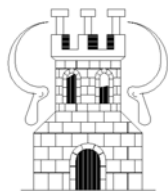


**Text Refós**

(incorporació de les modificacions puntuals fins a desembre de 2018)



**Normes urbanístiques  
del  
Pla d'Ordenació Urbanística  
Municipal de Falset**

AJUNTAMENT DE FALSET

**Normativa**

arquitecte: Francesc Albin i Collet  
Desembre 2018



<b>TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</b> -----	<b>8</b>
CAPITOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL -----	8
ARTICLE 1.- Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -----	8
ARTICLE 2.- Marc legal-----	8
ARTICLE 3.- Contingut i interpretació -----	8
ARTICLE 4.- Vigència-----	9
ARTICLE 5.- Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -----	9
CAPITOL II. EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL-----	11
ARTICLE 6.- Iniciativa i Competències-----	11
ARTICLE 7.- Planejament derivat-----	11
ARTICLE 8.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el Sòl Urbà-----	11
ARTICLE 9.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl Urbanitzable -----	12
ARTICLE 10.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl No Urbanitzable -----	12
ARTICLE 11.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes generals -----	12
CAPITOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT-----	13
ARTICLE 12.- Elecció dels sistemes d'actuació -----	13
ARTICLE 13.- Sectors i Polígons d'actuació -----	13
ARTICLE 14.- Sistema d'actuació en Sòl Urbà -----	13
ARTICLE 15.- Sistema d'actuació en Sòl Urbanitzable-----	13
ARTICLE 16.- Projecte d'urbanització complementari -----	14
ARTICLE 17.- Subsòl-----	14
ARTICLE 18.- Reserves per habitatges de protecció pública-----	14
<b>TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US.</b> -----	<b>16</b>
CAPITOL I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.-----	16
<i>SECCIÓ 1. GENERALITATS</i> -----	16
ARTICLE 19.- Regulació de l'edificació. -----	16
ARTICLE 20.- Tipus d'ordenació de l'edificació. -----	16
<i>SECCIÓ 2. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL</i> -----	16
ARTICLE 21.- Planta baixa -----	16
ARTICLE 22.- Plantes soterranis-----	16
ARTICLE 23.- Planta pis -----	17
ARTICLE 24.- Planta golfes -----	17
ARTICLE 25.- Planta coberta-----	17
ARTICLE 26.- Finestres i llucanes sobre la coberta -----	17
ARTICLE 27.- Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers -----	17
ARTICLE 28.- Regles per a traçar l'alineació en xamfrà -----	18
ARTICLE 29.- Instal·lacions-----	18
ARTICLE 30.- Limitacions de les instal·lacions -----	19
ARTICLE 31.- Ventilació i il·luminació -----	19
ARTICLE 32.- Celoberts -----	20
Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts-----	20
ARTICLE 33.- Patis de ventilació -----	20
Taula número 2. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació. -----	21
ARTICLE 34.- Element central de les instal·lacions-----	21
ARTICLE 35.- Instal·lacions en façana.-----	21
<i>SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL</i> -----	22
ARTICLE 36.- Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial -----	22
ARTICLE 37.- Planta baixa d'un edifici referida al carrer-----	22
ARTICLE 38.- Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer -----	22
ARTICLE 39.- Regles sobre determinació d'alçades -----	22
ARTICLE 40.- Regles sobre mitgeres -----	23
ARTICLE 41.- Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la-----	23
ARTICLE 42.- Edificació en el pati d'illa-----	23
ARTICLE 43.- Cossos sortints -----	23
ARTICLE 44.- Elements sortints -----	24
<i>SECCIÓ 4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA</i> -----	24
ARTICLE 45.- Paràmetres que regulen l'edificació aïllada-----	24
ARTICLE 46.- Ocupació màxima de parcel·la -----	24
ARTICLE 47.- Sòl lliure d'edificació-----	24
ARTICLE 48.- Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny -----	25
ARTICLE 49.- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny -----	25
ARTICLE 50.- Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny -----	25
ARTICLE 51.- Construccions Auxiliars-----	25
ARTICLE 52.- Separacions mínimes i tanques -----	25
ARTICLE 53.- Adaptació topogràfica del terreny-----	26
CAPITOL II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT-----	27
ARTICLE 54.- Zonificació i usos -----	27

ARTICLE 55.- Regulació d'usos segons l'activitat	27
<b>TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b>	<b>31</b>
CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.	31
ARTICLE 56.- Classificació i qualificació del sòl	31
ARTICLE 57.- Els sistemes	31
ARTICLE 58.- Les zones	31
CAPITOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES	32
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS	32
ARTICLE 59.- Definició dels sistemes generals	32
ARTICLE 60.- Desenvolupament dels sistemes generals	32
ARTICLE 61.- Afectació del sòl	33
SECCIÓ 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ	33
ARTICLE 62.- Disposicions generals	33
ARTICLE 63.- Sistema viari (V)	33
SECCIÓ 3. SISTEMA D'ESPais LLIURES	34
ARTICLE 64.- Disposicions generals	34
ARTICLE 65.- Sistema de parcs i jardins urbans (Pj)	34
ARTICLE 66.- Sistema hidrogràfic (H)	35
ARTICLE 67.- Sistema de protecció de sistemes (Ps)	36
ARTICLE 68.- Sistema de protecció de l'arbrat	36
SECCIÓ 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS	36
ARTICLE 69.- Disposