan sols podran ser de ferro amb barrots, preferentment verticals, rodons, quadrats o en espiral, de secció menor de 2 cm de diàmetre i no podran sobresortir del pla del balcó.

#### Elements de coberta:

- Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies i fumeres. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements i/o aparells similars.
- Es podran mantenir les xemeneies existents a les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana o de pedra, i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran 1,30 m comptats des del carener.
- Les cobertes es revestiran amb teula àrab similar adaptada als nous temps seguint la mateixa forma de teula i colors.

#### Canaleres i baixants:

- Les canaleres podran quedar dintre de la cornisa o bé penjades i seran de ceràmica, de xapa lacada o de ferro colat pintat.
- Els baixants, si van a l'exterior, seran de coure, xapa lacada o de ferro colat pintat.
- Es prohibeixen expressament el fibrociment i els materials plàstics que no tinguin el cromatisme definit a la carta de colors.

#### Publicitat comercial

- Queda prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant aquelles que l'ajuntament assenyali per a aquesta finalitat.
- La decoració publicitària dels establiments comercials s'efectuarà exclusivament dins del buit de les obertures de façana de planta baixa, a una fondària mínima de 15 cm respecte el seu pla exterior deixant la façana, arcs, llandes i brancals lliures i sense superposició de materials aliens a la mateixa. Sobre aquests elements es podran col·locar solament discrets rètols formats per elements de ferro forjat, bronze o un altre material de qualitat, però en cap cas de plàstic o de neó.

## CONDICIONS D'ÚS

Ús principal: residencial unifamiliar i plurifamiliar

Usos compatibles: comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2006-2009), taller i magatzem només a les plantes baixes; sociocultural, restauració, docent, hoteler, sanitari i administratiu.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

No s'admet l'ús d'habitatge en les plantes baixes

Dotació mínima d'aparcament: es obligat de dotar als edificis nous o objecte de rehabilitació integral amb una plaça d'aparcament per habitatge. Excepció feta d'aquelles que l'Ajuntament exoneri bé per raó d'amplada de carrer, bé perquè la dimensió de front de parcel·la ho impossibilita tècnicament o bé per tractar-se d'una finca inclosa al catàleg de béns a protegir del municipi. Les places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en una altre edifici pròxim.

## **Article. 102. Zona d'eixample nucli antic, clau 2**

### DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació de l'eixample del nucli antic d'Ulldemolins, que correspon a les àrees que s'han desenvolupat properes al nucli històric, de forma compacta i al llarg dels camins d'accés a la població. Es distingeixen com a primers creixements els limitats pels carrers de la Saltadora i del Bals conformant unes illes irregulars tancades. Les edificacions entre mitgeres ordenades al llarg dels camins antics defineixen un tipus de teixit més lineal.

Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

### SUBZONES

S'estableixen les següents subzones: eixample en illa compacta, clau 2a; eixample amb pati d'illa, clau 2b; eixample amb pati d'illa oberta, clau 2c; habitatge protegit en eixample, 2hp.

### CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim: 7m clau 2a, clau 2b, clau 2c i clau 2hp.

Superfície mínima: 100 m<sup>2</sup> clau 2a, clau 2b, clau 2c i clau 2hp.

Les parcel·les amb façana o superfície inferior a l'establerta, registrades al Registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM també seran edificables.

### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial

Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/100m<sup>2</sup>st. No obstant això també es podrà edificar una vivenda en els solars amb superfície inferior a la prevista en aquest Pla sempre que l'habitatge compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat i s'acrediti la preexistència del solar respecte la data d'aprovació inicial mitjançant certificació de la seva inscripció registral com a finca independent.

Edificabilitat màxima: l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure parcel·la,...

Fondària edificable:

2a- Es consideren les illes d'eixample amb aquesta clau totalment edificables.

2b- Per aquesta clau la fondària és la definida als plànols d'ordenació O.3, la part de illa restant es podrà edificar en la seva totalitat en planta baixa o com a espai verd lliure d'edificació.

2c- Les illes d'eixample obertes amb aquesta clau tenen la fondària definida als plànols d'ordenació O.3, també és defineix la fondària de la planta baixa edificable, la part de parcel·la lliure d'edificació és tractarà com espai verd lliure.

2hp- Les illes amb aquesta clau tenen la fondària definida als plànols d'ordenació O.3, la part d'illa restant es podrà edificar en la seva totalitat en planta baixa o com a espai verd lliure d'edificació.

Alçada reguladora i nombre de plantes màximes: El criteri és unificar la línia de cornisa al llarg de cada tram edificat. Els plànols d'ordenació grafien el nombre màxim de plantes en referència al vial, tant per a les edificacions existents com per a les noves construccions. A les noves construccions o ampliació de les existents les alçades reguladores màximes corresponents a planta baixa i dues plantes pis no superaran els 10,30 m; i per planta baixa i planta pis el màxim admès són 7,50 m.

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

Coberta: Pendent comprés entre el 20% i 30%. Les cobertes es revestiran amb teula àrab ceràmica de color terra. Es permet una terrassa plana, en la façana a pati d'illa que, arrencant des del pla de façana ocupi un màxim del 25% de la planta sotacoberta.

Sotacoberta habitable: com ampliació del programa de l'habitatge del pis inferior.

Ocupació planta soterrani: el 80 % de la parcel·la

Elements sortints: vol del ràfec igual al dels cossos sortints. A la resta d'elements el vol màxim permès són 10 cm.

Cossos sortints: només s'admetran si són totalment oberts i compleixen les següents condicions: vol no superior a 20 cm en carrers de menys de 4 m d'ample, de 40 cm als carrers d'ample entre 4 i 6 m i de 60 cm als carrers més amples de 6 m.

Espai lliure de parcel·la: l'espai de verd privat grafiat al plànol d'ordenació O.3 no admet edificació i es podrà dedicar exclusivament a jardí, hort o pati per a ús dels habitants de l'edificació a la que estigui vinculat.

## CONDICIONS ESTÈTIQUES

Composició de les façanes:

- Com a regla general, les façanes dels edificis de les zones 2a i 2b, en ordre a la conservació de les característiques arquitectòniques del conjunt, s'han de conservar. Només es podran enderrocar aquelles de les quals la seva tipologia compositiva sigui aliena a la del nucli històric o per raons de ruïna sigui necessària la seva reconstrucció. En aquests últims casos es podrà refer la façana adaptant-se a les característiques compositives i de proporcions d'acord amb les següents condicions:
  - d) En obres de reforma dels baixos no és permès destruir arcades de pedra o llandes de fusta antigues, característiques de les edificacions tradicionals.
  - e) Cossos sortints: no s'autoritzen cossos sortints tancats. Les baranes de protecció dels cossos sortints seran del tipus tradicional de ferro amb brèndoles verticals de secció quadrada i passamà de platina rectangular plana.



- f) Materials per a tancaments exteriors: els tancaments exteriors, finestres o balcons seran preferentment de fusta natural del tipus tradicional de doble full practicable. El disseny serà el tradicional a la zona amb envidrats repartits en quadres per llistons horitzontals. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. En cas d'utilitzar material per envernissar, caldrà prèviament tintar la base de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis anoditzats de textura metàl·lica, lacats de color blanc o altres materials aliens a les característiques tradicionals del conjunt històric. No s'autoritzen persianes encastades enrotllables de caixó. Les persianes hauran de ser del tipus enrotllable de corda o altres tradicionals al nucli històric i hauran de ser dels colors de tonalitat adient amb la façana.
- s'han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. Als projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.
  - les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 60 cm funció de l'amplada del carrer, un cantó motllurat no superior a 12 cm i una separació a mitgeres mínima de 1,00 m.
  - Els elements arquitectònics de pedra natural de les façanes o altres de les zones amb clau 2a i 2b, es respectaran i per a la seva neteja només podran ser utilitzats mitjans no destructius. No són autoritzats els buixardats, ni les neteges de sorra i aigua a pressió, aplicació d'àcids o altres elements destructius o abrasius. Els morters a emprar en reparació d'elements arquitectònics resseguits de carreuats, maçoneria, etc... seran només de calç. No són autoritzats per a la restauració ciments pòrtland o altres que també siguin agressius als materials petris.

#### Acabats de façana:

- totes les façanes exteriors i interiors excepte les de paredat de pedra aniran estucades, arrebossades i pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta cromàtica. L'acabat exterior serà únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.
- seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, l'obra vista, les parets de vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lic. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana. Els vidres de portes, finestres i balcons no podran ser ni reflectors ni tipus mirall

Mitgeres: Les parets mitgeres que quedin vistes han de tractar-se amb els mateixos materials, textures i colors que les façanes principals.

#### Proporcions de les obertures:

- Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,25 m tot dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.

#### Fusteria i baranes:

- tota la fusteria exterior dels edificis serà de fusta, ferro o alumini lacat; a les plantes pis, les obertures sols podran tancar-se amb porticons o persianes de llibret; només s'admeten les persianes enrotllables pel tancament de les plantes baixes. Tots aquests elements de fusteria s'hauran d'ajustar als colors admesos a la carta cromàtica.

- als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra a base de gelosia de ceràmica i/o vidre. Les baranes sols podran ser de ferro amb barrots, preferentment verticals, rodons, quadrats o en espiral, de secció menor de 2 cm de diàmetre i no podran sobresortir del pla del balcó.

#### Elements de coberta:

- Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies i fumeres. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements i/o aparells similars.
- Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana o de pedra, i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran 1,30 m comptats des del carener.
- Les cobertes es revestiran amb teula àrab similars adaptats als nous temps seguint la mateixa forma de teula i colors.

#### Canaleres i baixants:

- Les canaleres podran quedar dintre de la cornisa o bé penjades i seran de ceràmica, de xapa lacada o de ferro colat pintat.
- Els baixants, si van a l'exterior, seran de coure, xapa lacada o de ferro colat pintat.
- Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

#### Publicitat comercial

- Queda prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant aquelles que l'Ajuntament assenyali per aquesta finalitat.
- L'ordenació publicitària seguirà l'ordenació prevista a la clau 1.

## CONDICIONS D'ÚS

Ús principal: residencial unifamiliar i plurifamiliar

Usos compatibles: comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTEC 2001-2004), taller i magatzem només a les plantes baixes; sociocultural, restauració, docent, hotelier, sanitari i administratiu.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

No s'admet l'ús d'habitatge en les plantes baixes en les claus 2a i 2b.

Dotació mínima d'aparcament: una plaça per habitatge.

## **Article. 103. Zona de cases en filera, clau 4b**

### DEFINICIÓ

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

### CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima: 130 m<sup>2</sup>

Front mínim: 6 m

### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: alineada a vial o semiaïllada

Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la

Edificabilitat màxima: 1,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Ocupació màxima: 55%.

Fondària màxima: 18 m en planta baixa; la planta pis si no va alineada a aquesta es regularà 3 m.

Alçada reguladora màxima: 7,50 m Pb+pis

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

Alçada lliure: 2,20 m el soterrani i 2,50 m la planta baixa i la planta pis.

Nombre màxim de plantes, planta baixa més una planta pis: (2P)

Coberta: pendent comprés entre el 20% i 30%. Les cobertes es revestiran amb teula àrab ceràmica de color terra.

Sotacoberta habitable només com a ampliació del programa de l'habitatge del pis inferior.

Separacions mínimes: les existents. En cas de nova edificació, si el plànol d'ordenació no defineix gràficament una alineació, la separació a front de parcel·la es fixa en 3 m, la distància mínima a laterals de parcel·la de 3m, a fons de parcel·la de 5 m i entre conjunts edificats de 6 m.

Cossos i elements sortints: només s'admetran si són totalment oberts i no tenen un vol superior a 60 cm.

Construcció auxiliar no s'admet.

Tanques: alçada màxima 1,80 m dels quals 0,90 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal tant a les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats com a carrer. Es prohibeixen els coberts associats als portals de la tanca.

Espai lliure de parcel·la: es destinarà a espai enjardinat

Material i color de façana: segons carta cromàtica

## CONDICIONS D'ÚS

Ús principal: habitatge unifamiliar

Usos compatibles: oficines i cultural. Només s'admeten en planta baixa.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 60% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

Dotació mínima d'aparcament: una plaça per habitatge.

### **Article. 104. Zona de cases aïllades, clau 5**

#### DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada i semi-aïllada en forma de ciutat jardí segons diferents densitats. El POUM fixa les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

#### SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

Clau 5a: aïllada i semi-aïllada parcel·la petita.

Clau 5b: aïllada parcel·la mitjana

Clau 5b\*: aïllada parcel·la mitjana - especial

Clau 5c: aïllada parcel·la gran

#### CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Parcel·la mínima: subzona 5a, 400 m<sup>2</sup>; subzona 5b i 5b\*, 600 m<sup>2</sup>; subzona 5c, 800 m<sup>2</sup>.

Front mínim: subzona 5a, 15 m; subzona 5b,5b\* i 5c, 20 m.

La parcel·la amb la clau 5b\* tindrà una façana comú al carrer Avinguda Catalunya i un màxim de 5 parcel·les amb les característiques fixades per la clau 5b.

Les parcel·les amb façana o superfície inferior a l'establerta registrades al Registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM també seran edificables.

#### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: edificació aïllada o aparellada a la subzona 5a, aïllada a la subzona 5b,5b\* i 5c.

Densitat màxima: un habitatge per parcel·la

Edificabilitat: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s a la subzona 5a, 5b, 5b\* i 5c

Ocupació màxima: L'existent. En cas de nova edificació es fixa per a la subzona 5a, 40%; subzona 5b,5b\* i 5c 30%.

Alçada reguladora màxima: 7,50 m

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a edificació aïllada.

Nombre màxim de plantes: planta baixa més una planta pis.

Coberta: pendent comprés entre el 20% i 30%. Les cobertes es revestiran amb teula àrab ceràmica de color terra.

Separacions mínimes:

- subzona 5a: les existents. En cas de nova edificació les separacions mínimes a carrer, a laterals i a fons de parcel·la seran: 5m-3m-3m.
- subzona 5b i 5b\*: les existents. En cas de nova edificació les separacions mínimes a carrer, a laterals i a fons de parcel·la seran: 5m-3m-5m.
- subzona 5c: les existents. En cas de nova edificació les separacions mínimes a carrer, a laterals i a fons de parcel·la seran: 5m-5m-5m.

Construcció auxiliar: no s'admet.

Tanques: alçada màxima 1,80 m dels quals 0,90 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal.

Material i color de façana: els materials de recobriment de les façanes seran l'arrebossat i pintat, els aplacats de pedra de la zona. Els colors seran els de la carta cromàtica. La fusteria serà preferentment de fusta, només s'admetrà fusteria metàl·lica si és lacada amb els colors harmònics amb la resta de la façana tal com preveu la carta de colors.

Espai lliure de parcel·la: la superfície lliure d'edificació passarà a tenir la consideració de verd privat preservant la vegetació existent. El tractament d'aquests espais s'haurà de fer amb arbres i espècies autòctones de la zona.

## CONDICIONS D'ÚS

Ús principal: habitatge unifamiliar i bifamiliar.

Usos compatibles: comercial (sols en planta baixa i amb un màxim de 100 m<sup>2</sup>), oficines i serveis privats només a les plantes baixes, cultural, restauració, sanitari-assistencial (sols a nivell de consultori o dispensari).

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

## **Article. 105. Zona d'indústria compacta, clau 6**

### DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'àrea establerta per a les necessitats d'ús industrial, amb edificació de tipus compacte.

### CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Front mínim: 10 m

Superfície mínima: 300 m<sup>2</sup>

#### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: compacta d'alineació a vial

Fondària edificable : 20 m

Alçada reguladora màxima: 8,00 m

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a edificació aïllada.

Nombre màxim de plantes: planta baixa més una planta pis.

Separacions mínimes: a vial caldrà respectar la línia de façana obligatòria; a la zona sud construïda del poble: 5 m de la línia fondària edificable.

Construccions auxiliars: no es permeten

Tanques: alçada màxima 1,80 m dels quals 0,90 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal sobre suport de filat metàl·lic o únicament filat metàl·lic.

Tractament de façana: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter d'Ulldemolins. Els colors de paraments i fusteria seran els de la carta cromàtica. Els vidres de portes i finestres no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.

Espai lliure de parcel·la: la superfície lliure d'edificació quan s'arribi a la fondària màxima passarà a tenir la consideració de verd privat preservant la vegetació existent. El tractament d'aquests espais s'haurà de fer amb arbres i espècies autòctones de la zona a raó de dos arbres per cada 100 m<sup>2</sup>. Els usos admesos en aquest espai són l'estacionament i els molls de càrrega quedant prohibit l'emmagatzematge a cel obert.

#### CONDICIONS D'ÚS

Ús principal: industrial

Usos compatibles: magatzem, comercial i oficines associats a la indústria ubicada a la parcel·la.

Nombre d'activitats: activitat única

Dotació mínima d'aparcament: una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.

### **Article. 106. Zona d'indústria aïllada, clau 7**

#### DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'àrea establerta per a l'indústria preexistent, amb edificació de tipus aïllada situada al marge est del poble d'Ulldemolins.

#### CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ.

L'Existent.

## CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Tipus d'ordenació: es tracta d'edificacions consolidades preexistents abans de la redacció del present POUM.

S'admet la volumetria existent amb un increment del 10% del volum edificat.

Alçada reguladora màxima: 9,00 m

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a edificació aïllada.

Nombre màxim de plantes: planta baixa més una planta pis.

Separacions mínimes: per a ampliació de volum, segons gàlib definit en plànols d'ordenació .

Construccions auxiliars: no es permeten

Tanques: alçada màxima 1,80 m dels quals 0,90 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal sobre suport de filat metàl·lic o únicament filat metàl·lic.

Tractament de façana: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter d'Ulldemolins. Els colors de paraments i fusteria seran els de la carta cromàtica. Els vidres de portes i finestres no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.

Espai lliure de parcel·la: la superfície lliure d'edificació quan s'arribi a la volumetria màxima passarà a tenir la consideració de verd privat preservant la vegetació existent. El tractament d'aquests espais s'haurà de fer amb arbres i espècies autòctones. Els usos admesos en aquest espai són l'estacionament i els molls de càrrega quedant prohibit l'emmagatzematge a cel obert.

## CONDICIONS D'ÚS.

Ús principal: industrial

Usos compatibles: magatzem, comercial i oficines associats a la indústria ubicada a la parcel·la.

Dotació mínima d'aparcament: una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.

### **Article. 107. Habitatges dotacionals públics clau HD**

#### DEFINICIÓ.

Aquesta qualificació correspon al sòl del municipi d'Ulldemolins que es destina a la realització d'actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials, d'acord amb el que preveu l'article 34.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, compatibles amb usos d'equipaments públics.

La nova qualificació d'habitatge preveu dotacionals públics, s'integra com un ús específic dins els sistemes del POUM, que es desenvolupa en terreny de domini públic.

#### CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ.

Els paràmetres de parcel·lació i edificació, s'ajustaran al tipus d'ordenació segons volumetria específica de la zona urbana on es preveurà la implantació d'habitatges dotacionals.

L'edificació als sòls qualificats d'habitatge dotacional, s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definits per a cadascun dels sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.

#### CONDICIONS D'ÚS.

En funció del col·lectiu al qual van destinats, es distingeixen, els següents tipus d'habitatge dotacional:

- a) habitatge dotacional per a jove.
- b) Habitatge dotacional per a gent gran.
- c) Habitatge dotacional destinat a col·lectius amb necessitats d'atenció social, que obeeixin a programes socials prèviament concretats.

Mitjançant la tramitació de la corresponent modificació del POUM es podran integrar en aquesta qualificació reserves de sòl per a la construcció d'habitatges públics destinats a altres col·lectius.

La concreció del destí del sòl a un tipus d'habitatge dotacional o la mutació dels ja assignats, requerirà la tramitació d'un Pla especial urbanístic o d'un Pla de millora urbana pel cas que la modificació del POUM no hagués concretat el tipus o per modificar el definit per aquesta.

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

El sistema d'habitatge dotacional públic requereix la titularitat pública del sòl, sens perjudici de la utilització, per la construcció i explotació dels habitatge dotacionals, de les formes de gestió previstes a la legislació aplicable.

L'obtenció del sòl amb aquesta destinació es produeix bé per cessió gratuïta, en aplicació de la legislació urbanística, bé per expropiació forçosa, bé per cessió onerosa per acord amb la propietat, constituint en aquest cas un dret de superfície o dret anàleg a favor del cedent per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals per un termini de cinquanta anys.

#### **Article. 108. Altres zones mixtes (casa+taller), clau 13**

##### DEFINICIÓ.

Aquesta zona de tolerància industrial ordena l'àrea establerta per a la indústria preexistent, amb edificació de tipus aïllada situada al marge est del poble Ulldemolins.

##### CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ.

L'Existent.



## CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Tipus d'ordenació: es tracta d'edificacions consolidades preexistents abans de la redacció del present POUM.

S'admet la volumetria existent.

Alçada reguladora màxima: 9,00 m

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a edificació aïllada.

Nombre màxim de plantes: planta baixa més una planta pis.

Separacions mínimes: segons gàlib definit en plànols d'ordenació.

Construccions auxiliars: no es permeten

Tanques: alçada màxima 1,80 m dels quals 0,90 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal sobre suport de filat metàl·lic.

Tractament de façana: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter d'Ulldemolins. Els colors de paraments i fusteria seran els de la carta cromàtica. Els vidres de portes i finestres no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.

Espai lliure de parcel·la: la superfície lliure d'edificació passarà a tenir la consideració de verd privat preservant la vegetació existent. El tractament d'aquests espais s'haurà de fer amb arbres i espècies autòctones. Els usos admesos en aquest espai són l'estacionament i els molls de càrrega quedant prohibit l'emmagatzematge a cel obert.

## CONDICIONS D'ÚS.

Ús principal: industrial a la planta baixa i residencial a la planta pis.

Usos compatibles: magatzem, comercial i oficines associats a la indústria ubicada a la parcel·la.

Nombre d'activitats: activitat única.

Dotació mínima d'aparcament: una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.

### SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

#### **Article. 109. PMU-1, SECTOR SUD-EST ELS CLOTS**

**OBJECTIUS:** Acabament del front residencial a la part sud-est del municipi amb una adequada connectivitat amb el carrer Portal del Roser.

**ÀMBIT:** Situat al sud-est del nucli urbà d'Ulldemolins entre la carretera C-242 i el carrer del Portal del Roser. Localització: plànol ordenació O.3 a/b/c, 1/2000, 1/1000.

**RÈGIM DE SÒL:** Sòl urbà no consolidat (SUC)

**SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT:** 3.674 m<sup>2</sup>.

**PARÀMETRES BÀSICS:**

Índex d'edificabilitat bruta: 0,50 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s

Densitat de 5 hab.

Les reserves mínimes de terrenys de cessió, seran les establertes per la legislació urbanística vigent.

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial (els terminis màxims pel començament de les obres és de dos anys per l'aprovació del Projecte i quatre per al seu acabament).

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, URBANITZACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

L'ús serà residencial. S'ordenarà amb els paràmetres de la clau 5b.

Es proposarà la connexió per la banda sud de l'àrea de creixement de ciutat jardí amb el nucli antic amb el carrer Portal del Roser que acabi amb un cul-de-sac, tot i plantejant una solució acurada per resoldre els problemes de topografia existents.

Les interseccions dels nous vials inclosos en l'àmbit, només admetran moviments a dretes.

El PMU definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector. Altrament preveurà les connexions a les xarxes generals existents i finançarà l'ampliació d'aquestes en cas que resultin insuficients.

Cal que el pla de millora, doni compliment al Decret 241/1994 pel que fa als hidrants per a incendis i condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers i l'evacuació de persones.

**CONDICIONS DE GESTIÓ:** Reparcel·lació: modalitat compensació bàsica.

## Article. 110. PAU-1, CARRER DE SANTA MAGDALENA

OBJECTIUS.: Completar el teixit existent. Es recuperarà l'interior d'illa entre els carrers de la Saltadora, les Eres i Sta. Magdalena com a zona verda pública. L'accés d'aquest i de l'edificació que dona front a l'espai verd públic, és dona mitjançant un passatge per vianants a la planta baixa del edifici núm. 24 del carrer de la Saltadora. És completa el front al carrer de Sta. Magdalena.

ÀMBIT: Situat entre el carrer de la Saltadora i el carrer de Sta. Magdalena.

Localització: plànol ordenació O.3 a/b, 1/2000, 1/1000

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat (SNC)

SUPERFÍCIES MÍNIMES DE CESSIÓ:

Eixample amb pati d'illa – 2b	808'48 m <sup>2</sup>	42'37 %
Habitatge de protecció en eixample – 2hp	260'00 m <sup>2</sup>	13'63 %
Zona verda - Espais lliures	763'20 m <sup>2</sup>	40'00 %
Equipaments	76'32 m <sup>2</sup>	4'00 %
<b>Total àmbit</b>	<b>1.908'00 m<sup>2</sup></b>	<b>100'00 %</b>

La qualificació assenyalada en els plànols per a les zones d'aprofitament privat és grafia a efectes de tipologia edificatòria i ús però no per tal d'aplicar els índex d'edificabilitat nets d'aquestes zones.

PARÀMETRES BÀSICS:

Índex d'edificabilitat bruta: 1,2 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s

Densitat: 80 hab./Ha.

Cessions mínimes de vials i espai lliure 15% d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies.

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial (els terminis màxims pel començament de les obres és de dos anys per l'aprovació del Projecte i quatre per al seu acabament).

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

L'ús serà residencial i s'ordenarà amb els paràmetres de la clau 2a.

Les interseccions dels nous vials inclosos en l'àmbit, només admetran moviments a dretes.

CESSIONS AL MUNICIPI:

Cessió d'un vial, d'un espai verd lliure i equipaments per un total del 44% de cessió d'acord amb el quadre de superfícies.

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial.

CONDICIONS DE GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat per compensació bàsica.

**Article. 111. PAU-2, SECTOR NORD-OEST, ENTRE CARRER DEL SOL I CARRER AMIGÓ**

OBJECTIUS: Acabament del front residencial a la part nord-oest del municipi entre el carrer de la creu i el carrer d'Amigó, consideren també una bona accessibilitat a l'espai verd públic.

ÀMBIT: Situat al nord-oest del nucli urbà d'Ulldemolins entre el carrer de la creu i el carrer d'Amigó.

Localització: plànol ordenació O.3 a/b/c, 1/2000, 1/1000.

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat (SUC)

SUPERFÍCIE MÍNIMA DE CESSIÓ:

Eixample amb pati d'illa – 2b	1.659'36 m <sup>2</sup>	73'62 %
Habitatge de protecció en eixample – 2hp	234'00 m <sup>2</sup>	10'38 %
Espai lliure	360'64 m <sup>2</sup>	16'00 %
<b>Total àmbit</b>	<b>2.254'00 m<sup>2</sup></b>	<b>100'00 %</b>

La qualificació assenyalada als plànols per a les zones d'aprofitament privat es grafia a efectes de tipologia edificatòria i ús però no per tal d'aplicar els índex d'edificabilitat nets d'aquestes zones.

PARÀMETRES BÀSICS:

Índex d'edificabilitat bruta: 1,00 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s

Densitat: 60 hab./Ha

Cessions mínimes d'espai lliure 16% d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies.

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial (el terminis màxims pel començament de les obres és de dos anys per l'aprovació del Projecte i quatre per al seu acabament).

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, URBANITZACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

L'ús serà residencial. S'ordenarà amb els paràmetres de la clau 2b.

L'edificació es disposarà alineada als vials del carrer existents: carrer de la Creu i carrer M. Amigó.

Les interseccions dels nous vials inclosos en l'àmbit, només admetran moviments a dretes.

El PMU definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector. Altrament preveurà les connexions a les xarxes generals existents i finançarà l'ampliació d'aquestes en cas que resultin insuficients.

CONDICIONS DE GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat compensació bàsica.

## CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article. 112. Definició i tipus**

El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos, els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableixen els articles 47 TRLUC 1/2005 i del 47 a 56 del DRLLU 305/2006, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys següents:

- els que el POUM ha classificat com a tals per raó d'estar sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, o perquè així ho determini un pla director o per estar subjectes a servituds per a la protecció del domini públic.
- Els terrenys que el Pla ha considerat necessari classificar de no urbanitzable pels valors i finalitats a assolir, entre els quals s'inclou la utilització racional del territori d'acord amb el model territorial de desenvolupament urbanístic sostenible o el valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides.

Els Plans especials que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Dins del sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les següents zones: Rural, àrea per a periurbans, clau 20c; Agrícola de valor, clau 21 (agrícola de secà 21a, agrícola de regadiu 21b i agrícola-ramader, clau 21d<sub>1</sub>); Forestal de valor, clau 22 (Bosc Clar, 22b; Matollar, 22d); Prats, 23; Interès ecològic i paisatgístic clau 24 (ambientals del nucli, clau 24c i riberals, clau 24d); Espais naturals protegits, PEIN, clau 25a; Activitat turística, càmping, clau 26f.

#### **Article. 113. Finques**

1. Seran indivisibles totes les finques, la dimensió de les quals sigui inferior a les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'art.188.e TRLUC 1/2005 i la legislació sectorial específica.

Pel que fa al Decret 169/1983, d'Unitats Mínimes de Conreu, aquestes són 4,5 ha de secà i 1ha de regadiu.

2. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art. 183.1 TRLUC 1/2005 i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art. 186 TRLUC 1/2005 i 245 del DRLLU 305/2006.

3. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò establert al POUM o que infringeixi el que disposa l'art. 187.1 TRLUC 1/2005 i tota divisió o

segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar usos o edificacions que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

4. D'acord amb els articles 205 i 206 TRLUC 1/2005 es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

5. La llei 19/95, de modernització de les explotacions agràries, permet fer segregacions de finques per sota de la unitat mínima de conreu per incorporar-les a finques confrontants sempre que les dues finques tinguin una superfície superior a la mínima, i on l'únic organisme competent en l'autorització de segregació de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, és el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.

#### **Article. 114. Tanques**

S'haurà de justificar la seva necessitat per a ús agropecuari, agrícola o forestal.

Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplanten, ni privin la visió del paisatge, és a dir, utilitzant elements vegetals, fileres d'arbres, pedra del país, fusta o metàl·liques de filat de filferro .

No s'admet la construcció de tanques que delimiten les finques tret que siguin per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades. En aquest supòsit, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una alçada màxima de 1,80 m. i la tanca podrà tenir una part inferior d'obra, opaca, de 0,90 metres d'alçada.

Els paredats i murets de contenció de terres sobresortiran com a màxim 40 cm del nivell del terreny que contenen.

S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

Estaran subjectes a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí, equivalent a la distància de protecció que s'estableix a l'article "Camins rurals" d'aquesta normativa; i resseguint la topografia natural i sense interferir en el traçat dels camins considerats de domini públic.

#### **Article. 115. Fonts**

No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquests punts s'estableix una protecció de 50 metres de radi en el qual no es permetrà cap tipus d'actuació, edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de l'aflorament. La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà fer petites obres d'adequació i ornat, que potenciïn el seu valor paisatgístic.

#### **Article. 116. Conreus**

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que, de ser-ne el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.

#### **Article. 117. Tala d'arbres**

Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran per al manteniment de l'arbrat existent.

La tala d'arbrat només serà admesa quan estigui prevista als Plans de gestió i millora forestal (PGMF), disposi d'autorització expressa de l'Administració forestal, sigui conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal. En qualsevol cas queda prohibida la tala d'espècies catalogades com a Hàbitats d'interès comunitari i delimitades als plànols d'ordenació. Als sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

#### **Article. 118. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.**

La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta i mitja tensió, d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents preveient, la minimització del seu nombre, la ubicació dels corredors sempre que sigui possible al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions, i situant-se en els terrenys amb menys impacte sobre el medi. Per regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció es redactarà un Pla especial previ a la concessió de qualsevol llicència de nova instal·lació.

#### **Article. 119. Antenes, instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació**

a) Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran al que disposa la legislació vigent. Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos, després de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Per tot el que no preveu aquesta normativa vigent, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE, de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.

Les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.

Caldrà un pla especial per ordenar la implantació de les instal·lacions sobre el territori.

b) Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la comunicació correcta amb els satèl·lits.

c) Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

#### **Article. 120. Usos permesos i usos prohibits**

1. Els usos permesos, la nova construcció i l'existent es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

En general el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures d'accessibilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

En sòl no urbanitzable no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.

No es permeten en sòl no urbanitzable i s'hauran d'emplaçar en sòls urbans els usos o instal·lacions següents:

Edificis d'habitatge no vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes. Usos comercials excepte el vinculat al servei de les carreteres (no es permet la implantació de grans i mitjans establiments comercials). Usos d'oficines i serveis. Ús sanitari-assistencial, excepte el complementari dels usos admesos. Ús educatiu no relacionat amb l'ensenyament obligatori o la natura. Ús sociocultural no relacionat amb aspectes culturals o del lloc. Ús industrial (els edificis de caràcter industrial implantats en sòl no urbanitzable i que disposin de llicència d'edificació no es consideraran fora d'ordenació, sinó disconformes, i podran subsistir mentre mantinguin les seves activitats actuals). Ús d'estacionament, excepte els relacionats amb activitats pròpies del sòl lliure. Ús públic i administratiu. Ús d'abastament. Instal·lacions de tractament de residus no controlades. Camps de golf. Assentament permanent de caravanes i autocaravanes. Usos recreatius que comportin instal·lacions permanents i/o alteració de l'entorn natural. I explotació de recursos naturals no vinculats a l'activitat agrària i forestal.

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

Caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

#### **Article. 121. Publicitat**

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



## SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

### **Article. 122. Edificacions existents en Sòl no urbanitzable**

1. És permès, en sòl no urbanitzable, i pel procediment dels articles 55 i 56 del RLLU 305/2006, de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques prèvia redacció del catàleg de masies i cases rurals, amb vista a destinar-les a un ús residencial, turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure.
2. Les d'edificacions existents en sòl no urbanitzable en la data d'aprovació inicial s'identifiquen als plànols d'informació i d'ordenació I.5, I.6, 0.4.
3. Tret que la regulació específica per a cada tipus de sòl especifiqui el contrari, en cas d'enderroc per ruïna d'una edificació existent en sòl no urbanitzable, causarà baixa a l'inventari d'edificacions en SNU.

### **Article. 123. Disposicions generals per a l'edificació en Sòl no urbanitzable**

1. Al medi rural s'admeten les actuacions específiques d'interès públic que preveu l'art. 47.4 TRLUC 1/2005 i 47 del RLU 305/2006, en àmbits que no siguin incompatibles per raó de la protecció dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o per servituds per a la protecció del domini públic o perquè disminueixen significativament la permeabilitat del sòl o afecten negativament la connectivitat territorial.

Altrament, només s'admeten com a noves construccions les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals, les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària o les vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques respectant en tot cas les incompatibilitats i les determinacions dels diferents tipus de sòl no urbanitzable. Els nous habitatges o ampliació dels existents només s'admeten directa i justificadament associats a una explotació agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals i condicionats a la impossibilitat de fer servir una edificació existent.

2. A l'article 55.2 del RLU 305/2006 es defineix que el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 55 del RLU 305/2006, amb vista a destinar-les a un ús residencial, turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals al catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i la millora del paisatge.

Segons l'article 55 del RLU 305/2006 es permet, en sòl no urbanitzable i amb els requisits fixats per aquesta Llei, reconstruir, rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic al catàleg a que es refereix l'article 55.2 del RLU 305/2006 amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per a poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotelier ha d'estar previst expressament en aquest catàleg, el

qual pot establir un límit del nombre de places.\*\*\* Un cop realitzat l'inventari i catàleg de masies es permetrà la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents identificades en el plànol d'Ordenació i Informació del Sòl no urbanitzable (O.2 i I.5).

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

3. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en els articles 48 49 i 50 del TRLUC 1/2005 i 47.3,47.4,57,58 del DRLLU 305/2006 i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.

4. Tota nova activitat o edificació en SNU, només s'admetrà en aquells sòls que restin fora de la zona d'inundació, de l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

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

6. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I, II i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental (LIIAA) hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització, llicència o comunicació ambiental, d'acord amb el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de desplegament de la LIIAA. Paràmetres reguladors d'usos i activitats i l'annex 1.B. Definició de paràmetres reguladors d'usos i activitats).

#### **Article. 124. Integració en el paisatge**

En desenvolupament de l'art. 9 del TRLUC 1/2005 i de 5 a 7 del DRLLU 305/2006, qualsevol construcció o instal·lació que s'hagi d'emplaçar en sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació de nous elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, ni trenqui l'harmonia o desfiguri la perspectiva.

Les construccions o instal·lacions s'adaptaran a la topografia natural del terreny, es situaran en els llocs menys exposats visualment, seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament. Altrament es consideren inedificables els terrenys del sòl no urbanitzable amb un pendent igual o superior al 20% i es prohibeixen les construccions sobre els careners i turons del relleu del terreny.

Les construccions o instal·lacions que es projectin tindran uns materials, sistemes constructius, volum, tipologia aparent, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme.

La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat existent. En tot cas la seva afecció suposarà el reemplaçament immediat. A la llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

#### **Article. 125. Actuacions d'interès públic**

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

2. L'autorització d'actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, haurà de justificar que l'àmbit de l'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles tal com preveu l'art.47.5 del TRLUC 1/2005 i 47 del RLLU 305/2006 i seguiran el procediment previst a l'article 48 del TRLUC 1/2005 i 57 del RLLU 305/2006.

3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert a l'article 48 del TRLUC 1/2005 i 57 del RLLU 305/2006, es declari d'interès públic, el projecte o, si escau, el Pla especial urbanístic haurà d'incloure com a mínim la documentació següent:

- a) Plànol de situació amb l'emplaçament i extensió de la finca o finques a les quals es projecti l'obra o l'actuació amb especificació de superfície, ocupació, edificabilitat, distància a camins i altres límits de la construcció o instal·lació proposada.
- b) Determinació de les condicions volumètriques i formals de l'actuació i de l'ordenació de l'entorn amb definició dels accessos i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi per al seu desenvolupament.
- c) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- d) Un estudi d'impacte paisatgístic que ha de contenir una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures que es proposen.
- e) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- f) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un Pla sectorial agrari.
- g) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
- h) Informe del servei geològic de Catalunya si la actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès i els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

#### **Article. 126. Construccions pròpies d'una activitat rústica**

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, o en general, rústica a més de les construccions destinades a la cria

d'animals o al conreu d'espècies vegetals, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació: emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat, o la transformació de productes (fermentació, secat, polvorització i premsat), i prestació de serveis en els termes que preveu l'art. 84 RLU

2. Adequació paisatgística: Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Els colors de façanes i cobertes seran clars de la gamma terrosa.

En els llocs amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 7 m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció

3. Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:

Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinaria i les destinades a l'elaboració artesanal de productes han de complir:

a) Acreditar una propietat mínima de, 1 ha de terres de conreu de regadiu o de 4,5 ha de terres de conreu de secà, en una única extensió o bé vinculades registralment. La parcel·la on es situï l'edificació, en cap cas serà inferior a 4.250 m<sup>2</sup>; la part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

b) Localització: les noves construccions se situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i se separaran una distància mínima de 15 m a l'eix dels camins, 100 m a l'eix de les carreteres, 25 m respecte els rius, canals, recs o sèquies, i 5 m a la resta de parts de la finca.

c) Superfície. A les terres de secà, la superfície màxima de la construcció serà de 450 m<sup>2</sup>. Cap dimensió serà superior a 35 m en planta. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 7,50 metres al ràfec, respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. Les instal·lacions tècniques que justificadament requereixin una alçada superior als 7,50 m s'admetran sempre que no alterin la fesomia del paisatge.

A les terres de regadiu només s'admet la cabana d'eines, de 3 m d'alçada i 10 m<sup>2</sup> de planta, per al conjunt de l'explotació, independentment del nombre de finques registrals. En els horts cultivats per a l'autoconsum propers al nucli l'alçada de les cabanes serà de 2,5 m i l'ocupació de 4 m<sup>2</sup> en planta com a màxim.

4. Les construccions destinades a l'ús ramader, o qualsevol altra construcció en que es pretengui tancar animals (crear nucli zoològic), només s'admeten en el territori de secà delimitat als plànols d'ordenació amb les següents condicions d'implantació:

a) Localització: les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20%, llocs assolellats, ventilats, i fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis residencials. Es localitzaran fora de les visuals del sòl urbà, a una distància mínima de 25 m de l'eix de qualsevol camí de titularitat pública, 200 m de carreteres i del límit del nucli urbà, 100 m respecte rius, canals, recs o sèquies, i 5 m a la resta de límits de propietat.

b) Volum: El conjunt de les construccions tindran un sostre màxim de 2.000 m<sup>2</sup>, seran de planta baixa amb una llargada màxima de 30 m i una alçària màxima de 5 m al ràfec, respecte de la rasant més baixa del terreny. Només s'admetrà una major alçada a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin.

c) La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable dels organismes competents en matèria de medi ambient.

5. Els projectes de construccions rústiques s'han de sotmetre al procediment regulat a l'article 48 del TRLUC 1/2005 i 57 del RLLU 305/2006, a la redacció determinada per la MLUC si en el seu conjunt superen una volumetria de 3.000 m<sup>3</sup>.

6. Condicions particulars per a tipus d'edificació:

Magatzems agrícoles:

S'autoritzaran amb ocupació del 3% de la parcel·la, sense superar mai els 500 m<sup>2</sup> de superfície. Alçada màxima a carener 6,00 m, i pendent màxim 30%.

Construccions agràries:

a) Amb caràcter limitat a les construccions per guardar les eines i la maquinària de treball de camp. S'exclou l'habitatge i altres instal·lacions agrícoles, de transformació de productes, ramaderes, o de magatzem de materials. Les condicions d'edificació són les següents:

b) Parcel·la mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.

c) Dimensions màximes:

- Caseta: 3,00 x 4,00 = 12,00 m<sup>2</sup>.

- Porxo: 2,00 x 4,00 = 8,00 m<sup>2</sup>.

d) Alçada màxima de 3,50 m.

Hivernacles:

S'autoritzaran en les següents condicions:

a) Ocupació màxima de parcel·la: 30%.

b) Separació a llindars: una vegada i mitja l'alçada.

c) Els materials utilitzats hauran de ser reciclables, i desmuntables amb facilitat.

d) La superfície màxima de cada hivernacle no superarà els 5.000 m<sup>2</sup>, i se separarà un mínim de 15 m. de qualsevol altre hivernacle de la mateixa finca.

Granges:

a) Finca mínima : 4,50 ha en sòls de secà.

b) Separacions mínimes

- camins: 10 m

- sistema hidrològic: 10 m

- partions amb finques veïnes: 5 m

c) La superfície màxima de la construcció, serà de 3.000 m<sup>2</sup>.

d) Alçada màxima i nombre de plantes: 9,00 m=2p (PB+1pp)

### **Article. 127. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària**

D'acord amb el que preveu l'apartat 6 c de l'art. 47 TRLUC 1/2005 i 52 del RLLU 305/2006 es podran autoritzar en sòl no urbanitzable estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, en concret, tallers de reparació de vehicles, bars-restaurants, neteja de vehicles i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar el dimensionat i característiques de les construccions en base a la intensitat i tipus de trànsit de la via i a la distància als nuclis urbans existents a l'entorn amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. A més caldrà garantir la integració de les instal·lacions de serveis amb les de subministrament i del conjunt amb l'entorn.

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

### **Article. 128. Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

Es podran autoritzar en sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

### **Article. 129. Habitatges relacionats amb l'explotació rústica dels terrenys**

1. El POUM reconeix com a habitatges preexistents vinculats a explotacions rústiques els identificats com a tals a la Publicació del POUM, i als Plànols d'ordenació del Sòl no urbanitzable (sèrie I.5; I.6; O.2)

2. L'ús d'habitatge familiar es considera associat a una explotació rústica quan compleixi els requisits fixats per l'art. 87.1 RLU

Quan es tracti d'habitatge per a treballadors temporers, a més caldrà que el cicle dels productes exigeixi, periòdicament el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre i fora de temporada les instal·lacions es podran destinar a altres usos admesos en SNU adequadament autoritzats.

3. Condicions de l'edificació:

a) L'habitatge s'ha de situar preferentment en una de les edificacions preexistents o antigues masoveries. Només s'admetrà l'obra nova en cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica i econòmica de la rehabilitació d'una edificació preexistent. En aquest cas la llicència aportarà compromís d'enderroc de l'edificació antiga que substitueixi.

b) S'admet la millora i ampliació fins a un 10% del sostre actual amb un màxim de 50 m<sup>2</sup> per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM sempre tot i que caldrà adaptar-se al que digui específicament el catàleg de masies que caldrà redactar .

c) Les llicències de reforma, o ampliació d'habitatge preexistent aportaran la següent documentació complementària:

- Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
- Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.
- Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.
- Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.

d) En el cas d'obra nova la superfície màxima construïda no superarà els 250 m<sup>2</sup>st ni els 7 m d'alçada corresponents a planta baixa i planta pis i les llicències, a més de contenir la justificació de la concurrència dels requisits per a ser considerat ús d'habitatge vinculat a una explotació rústica, aportaran la següent documentació complementària:

- Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
- Aixecament de plantes i alçats de la nova edificació a una escala mínima de 1/100.
- Fotomuntatge de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.

e) El projecte ha d'acreditar la integració de la construcció destinada a l'ús d'habitatge familiar i a l'ús d'allotjament de treballadors temporers en les principals construccions de l'explotació rústica. La nova construcció s'ha de situar annexa o a una distància inferior a 50 m de l'existent, sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i respectant una distància mínima de 10 m respecte els límits dels camins, 25 m respecte els torrents i rieres assenyalats al pla i 5 m de la resta de límits de la finca.

f) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del medi rural. Els materials i els sistemes constructius aparents han de ser de bona qualitat i adequats a l'entorn.

4. En qualsevol cas s'aportarà el compromís d'inscriure la finca aportada al Registre de la propietat com a indivisible, fent constar a més que la llicència exhaureix l'ús d'habitatge de l'esmentada finca.

### **Article. 130. Reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural**

1. Les edificacions existents amb ús d'habitatge s'agrupen en dos blocs, les pròpiament masies i els altres habitatges.

Es consideren "masies" el conjunt d'edificis d'habitatge i producció agrícola-ramadera, explotat unitàriament en règim familiar; quedant excloses d'aquesta consideració les instal·lacions agropequàries de caràcter industrial que estiguin situades a les seves rodalies, en les que s'aplica la regulació dels articles que regulen magatzems agrícoles i construccions ramaderes de la zona on estiguin emplaçades.

2. Aquest POUM definirà, als plànols d'ordenació i al document de Catàleg de masies que s'haurà de redactar, aquelles masies i cases rurals existents en sòl no urbanitzable que

requereixen un tractament específic de conservació i millora, bé per estar integrades en el catàleg de patrimoni arquitectònic; pel seu interès cultural o paisatgístic, ja es tracti de valors excepcionals o quotidians; bé per raons d'equilibri territorial tant com a model d'implantació en el territori, com per estar vinculats a una explotació agrària, com per jugar un paper dotacional rellevant.

Els criteris i grau d'intervenció a l'edificació i al seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos, un cop redactat el Catàleg de Masies es definiran de manera particularitzada per a cada masia.

La rehabilitació de les masies haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica.

Els usos permesos amb caràcter general a les masies del catàleg activitats d'educació en el lleure, habitatge familiar, establiments de turisme rural i establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat hotel-apartament i només en el cas que estigui expressament previst al catàleg. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals amb ús d'habitatge, s'adequarà a allò que disposa l'article 50 TRLUC 1/2005 i 58 del RLU 305/2006.

4. Als habitatges preexistents, un cop redactat el Catàleg de Masies, només es permeten obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat o quan per assolir-les, les obres no superin les imprescindibles i no han de suposar cap ampliació. A més s'exigirà que l'edificació no sigui objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística o bé que no pugui ser-ho per prescripció d'accions.

5. Qualsevol segregació que es produeixi, es regularà d'acord amb el que preveu l'article "Finques" de la present normativa.

#### **Article. 131. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable**

1. La promoció d'actuacions destinades a usos diferents dels que preveu l'art. 47 del DL 1/2005 i de 46 a 56 del RLU 305/2006 i la present normativa no s'admeten en sòl no urbanitzable. No obstant això el Pla d'ordenació urbanística municipal reconeix les edificacions preexistents amb usos no admesos als plànols "Ordenació del sòl no urbanitzable" i a l'inventari, on també es concreta el tipus d'activitat que es desenvolupa.

2. En el cas d'usos industrials no s'admetrà canvi, és a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents i el canvi dels mateixos implica la cessació de l'activitat industrial.

### SECCIÓ 3. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

#### **Article. 132. Rural, àrea per a periurbans, clau 20c**

##### 1. Definició

Sòls que no tenen una especial producció agrícola, són erms o el POUM els ha volgut mantenir lliures pel fet d'estar ubicats entorn al nucli, tenint també en consideració les possibilitats futures de desenvolupament sostenible del municipi d'Ulldemolins, evitant que es construeixi més enllà del nucli habitat actualment i concentrant tots els serveis allà mateix.

2. No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'ordre



circular de la secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.

### 3. Condicions d'ús

L'ús global és agrícola i ramader.

S'admet la continuïtat de l'ús ramader i pecuari de les activitats existents al moment de l'aprovació del Pla, les quals s'hauran d'adaptar a la legislació sectorial vigent, a les ordenances municipals específiques en la matèria, o les determinacions establertes a l'article "Construccions pròpies d'una activitat rústica" d'aquesta normativa.

En aquest tipus de sòl s'admeten les actuacions específiques d'interès públic, d'acord amb les determinacions de l'article 48 del TRLUC 1/2005 l'article 57 del RLLU 305/2006.

Excepcionalment es poden considerar compatibles condicionats, els usos, les construccions i instal·lacions vinculades a les obres públiques i es prohibeixen expressament l'ús d'habitatge, el comercial i l'indústria.

4. Les edificacions existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions establertes a la Secció 2 d'aquest Capítol, article 112 Finques.

## **Article. 133. Agrícola de valor: agrícola de secà, clau 21a**

### 1. Definició

Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola en conreus de secà, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, o que s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes.

Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del TRLUC 1/2005.

2. Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'ordre circular de la secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.

### 3. Condicions d'ús

Ús global, agrícola. S'admet com a compatible l'ús ramader.

S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les determinacions establertes en cada cas. Queden prohibides les instal·lacions que es contradiguin amb l'aprofitament del sòl per a l'ús agrícola o ramader.

Es permet l'habitatge unifamiliar a les edificacions existents, destinat a les persones directament relacionades amb l'explotació dels terrenys on s'ubica; l'ús recreatiu, vinculat a una masia i a la protecció de l'activitat agrícola, limitat a cases de colònies, turisme rural, escoles de natura, amb reutilització d'edificis existents i les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social en aplicació a allò establert en l'article 47.4 del TRLUC 1/2005 i 47 del RLLU 305/2006, s'hagin declarat d'utilitat pública o es considerin d'interès social.

4. Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes Normes que ordenen les construccions en Sòl no urbanitzable.

#### **Article. 134. Agrícola de valor: agrícola de regadiu, clau 21b**

##### 1. Definició

Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola en conreus de regadiu o perquè són sòls amb major disponibilitat d'aigua, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, o que s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes.

Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del TRLUC 1/2005.

2. Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'ordre circular de la secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.

##### 3. Condicions d'ús

Ús global, agrícola.

S'admeten les construccions de petits magatzems agrícoles, sotmeses a les determinacions establertes en cada cas. Queden prohibides les instal·lacions que es contradiguin amb l'aprofitament del sòl per a l'ús agrícola.

Es permet l'habitatge unifamiliar a les edificacions existents, destinat a les persones directament relacionades amb l'explotació dels terrenys on s'ubica; l'ús recreatiu, vinculat a una masia i a la protecció de l'activitat agrícola, limitat a cases de colònies, turisme rural, escoles de natura, amb reutilització d'edificis existents i les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social en aplicació a allò establert en l'article 47.4 del TRLUC 1/2005 i 47 del RLLU 305/2006, s'hagin declarat d'utilitat pública o es considerin d'interès social.

4. Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes Normes que ordenen les construccions en Sòl no urbanitzable.

#### **Article. 135. Agrícola de valor: agrícola – ramader, clau 21d.**

##### 1. Definició

Sòls de caràcter agrícola, principalment ocupats per edificacions vinculades a una activitat o explotació ramadera, i per les quals es proposa mesures que garanteixin el seu manteniment, conservació, ampliació i adequació d'una correcta i lògica colonització del sòl no urbanitzable.

Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats ramaderes i foment per a la millora de les explotacions, i mereixen una especial protecció d'acord amb els criteris de l'article 32 del TRLUC 1/2005.

2. Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre

Unitats mínimes de conreu i l'ordre circular de la secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.

### 3. Condicions d'ús

Ús global, agrícola i ramader.

Queden prohibides les instal·lacions que es contradiguin amb l'aprofitament del sòl per a l'ús agrícola o ramader.

4. Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes Normes que ordenen les construccions en Sòl no urbanitzable.

## **Article. 136. Forestal de valor: bosc clar, Clau 22b**

### 1. Definició:

D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya es qualifica com a sòl forestal el sòl rústic poblat d'espècies arbòries o arbustos, matolls i herbes; els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la reforestació i els prats de regeneració natural.

Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació són àrees boscoses que han de ser protegides com a reserva natural i àrees de bosc a conservar o repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i al que estableix la legislació urbanística respecte a zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.

La destinació de terrenys a zones boscoses no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.

### 2. Condicions d'ús:

En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual només es podrà transformar en sòl agrícola fins a un 40% de la finca o parcel·la de la que s'estigui tractant i que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria.

L'aprofitament dels productes forestals: es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei vigent forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar les unitats de paisatge, l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Caldrà demanar permís explícitament a l'Administració forestal i a l'Ajuntament, tant si es vol fer rompuda com si es pretén obrir qualsevol camí o pista.

La unitat mínima forestal serà d'acord amb el que estableix el Decret 35/1990, de 23 de gener.

### 3. Construccions:

No es pot realitzar cap tipus d'edificació que lesioni o desvirtui la zona on es pretengui ubicar i el seu entorn; l'habitatge només s'admet a les masies existents; en qualsevol cas, es requereix un projecte constructiu i un estudi d'impacte ambiental per autoritzar qualsevol edificació.

En les masies o edificacions existents es permetran els usos sanitari, sociocultural, docent, restauració i recreatiu amb les condicions assenyalades a l'apartat Clau 21.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes que ordenen les construccions en Sòl no urbanitzable.

### **Article. 137. Forestal de valor: matollar, clau 22d.**

#### 1. Definició

Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació són àrees boscoses que han de ser protegides com a reserva natural i àrees de bosc a conservar o repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i al que estableix la legislació urbanística respecte a zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.

La destinació de terrenys a zones boscoses no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.

#### 3. Condicions d'ús

En general l'únic ús admès és forestal, raó per la qual queda prohibida la transformació del sòl en un percentatge del 80% de la massa forestal existent, que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria, la resta de l'espai podrà ésser conreat mantenint les condicions de la zona Clau 21 exposada anteriorment.

L'aprofitament dels productes forestals: es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la llei vigent forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar les unitats de paisatge, l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

#### 4. Construccions

No es pot realitzar cap tipus d'edificació que lesioni o desvirtui la zona on es pretengui ubicar i el seu entorn; l'habitatge només s'admet a les masies existents; en qualsevol cas, es requereix un projecte constructiu i un estudi d'impacte ambiental per autoritzar qualsevol edificació.

En les masies o edificacions existents es permetran els usos sanitari, sociocultural, docent restauració i recreatiu amb les condicions assenyalades a l'apartat clau 21.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes.

### **Article. 138. Prats, clau 23.**

#### 1. Definició

Són els terrenys de muntanya, amb predomini de prats i que formen part dels recursos naturals de cara a la sostenibilitat del món rural.

Comprèn els terrenys o camps destinats majoritàriament a prats i ocasionalment a pastures, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, en general, de les altres activitats o usos admesos com a compatibles.

## 2. Condicions d'ús:

Els terrenys no podran ésser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o de la naturalesa. Per tant són admesos els aprofitaments compatibles amb el principi bàsic de conservació de la seva qualitat i del seu entorn.

S'exceptuen la transformació en sòl de conreu o de pastura quan no impliqui formació de plans inclinats amb pendent superior al 8%, accessible des de camins existents i previ informe favorable del DARP.

Seràn admeses les pràctiques ramaderes tradicionals de circulació i pastura de bestiar que se subjectaran a les disposicions vigents o reglamentació específica que es pugui establir per a la zona. En tot cas, es tindrà en compte la càrrega admissible de bestiar en funció de la conservació de la pastura, del deteriorament del bosc i, l'increment de l'erosió, a fi que es practiqui un correcte pasturatge que no afecti l'equilibri dels sistemes naturals.

## 3. Construccions

S'admet l'ús d'habitatge vinculat a l'activitat en la proporció d'un habitatge per parcel·la igual o superior a 25 ha., segons el procediment previst a l'article 48 LU.

Es permet l'habitatge unifamiliar a les edificacions existents, destinat a les persones directament relacionades amb l'explotació dels terrenys on s'ubica; l'ús recreatiu, vinculat a una masia i a la protecció de l'activitat agrícola, limitat a cases de colònies, turisme rural, escoles de natura, amb reutilització d'edificis existents i les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social en aplicació a allò establert a l'article 47.4 del TRLUC 1/2005 i 47 del RLLU 305/2006, s'hagin declarat d'utilitat pública o es considerin d'interès social.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes Normes que ordenen les construccions en Sòl no urbanitzable.

### **Article. 139. Interès ecològic i paisatgístic, ambientals del nucli, clau 24c**

1. Definició: Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge del nucli, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu alt valor ecològic i per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori municipal; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals i rebin un correcte tractament que garanteixi la seva recuperació i integració en l'entorn.

Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació han de ser protegides com a reserves naturals a conservar i repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física i natural, a més de garantir que realitzi la funció de connector biològic.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre la defensa i conservació de les masses forestals i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.

2. Condicions d'ús: La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter agrícola o forestal i millorar la seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística.

Els terrenys integrants d'aquest tipus de sòl no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin la seva transformació.

Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació.

Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de construcció, d'instal·lació i d'edificació, la tala d'arbrat, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes Normes que ordenen les construccions en sòl no urbanitzable.

#### **Article. 140. Interès ecològic i paisatgístic, riberals, clau 24d**

##### 1. Definició:

Comprèn l'entorn immediat del curs d'aigua del riu Montsant, delimitat, en general, per l'espai ocupat per la llera del riu i l'espai ocupat per les terrasses dels horts i franges de vegetació de ribera.

Els cursos hídrics i la vegetació de ribera es protegiran amb una franja mínima al voltant, que haurà d'incloure la franja delimitada per la cota d'inundació de l'avinguda de 50 anys de període de retorn indicada al plànol "Ordenació del sòl no urbanitzable (O.2), a fi de conservar i potenciar la riquesa de la flora i la fauna de l'indret; de tal forma que conformaran uns sistemes naturals que poden garantir la connexió biològica entre altres espais.

##### 2. Condicions d'ordenació:

Aquests terrenys es protegiran de qualsevol tipus d'agressió física (edificacions i instal·lacions) o química (vessament de residus líquids o sòlids, etc.) mentre no s'efectuï la seva depuració prèvia.

Les lleres dels torrents i rieres es protegiran impedit tot tipus d'edificació en una franja de protecció urbanística de 25 metres, comptada a partir del marge que delimita el llit del riu.

No es permet cap tipus d'edificació ni d'element fix, excepte instal·lacions de captació o depuració d'aigües i les obres de canalització i protecció degudament autoritzades, previ a la llicència d'obra municipal i de l'Agència Catalana de l'Aigua. Qualsevol projecte constructiu tindrà en compte la previsió d'avinguda a 500 anys.

Les explotacions forestals autoritzades en cap cas hauran d'efectuar moviments de terres, construccions o plantacions que afavoreixin l'erosió dels entorns dels cursos d'aigua, per tal d'evitar el risc d'avingudes.

Es promouran les replantacions i actuacions de restauració i protecció de la vegetació de ribera autòctona i, en general, dels sistemes naturals associats als cursos d'aigua.

La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen de l'estudi que demostrï la seva adequació i del plànol d'ubicació corresponent; respectant, en tot cas una secció hidràulica de la llera suficient pel desguàs de fortes avingudes, no procedint a replantar dintre de la zona de Sistema Hídric.

#### **Article. 141. Espais naturals protegits, PEIN, clau 25a.**

##### 1. Definició

Comprèn el Sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-ne les seves condicions actuals.

El PEIN va ser aprovat per decret l'any 1992, per bé que des d'aleshores el seu àmbit s'ha ampliat considerablement i les normes han estat modificades puntualment amb decrets successius. Jurídicament, el PEIN té els orígens en la determinació legal que fa la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals. Aquesta Llei ha estat modificada posteriorment per la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient.

D'altra banda, el PEIN és un pla territorial sectorial i s'equipara a altres instruments d'aquest tipus que es deriven de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de Política Territorial. En el context de la planificació territorial, el PEIN esdevé un dels instruments de desplegament del Pla territorial general de Catalunya (aprovat pel Parlament de Catalunya l'any 1995). D'aquesta manera, les seves determinacions tenen caràcter vinculant per a tots els altres instruments de planificació física del territori.

Les normes del PEIN estableixen un règim de protecció bàsic aplicable a la totalitat del seu àmbit. Aquest règim de protecció general es pot completar en cada espai o conjunt d'espais mitjançant dues vies:

- 1) La formulació de plans especials de protecció del medi natural i el paisatge, que proporcionen als espais una ordenació d'usos i normes de protecció específiques.
- 2) La declaració d'espais de protecció especial (parcs nacionals, paratges naturals d'interès nacional, reserves o parcs naturals), cosa que comporta que els espais passin a tenir una regulació jurídica pròpia i una gestió individualitzada per preservar i potenciar els seus valors.

Cal fer una especial referència a la relació que hi ha entre el PEIN i Natura 2000, ja que d'acord amb la Llei 12/2006, de mesures en matèria de medi ambient, la declaració d'una zona d'especial conservació (ZEC) o d'una zona d'especial conservació per a les aus (ZEPA) implica la seva inclusió automàtica en el PEIN. L'aprovació de la proposta catalana de Natura 2000 per part del Govern de Catalunya (Acord de 5 de setembre de 2006) ha comportat una ampliació substancial del PEIN. En efecte, quan es va aprovar l'any 1992, el PEIN incloïa un 21 per cent del territori català; actualment, després de les ampliacions puntuals dels darrers anys i un cop incorporats els espais de Natura 2000, l'àmbit terrestre del PEIN s'aproxima al 30 per cent del territori i els espais marins sumen quasi 80.000 hectàrees.

La Serra del Montsant és un dels espais naturals més importants de les comarques meridionals de Catalunya, conservant un gran número d'espècies protegides, i comptant, a més amb destacables valors culturals, arquitectònics, arqueològics i paisatgístics.

En el cas del municipi d'Ulldemolins en el Decret 131/2002, de 30 d'abril, es declara Parc Natural de la Serra del Montsant (DOGC 3636, 15-05-2002) (1669,76 Ha), i també els sòls

inclosos com a zona de les Muntanyes de Prades (829,00 Ha). Aquests espais es trobaren representats gràficament als plànols I.2 i O.2, per un total de 2498,76 Ha.

## 2. Regulació

Aquestes Normes remetent al Decret 82/1993 de 9 de febrer pel qual s'aprovà el Pla rector d'ús i gestió del Parc Natural de la Serra del Montsant tot el que fa referència a la regulació de les condicions d'ordenació, edificació i ús de les àrees incloses a la zona de protecció d'aquest Pla, i també remetent al Decret 328/1992 de 14 de desembre pel qual s'aprovà el Pla d'espais d'interès natural tot el que fa referència a la regulació de les condicions d'ordenació, edificació i ús de les àrees incloses i que formen part de la llista d'espais d'interès natural del PEIN.

Pel que fa a la resta d'àmbits d'especial protecció només s'hi admetran els usos compatibles amb les condicions naturals i amb els objectius de la protecció especial. En aquests àmbits es prohibeix qualsevol construcció, llevat dels refugis de muntanya (vinculats a l'excursionisme, la pesca, el pasturatge de temporada, l'ús forestal o la indústria hidroelèctrica) i de les bordes.

Mitjançant la redacció dels Plans especials corresponents es podran ajustar i redefinir les condicions d'ordenació, edificació i ús de tots els àmbits que aquestes normes consideren d'especial protecció natural i paisatgística no inclosos dins la zona de protecció del Pla rector d'ús i gestió del Parc Natural de la serra de Montsant o inclosos al PEIN.

## 3. Delimitació

La delimitació de l'espai de la Serra del Montsant (1669,76 Ha) correspon a l'aprovat en el Decret 131/2002, de 30 d'abril, es declara Parc Natural. (DOGC 3636, 15-05-2002) el que queda inclòs a l'espai de reserva de la Serra del Montsant del Priorat segons la informació de síntesi del PEIN.

La delimitació de l'espai "Les Muntanyes de Prades" (829,00 Ha) correspon a l'aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre pel qual s'aprovà el Pla d'espais d'interès natural.

### **Article. 142. Activitat turística, càmping, clau 26f.**

#### 1. Definició:

És el sòl no urbanitzable que comprèn les construccions i instal·lacions existents, destinades a càmping.

#### 2. Condicions d'ordenació:

S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació, directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable.

S'admeten les construccions e instal·lacions destinades a càmping, d'acord amb l'activitat autoritzada i d'acord també amb la normativa sectorial reguladora.

### **Article. 143. PEU 1, LA FRANQUESA, Pla especial de Serveis Tècnics-ambientals**

OBJECTIUS: Definir, dins del perímetre assenyalat als plànols, la delimitació exacta del sòl qualificat de TA, necessari per a possibilitar la ubicació de les noves instal·lacions i el seu



accés en condicions. Integrar l'actuació a l'entorn de valor paisatgístic que l'envolta, minimitzant l'impacte.

**ÀMBIT I RÈGIM DE SÒL:** L'àmbit de 18.090 m<sup>2</sup> comprèn els sòls no urbanitzables entre el camí vell de Lleida i la carretera C-242, actualment ocupats en part per sòl Agrícola de Valor i en part per matollar. L'àmbit es grafia al plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable 01 i 02b.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ I ÚS:** La reserva de sòl apte per a la implantació i ubicació de les instal·lacions pròpies de l'activitat es farà dins del perímetre de l'àmbit tot evitant l'ocupació de la franja de 10 metres al llarg del camí. I respectant els elements que caracteritzen el territori i el paisatge.

El seu dimensionat estarà en funció, de la producció i les necessitats de l'activitat, de l'estimació realitzada sobre la mobilitat generada, del condicionament dels accessos i de les determinacions establertes de la llicència ambiental de que disposarà. L'àmbit que quedi fora del perímetre, quedarà com a Espai Agrícola de Valor i Matollar (clau 21 i 22d).

El PEU concretarà les condicions d'ordenació i construcció de les instal·lacions, sense superar l'ocupació del 65 % de l'àmbit amb instal·lacions o paviments. El sòl ocupable majoritàriament es destinarà a àrea de treball a l'aire lliure; només el 20 % es podrà destinar a naus amb una edificabilitat màxima de 0,020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El carener de l'edificació no superarà l'alçada de 4 metres respecte la rasant natural més baixa del terreny.

## CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article. 144. Definició**

1. El sòls urbanitzables són els que el Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible de la TRLUC 1/2005

2. Aquest POUM classifica una única categoria de sòl urbanitzable, la de sòl urbanitzable delimitat (SUD). En concret es preveu un sector de sòl urbanitzable delimitat, de desenvolupament residencial entre el carrer del Montsant i el carrer del Portal del roser.

La delimitació d'aquest sector es grafia en els plànols d'ordenació "Règim del sòl i Estructura general del territori" (sèrie O.1) i "Ordenació del sòl urbà i urbanitzable" (sèrie O.3)

3. Al sector de sòl urbanitzable delimitat es distingeix un tipus de desenvolupament:

Desenvolupament residencial baixa densitat, clau 30c

4. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors, que no podran ser alterades pel Pla parcial, són les següents:

- a) L'àmbit de sector de desenvolupament del Pla parcial urbanístic, definit als plànols 01 i 03.
- b) Els objectius que caracteritzen cada sector.
- c) Els elements de l'estructura general definits.
- d) Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
- e) L'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima i l'ús global del sector

#### **Article. 145. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable**

Són deures dels propietaris i/o promotors del desenvolupament de sòl urbanitzable:

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, quan la normativa específica d'aquest ho defineixi.
3. Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.
4. Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
5. Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.
6. Executar la construcció de l'habitatge protegit, en el seu cas, dins els terminis establerts.

#### **Article. 146. Gestió del sòl urbanitzable**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes a l'article 91 del TRLUC 1/2005.
3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
5. En sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el projecte d'urbanització.
6. No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents Pla parcial i Projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del Projecte de reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:
  - a) que per l'estat de realització de les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que l'acabament de l'edificació de la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar, i,
  - b) que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.
7. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui totalment acabada la urbanització que els afecti i estiguin en condicions de funcionament els accessos i els subministraments d'aigua i energia elèctrica i les xarxes de clavegueram.
  - a) Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.
  - b) Preferentment s'optarà per una xarxa separativa en nous trams de clavegueram.
8. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora de residus, cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:
  - Promoure la previsió d'espais i d'instal·lacions, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços i altres establiments emplaçats en medis urbans, que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites a la Llei.
  - Preveure, a la xarxa viària urbana i als camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.
9. Cal que els plans parcials, donin compliment al Decret 241/1994 pel que fa als hidrants per a incendis i condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers i l'evacuació de persones.

## SECCIÓ 2. TIPUS D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE (SUD)

### **Article. 147. Desenvolupament residencial baixa densitat, clau 30a**

#### DEFINICIÓ

És la zona de sòl urbanitzable destinada als nous creixements residencials d'acord amb les característiques i condicions ambientals de l'entorn

#### EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta serà la resultant de l'edificabilitat bruta establerta específicament per a cada sector una vegada deduïts els sòls de cessió.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

L'aprofitament privat previst en aquesta zona permet el tipus d'ordenació de l'edificació, de clau 5a.

Les condicions d'edificació de les zones d'aprofitament privat es regularan preferentment seguint els paràmetres de les zones claus 5a establertes en aquesta normativa. El Pla parcial podrà establir tipologies d'edificació diferents de les indicades anteriorment quan vingui justificat per requeriments d'ús ambiental del indret.

Els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la parcel·la i tindran un tractament preferentment enjardinat.

Es respectarà la xarxa viària bàsica prevista als plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

### **Article. 148. Desenvolupament residencial mitjana densitat, clau 30b**

#### DEFINICIÓ

És la zona de sòl urbanitzable destinada als nous creixements residencials d'acord amb les característiques i condicions ambientals de l'entorn

#### EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta serà la resultant de l'edificabilitat bruta establerta específicament per a cada sector una vegada deduïts els sòls de cessió.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

L'aprofitament privat previst en aquesta zona permet el tipus d'ordenació de l'edificació, de clau 4b caracteritzada per l'existència d'espais no edificables, que tinguin la continuïtat volumètrica dels fronts i l'acosten a l'escala del nucli.

Les condicions d'edificació de les zones d'aprofitament privat es regularan preferentment seguint els paràmetres de les zones clau 4b establertes en aquesta normativa. El Pla parcial podrà establir tipologies d'edificació diferents de les indicades anteriorment quan vingui justificat per requeriments d'ús ambiental de l'indret.

Els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la parcel·la i tindran un tractament preferentment enjardinat.

Es respectarà la xarxa viària bàsica prevista als plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

### SECCIÓ 3. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

#### **Article. 149. Sector PPU-SUD1, LA SORT DEL NOTARI**

**OBJECTIUS:** Ampliació del sòl urbà amb la creació d'un nou front contigu al sud del nucli, donant continuïtat a la vialitat existent entre la zona d'equipament i el carrer de Sta. Magdalena. L'eixample residencial serà d'alta densitat.

**ÀMBIT:** Situat al sud del nucli urbà d'Ulldemolins, entre el carrer del Portal del Roser i el carrer de Santa Magdalena.

**Localització:** Plànol d'ordenació 0.3. A/B, 1/2000, 1/1000.

**RÈGIM DE SÒL:** Sòl urbanitzable delimitat (SUD).

**SUPERFÍCIE ÀMBIT:** 28.416 m<sup>2</sup>.

**PARÀMETRES BÀSICS:**

- Índex d'edificabilitat bruta 0,35 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s.
- Densitat màxima d'habitatges 30 hab./Ha.

**Reserva d'habitatges de protecció pública:** 30% sostre residencial (els terminis màxims pel començament de les obres és de dos anys per l'aprovació del Projecte i quatre pel seu acabament).

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

Ordenació residencial segons regulació de la zona de desenvolupament residencial, clau 30b.

Es preveu la disposició dels sistemes en relació als accessos i la zona residencial existent.

Es preveu una tipologia urbana tradicional (clau 4b), per tal de potenciar la morfologia del poble en feixes sobre turó, on es disposen els habitatges creant front als vials i es concentra l'espai lliure comunitari a l'interior de l'illa.

**Ús principal:** habitatge unifamiliar

**Usos compatibles:** oficines i cultural. Només s'admeten en planta baixa.

Les condicions edificatòries i estètiques respectaran els paràmetres regulats pel POUM.

Es recomana la previsió d'un espai de verd lliure a la zona on la topografia supera el 20% (segons l'ordenació indicativa del dibuix plànol 0.3) aquest espai funciona com a punt d'unió amb el teixit del casc urbà tradicional, i completa un sistema de transició -articulat a través d'espais lliures i equipaments- des del sòl no urbanitzable al centre del poble. Aquesta zona verda haurà de ser accessible i tenir una bona connexió amb el nucli antic.

El Pla parcial ha de preveure que la xarxa viària projectada, faciliti i completi la connexió amb la xarxa viària existent.

El Pla parcial urbanístic definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector. Altrament preveurà les connexions a les xarxes generals existents i finançarà l'ampliació d'aquestes en cas que resultin insuficients.

El Pla parcial urbanístic que desenvolupi el sector contindrà les mesures correctores necessàries per tal de compatibilitzar l'ordenació amb l'estudi hidrològic i haurà de ser informat favorablement per l'ACA.

#### CESSIONS MÍNIMES AL MUNICIPI :

Seràn les establertes per la legislació urbanística vigent.

Cessió de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial (els terminis màxims pel començament de les obres és de dos anys per l'aprovació del Projecte i quatre pel seu acabament).

CONDICIONS D'EXECUCIÓ I GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat de compensació bàsica.

### **Article. 150. PP-SUD2, SECTOR SUD-EST CARRETERA DE FRAGA A REUS PER ULLDEMOLINS C-242**

**OBJECTIUS:** Creació d'un nou front residencial a la part sud-est del nucli amb una adequada connectivitat entre la carretera C-242 i el carrer Fontalba.

**ÀMBIT:** Situat al sud-est del nucli urbà d'Ulldemolins entre la carretera C-242 i el carrer Fontalba.

**Localització:** plànol d'ordenació O.3 a/b/c, 1/2000, 1/1000.

**RÈGIM DE SÒL:** Sòl urbanitzable delimitat (SUD).

**SUPERFÍCIE ÀMBIT:** 15.050 m<sup>2</sup>.

#### **PARÀMETRES BÀSICS:**

Índex d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s.

Densitat màxima d'habitatges: 30 hab./Ha.

#### **CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

Es resoldrà la connexió amb la carretera i l'ordenació de la xarxa viària a l'interior de l'àmbit, per tal de facilitar l'accessibilitat a la zona urbana.

L'ordenació residencial es regularà segons la zona de desenvolupament residencial, clau 30b.

Es preveu la disposició dels sistemes en relació als accessos i la zona residencial existent.

Es preveu una tipologia urbana tradicional (clau 4b), per tal de potenciar la morfologia del poble en feixes sobre turó, on es disposen els habitatges creant front als vials i es concentra l'espai lliure comunitari a l'interior de l'illa.

Ús principal: habitatge unifamiliar

Usos compatibles: oficines i cultural. Només s'admeten en planta baixa.

Les condicions edificatòries i estètiques respectaran els paràmetres regulats pel POUM.

Es recomana preveure la reserva de terrenys del sistema de zones verdes públiques, al costat de la carretera C-242, per tal que aquesta franja tingui la funció de barrera visual natural a la carretera i ocupi tota la franja de servitud de carretera indicada al plànol.

El Pla parcial urbanístic definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector. Altrament preveurà les connexions a les xarxes generals existents i finançarà l'ampliació d'aquestes en cas que resultin insuficients.

El Pla parcial urbanístic que desenvolupi el sector contindrà les mesures correctores necessàries per tal de compatibilitzar l'ordenació amb l'estudi hidrològic i haurà de ser informat favorablement per l'ACA.

#### CESSIONS MÍNIMES AL MUNICIPI:

Seràn les establertes per la legislació urbanística vigent.

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial (els terminis màxims pel començament de les obres és de dos anys per l'aprovació del Projecte i quatre pel seu acabament).

CONDICIONS D'EXECUCIÓ I GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat de compensació bàsica.

### **Article. 151. PPSUD-3, CARRER DE L'OLIVER GROS I DEL PORTAL DEL ROSER**

OBJECTIUS: Pla parcial urbanístic discontinu, tracta de: 1) completar el teixit existent i la xarxa viària i reservar la zona de l'oliver gros com verd públic; 2) completar el teixit existent i continuar el carrer del Portal del Roser com a vial per tal de connectar-lo amb el carrer de les Obagues i construcció d'un equipament amb funció de residència geriàtrica (la cessió d'aquest equipament i la seva superfície, es trobarà firmada en un conveni entre propietat i Ajuntament).

ÀMBIT: El primer àmbit es situa al carrer de l'Oliver gros; i el segon al carrer del Portal del Roser.

Localització: plànol ordenació O.3 a/b/c, 1/2000, 1/1000

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbanitzable delimitat (SUD).

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 13.383 m<sup>2</sup>.

#### PARÀMETRES BÀSICS:

Índex d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s.

Densitat màxima d'habitatges: 18 hab./Ha.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Ordenació residencial segons regulació de la zona de desenvolupament residencial, clau 30a.

Es preveu la disposició dels sistemes en relació als accessos i la zona residencial existent.

El Pla parcial urbanístic definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector. Altrament preveurà les connexions a les xarxes generals existents i finançarà l'ampliació d'aquestes en cas que resultin insuficients.

El Pla parcial urbanístic que desenvolupi el sector contindrà les mesures correctores necessàries per tal de compatibilitzar l'ordenació amb l'estudi hidrològic i haurà de ser informat favorablement per l'ACA.

**CESSIONS MÍNIMES AL MUNICIPI:**

Seran les establertes per la legislació urbanística vigent.

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial (els terminis màxims pel començament de les obres és de dos anys per l'aprovació del Projecte i quatre pel seu acabament).

CONDICIONS DE GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat de compensació bàsica.

**Article. 152. PPSUD-4, SECTOR SUD CARRER DE L'OLIVER GROS.**

OBJECTIUS: Pla parcial urbanístic discontinu, tracta de: 1) Completar l'àrea residencial a sud del nucli compacte de la ciutat jardí i 2) l'obtenció d'una zona d'equipament discontinua al costat de l'escola existent.

ÀMBIT: Situat a sud del nucli urbà d'Ulldemolins, entre el carrer de l'Oliver Gros i el carrer de Santa Magdalena. Localització: plànol ordenació O.3 a/b, 1/2000, 1/1000.

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbanitzable delimitat (SUD).

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 15.002 m<sup>2</sup>.

**PARÀMETRES BÀSICS:**

Índex d'edificabilitat bruta: 0,50 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s.

Densitat màxima d'habitatges: 18 hab./Ha

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

Ordenació residencial segons regulació de la zona de desenvolupament residencial, clau 30 a.

Es preveu la disposició dels sistemes en relació als accessos i la zona residencial existent.

El Pla parcial urbanístic definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector. Altrament preveurà les connexions a les xarxes generals existents. i finançarà l'ampliació d'aquestes en cas que resultin insuficients.

El Pla parcial urbanístic que desenvolupi el sector contindrà les mesures correctores necessàries per tal de compatibilitzar l'ordenació amb l'estudi hidrològic i haurà de ser informat favorablement per l'ACA.

**CESSIONS AL MUNICIPI:**

Seran les establertes per la legislació urbanística vigent.

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% del sostre residencial (el terminis màxims pel començament de les obres és de dos anys per l'aprovació del Projecte i quatre pel seu acabament).

CONDICIONS DE GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat compensació bàsica.



## TÍTOL 4. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

### Article. 153. Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni d'Ulldemolins és el Catàleg de bens i el Pla especial de protecció del patrimoni que el desenvolupi. El Catàleg de construccions, conjunts arquitectònics, jaciments arqueològics i elements paisatgístics d'interès es concreta en aquest document, d'acord amb el que preveuen els articles 59 d) i 69 del TRLUC 1/2005 i 73.2 a) 4t, 75,95 del RLLU 305/2006 d'urbanisme i els reglaments que la desenvolupin.

### Article. 154. Catàleg de béns a protegir

1. És la relació de béns d'Ulldemolins d'interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic que cal conservar i preservar de la seva degradació. El Catàleg de béns conté els elements protegits del municipi (sens perjudici de la seva ampliació o revisió) i en ell s'integren conjunts urbans, edificacions singulars o altres elements que s'estableixi en el catàleg que cal mantenir com a elements identificadors del nucli històric. Tindran el nivell de protecció que els assigni la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. En el plànol d'ordenació, es localitzen amb un asterisc vermell (elements).

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:

- BCIN.- Béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de Béns Culturals d'Interès Nacional d'acord amb la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. S'hi consideraran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin aquesta categoria. Forma part d'aquest nivell:

- Església parroquial de St. Jaume i el seu entorn 1
- Castell d'Ulldemolins 2

Les creus (o fites) de terme i els escuts heràldics, tenen la consideració de BCIN per la disposició addicional 1ª de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català en relació amb la disposició addicional segona de la Llei 16/1985 del Patrimoni Històric Espanyol que fa referència al Decret 571/1963, de 14 de març (BOE de 30/03/1963).

Els BCIN, no es poden enderrocar i la seva protecció és la que estableix la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català. La protecció específica serà la que determini el corresponent expedient de catalogació. Mentre no hi hagi una norma específica al catàleg que indiqui el contrari, per defecte, la protecció serà integral.

- BCIL.- Béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de Béns Culturals d'Interès Local d'acord amb la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. S'hi consideraran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin aquesta categoria. Formen part d'aquest nivell els conjunts urbans, murs i edificacions singulars. En el plànol d'ordenació es localitzen amb un asterisc vermell (elements).
  - Centre històric 3
  - Santuari de la Mare de Déu del Loreto 4
  - Ermita de Sta. Magdalena 5
  - Ermita de Sta. Bàrbara i St. Antoni 6
  - Ermita de St. Bartomeu 7
  
- BPU.- Béns protegits urbanísticament – Béns inclosos en el catàleg del POUM, pels quals encara no s'hagi fet l'oportuna tramitació per assolir la categoria de Béns Culturals d'Interès Local d'acord amb la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català de 30 de setembre.
  - Molí del pont 8
  - Altres molins (Molí d'en Vaquer, Molí de l'Espasa, Molí Nou, Molí de la Vila) 9
  - Fonts 10
  - Portal del Roser 11
  - Rentadors 12
  - Mines 13
  - Arcades de la Plaça de l'Església 14
  - Cal Roig 15
  - Cal Nebot 16
  - Cal Josep Domènec 17
  - Cal Bessó 18
  - Cal Rafel 19
  - Ca la Mariagna 20
  - Ca la Neus pagesa 21
  - Cal Jaume Bessó 22
  - Cal Llurba 23
  - Cal Perot 24
  - Cooperativa agrícola 25
  - Les Escoles 26

Les condicions de protecció dels Béns Protegits Urbanísticament, serà la que s'estableixi en el catàleg per a cada element concret. Mentre no hi hagi una norma específica al catàleg que indiqui el contrari, per defecte, la protecció serà integral.

La protecció de conjunts a les categories de BCIL i urbanístics, excepte que s'indiqui el contrari, comporta exclusivament la conservació dels elements que són visibles des de l'exterior, és a dir, el paisatge urbà definit per façanes i teulada. El desenvolupament del PEPP establirà específicament el detall de la protecció.

- Jaciments arqueològics: quedaran protegits els àmbits específics delimitats pel Departament de Cultura i subsidiàriament per un àmbit de diàmetre de 50 m a l'entorn de l'àrea d'expectativa arqueològica. Les llicències d'obres dins d'aquest diàmetre hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i requerir al promotor perquè presenti un estudi de la incidència que les obres poden tenir en les restes arqueològiques. Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 i el Decret 78/2002, de 5 de març de protecció arqueològica i paleontològica de Catalunya.

Es localitzen al plànol d'ordenació amb un asterisc i/o trama de color taronja, són:

– Jaciment paleontològic d'Ulldemolins	1
– Cova de l'Heura	2
– Les Obagues	3
– Solana del Bepo	4
– Jaciment arqueològic Coll de Mònecs	5
– Balms de Sant Bartomeu, Cova de les Crestes	6
– Corral del Belart	7
– Barranc de la Pastera	8
– Barranc de Sant Bartomeu	9
– Les Bresquilles	10
– Corral de l' Esclau	11
– Font de la Gleva	12
– Mas del Ponç	13
– Mas Moliner	14
– L'Obaga dels Casanoves	15
– Obags, Els Collets de l'Arçons	16
– Partida de les Pedrenyeres	17
– Pla del Cap de Mort	18
– Punta de la Fontalba	19
– Punta del Panto	20
– Sant Antoni	21
– Taller del Barranc de Sant Bartolomeu	22
– Santa Magdalena	23

Atès que l'entorn de construccions com esglésies, ermites i d'altres edificacions antigues (principalment molins i masies d'origen medieval) són susceptibles de contenir restes arqueològiques, cal que l'àmbit i l'entorn d'aquestes edificacions es considerin àrees d'expectativa arqueològica i estiguin protegides.

- Elements d'interès municipal (EIM): són els elements o conjunts que responen a un nivell suficient d'interès cultural pel municipi, com són alguns jaciments arqueològics, edificacions singulars, arbres monumentals, recorreguts paisatgístics, masies, fites de terme, fonts i rieres, i que requereixen un cert grau de protecció com a elements d'identitat d'Ulldemolins. Es localitzen en els plànols d'ordenació amb un asterisc taronja (jaciments), un asterisc vermell (elements), un asterisc verd (elements naturals), un punt blau (font), un puntejat verd (els recorreguts paisatgístics), i són els següents:

- Font i Sauqüer de Fontalba	1
- Congost de Fragnerau	2
- Font de la Gleva i Cadolles Fondes	3 i 4
- Cadolla de l'olleta o Cadolleta del riu Teix	5
- Ventadors	6
- Raig de Fontalba	7
- Cova Furonera	8
- Camí Ral	9
- Camí vell de les Ermites	10
- Coll del Prat	11
- Collet del iaio Rafel	12
- Cova del Corb i Roca del llençol	13
- Les Solanes	14
- L'Escambell	15
- Portell del Peret	16
- Punta de la Galera	17
- Pi de la Carabasseta	18
- Grau del Llop	19
- Grau de les Voltetes	20
- Grau de la Cornereda	21
- 1er Oliver Gros i 2on Oliver Gros	22
- Font del Baia	23
- Alberata de l'Arçons	24
- Castanyers del Mas del Bessó	25
- Cabanes del Terme	26
- Bassots	27

NOTA: Malgrat que no forma part de la redacció del present POUM, es recomana l'elaboració d'una catalogació de cabanes i restes de molins existents en sòl no urbanitzable.

#### **Article. 155. Pla especial de Protecció del Patrimoni**

1. El Pla especial ha de concretar el grau d'intervenció i tractament específic dels elements catalogats de l'article anterior i que es descriuen al Catàleg de béns a protegir, que ha de tenir en compte la protecció de l'element i la incidència de l'entorn sobre el bé. Tindrà en compte el caràcter de conjunt del nucli històric, valorarà individualitzadament les edificacions incloses a l'àmbit, el seu valor com a peça autèntica i originària del conjunt, carrer o plaça, les actuacions que s'hi podran permetre per cadascuna i sobretot tenint en compte la incidència sobre els béns immobles catalogats específicament.
2. El Pla especial ha de definir un règim particular econòmic fiscal, tendint a estimular i fonamentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.
3. En tant el municipi no disposi de Pla especial de protecció del seu patrimoni, es podran redactar Plans especials de protecció de caràcter individualitzat referits a alguns elements o àmbits del catàleg.
4. Es preservaran tots els elements arquitectònics de pedra: arcades, portalades, llindes, muntants, llosanes o ampits de finestres o balcons, barbicanes i tots aquells elements arquitectònics definidors de l'arquitectura autòctona amb especial cura per aquells que tinguin inscripcions o dibuixos. La composició formal de les façanes, les proporcions, les alçades, nombre de plantes, relació de buit-ple i la tipologia de les obertures, és també una característica que cal tenir en compte en la redacció del Pla especial.

Per tal de facilitar el desenvolupament del Pla especial de protecció, es podran redactar plans especials de protecció del patrimoni parcials, referits a àmbits concrets de carrers, places o altres indrets.

#### **Article. 156. Condicions de les obres de consolidació i conservació**

1. En tant no sigui vigent el Pla especial de protecció de patrimoni corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent. Mentrestant es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació física dels edificis catalogats o situats dins dels àmbits protegits i, si s'escau, de llurs entorns ambientals a excepció que es disposi d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants a la zona en la que s'emplacen i amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals d'identitat. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i grafaran en els plànols de planta, secció i alçat.

2. 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 d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, i els criteris d'intervenció i autoritzacions de canvi d'ús s'ajustaran als articles 35 i 36 de l'esmentada llei.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- **Primera: Volums i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme**

1. Quan les construccions i instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones i conservació de l'immoble.

4. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 TRLUC 1/2005 i 61 del RLLU 305/2006.

5. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideraran en situació de volum disconforme.

6. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.

7. Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla.

8. Els edificis i instal·lacions que no s'ajustin al planejament, respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes al TRLUC 1/2005, resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat segons correspongui.

- **Segona: Parcel·les fora d'ordenació**

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present POUM i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior

- **Tercera: Construccions ramaderes en sòl no urbanitzable**

Qualsevol tipus d'obra que es vulgui fer en una explotació ramadera existent no legalitzada s'ha de sotmetre al procediment regulat a l'article 48, en la redacció determinada per la de la TRLUC 1/2005 i 47.3, 47.4, i 57 del RLLU 305/2006. Altrament aquestes explotacions s'han de sotmetre al procediment de llicència ambiental.

## **ANNEXES**

# ANNEX 1. DEFINICIONS

## A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

### A.1 Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament

- **Aprofitament urbanístic del sector**

És la resultant de ponderar d'acord amb l'article 37 de la TRLUC 1/2005 i 36 del RLLU 305/2006 de 14 de març, d'urbanisme, l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. També integra la densitat de l'ús residencial. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua)

- **Aprofitament mitjà del sector (AM)**

Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl ( $au/m^2s$ )

- **Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)**

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

- **Coeficient d'edificabilitat complementari brut (IECB)**

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

- **Coeficient o índex de volum edificable brut (IVB)**

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2s$ ).

- **Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB)**

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./Ha).



## A.2 Definició de paràmetres referits a les zones

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

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

- **Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)**

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2s$ ).

- **Densitat màxima neta d'habitatges de la zona (DMHN)**

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./Ha).

- **Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)**

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats ( $m^2$ ).

## A.3 Definició de paràmetres referits a la parcel·la

- **Parcel·la**

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

- **Parcel·la mínima**

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 188.2 del TRLUC 1/2005, de 14 de març, d'urbanisme .

- **Solar**

Parcel·la classificada com a sòl urbà, apta per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística en el present POUM que d'acord amb l'art. 29 de la TRLUC 1/2005 reuneix les següents condicions:

- urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes per aquest Pla o bé si aquest no les fixa, disposa dels serveis urbanístics bàsics i afronta amb via que compta amb enllumenat públic, íntegrament pavimentada (incloses voreres). No s'aplica al sòl urbanitzable i no urbanitzable que confronti amb carreteres, vials de connexió i vials que delimitin el sòl urbà.
- té assenyalades alineacions i rasants
- és susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un PMU ni en un PA.
- per edificar no s'han de cedir altres terrenys per a carrers o vies.

- **Alineació**

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

- **Front de parcel·la**

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

- **Fons de parcel·la**

1. És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.
2. Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

- **Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)**

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

- **Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la (IECN)**

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

- **Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)**

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2s$ ).

- **Densitat neta d'habitatges (DNH)**

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària ( $1hab/x m^2$ )

- **Ocupació de parcel·la (C)**

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%)

- **Sòl privat lliure d'edificació**

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

#### **A.4 Definició de paràmetres referits al carrer**

- **Alineació de carrer o de vial**

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

- **Rasant del carrer o del vial**

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

- **Amplària del vial**

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

- **Illa o Mansana**

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

- **Arrodoniment de les cantonades**

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

- **Xamfrans**

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

## **A.5 Definició de paràmetres referits a l'edifici**

- **Edificació principal i edificació auxiliar**

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.

2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

- **Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST)**

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, exclosos els soterranis i la part de coberta amb una alçada lliure menor de 1,50 m, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2st$ )

- **Volum total d'un edifici (VT)**

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics ( $m^3$ )

- **Alineació de façana**

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

- **Línia de façana**

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

- **Planta baixa (PB)**

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

- **Planta soterrani (PS)**

Són les situades a sota de la planta baixa.

- **Espai Entresol (EE)**

Per entresol s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza a més, perquè:

- No té accés independent des de l'exterior.
- Està enretirat almenys 3,00 metres de la línia de façana.

- L'alçària lliure mínima per sobre és de 2,20 metres y per sota de 2,50 metres.

- **Planta pis (PP)**

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

- **Espai sotacoberta, fumeral o golfes (SC)**

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

- **Coberta**

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

- **Alçària reguladora màxima (ARM)**

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

- **Nombre màxim de plantes (NMP)**

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

- **Alçària lliure o útil**

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta inferior i la cara inferior del forjat superior.

- **Cossos sortints**

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.

2. Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.

3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computarà com a superfície de sostre edificable.

- **Elements sortints**

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

2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

- **Pati de llums o celobert**

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

- **Pati de ventilació**

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

- **Llucanes**

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebicat de la coberta.

- **Elements tècnics de les instal·lacions**

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

## **A.6 Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial**

- **Paret mitgera**

Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

- **Fondària edificable**

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

- **Alineació interior de l'illa**

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

- **Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa**

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

- **Reculada de l'edificació**

Es l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

#### **A.7 Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada**

- **Separacions mínimes**

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterranis, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

- **Tanques**

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

### **B. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

#### **B.1 Classificació d'usos**

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

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

Classificació d'usos segons la permissivitat

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, i resulta d'aquesta limitació la classificació següent:
  - a. Ús principal o global: El que defineix l'especialització d'un àmbit, sector o zona.
  - b. Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global.
  - c. Usos condicionats: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn o certes limitacions per a ser admesos.
  - d. Usos provisionals: Els que no són compatibles amb l'ús global, però no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, i poden ser autoritzats amb

caràcter provisional en els termes previstos per l'article 53 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme .

3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

Classificació d'usos segons el domini

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

2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada:

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, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

c. Usos comunitaris són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.

Classificació d'usos segons l'activitat

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, activitats extractives, càmping i caravàning, garatge i aparcament, tallers de reparació de vehicles, serveis tècnics i mediambientals i estacions de servei.

1. Ús d'habitatge

És destinat a l'allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:

a. Habitatge unifamiliar: És l'edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic.

b. Edifici d'habitatges o plurifamiliar: És l'edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.

2. Ús comercial

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

2.1. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

Comerç a l'engròs

Establiments comercials de venda al detall: és el que correspon als establiments oberts al públic destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

2.2. El tipus d'establiments comercials són:

Grans establiments comercials. Establiments individuals o col·lectius de:



Sup. venda => 2.500 m<sup>2</sup> (municipis de més de 240.000 hab.)

Sup. venda => 2.000 m<sup>2</sup> (municipis de 25.001 hab. a 240.000 hab.)

Sup. venda => 1.300 m<sup>2</sup> (municipis de 10.001 hab. a 25.000 hab.)

Sup. venda => 800 m<sup>2</sup> (municipis amb màxim de 10.000 hab.)

Sup. venda > 2.500 m<sup>2</sup> en establiments individuals de venda d'automòbils, d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria i els centres de jardineria.

Sup. Venda > 5.000 m<sup>2</sup> del conjunt d'un establiment col·lectiu del que formen part els establiments anteriors.

Els grans establiments comercials estan subjectes a les determinacions de la Llei 18/2005, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, i a les limitacions establertes pel Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials, s'haurà d'ajustar al que disposa l'art. 12 del decret 378/2006, esmentat, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> edificats.

Establiments comercials mitjans. Establiments individuals o col·lectius de:

Sup. venda => 1.300 m<sup>2</sup> (municipis de més de 240.000 hab.)

Sup. venda => 700 m<sup>2</sup> (municipis de 25.001 hab. a 240.000 hab.)

Sup. venda => 500 m<sup>2</sup> (municipis de 10.001 hab. a 25.000 hab.)

Sup. venda => 400 m<sup>2</sup> (municipis amb màxim de 10.000 hab.)

Petit comerç: Establiments individuals o col·lectius de superfície de venda menor que les indicades a l'apartat anterior.

### 3. Ús d'oficines i serveis privats

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses als Grups 01.3 i 63.3, i les Divisions 65 a 74 i 93, excepte la Classe 93.04 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses, lloguers i altres serveis.

### 4. Ús hotel·ler

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en la legislació específica sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim hotel·ler, que poden ser: hotels, hotels-apartaments, motels i pensions. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 55.1 i la Subclasse 55.231.

4.1. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

4.2. Hotel-apartament és aquell establiment hotel·er que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

4.3. Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

4.4. Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

## 5. Ús d'allotjament rural

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com són els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències - cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.21 i 55.23, excepte la Subclasse 55.231.

## 6. Ús de restauració

És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, sense espectacle. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 55.3, 55.4, 55.5.

## 7. Ús recreatiu i espectacles

És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses als Grups 92.1, 92.2, 92.3 i 92.7.

## 8. Ús Sanitariassistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 85 i la Classe 93.04.

## 9. Ús esportiu

Inclou els locals, edificis i instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 92.6.

## 10. Ús docent-educatiu

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 80, sobre educació.

#### 11. Ús sociocultural

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

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 91, 92.4, 92.5.

#### 12. Ús de serveis tècnics i mediambientals

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

#### 13. Ús d'indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

#### 14. Ús de magatzem

D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, , correspon a les incloses a la Divisió 63, Grup 63.1 que componen els dipòsits i magatzems de mercaderies.

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

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

#### 15. Ús de tallers de reparació de vehicles

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

No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria.

#### 16. Ús de garatge-aparcament

És el que correspon als espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 50.2 i la Subclasse 63.214.

#### 17. Ús d'estació de servei

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció

Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire

Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

#### 18. Ús agrícola

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses al Grup 01.1.

#### 19. Ús ramader

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers i els d'aqüicultura. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses als Grups 01.2, 01.3, 01.5 i la Divisió 05.

#### 20. Ús forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses al Grup 02.

#### 21. Ús d'activitats extractives

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en les Divisions 10 a 14.

## 22. Ús de càmping i caravàning

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.22.

### **B.2 Classificació d'activitats segons el règim d'intervenció**

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen es classifiquen en:

Industrials; Minereres; Agrícoles i ramaderes ; Energètiques; Comercials i de serveis; Recreatives, Espectacles i d'oci; De gestió de residus.

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, així com les corresponents ordenances reguladores:

Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de llicència (Annex II.2 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de comunicació (Annex III del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

### **B.3 Situació relativa de les activitats**

Edifici aïllat

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

Edifici independitzat

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

### **Situacions relatives de l'activitat**

S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

Situació 1: Dins del sòl urbà residencial

En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.

En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent.

En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris.

En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 2: Dins del sòl urbà residencial

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

En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.

Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà

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

En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes

En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà

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

**Aquest document forma part del contingut documental del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ulldemolins que conté:**

- Memòria descriptiva i justificativa del pla.
- Plànols de informació i ordenació.
- **Les Normes Urbanístiques.**
- Catàleg de bens a protegir.
- L'agenda i avaluació econòmica i financera.
- Memòria ambiental.
- La Memòria social.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Contestes a les al·legacions presentades.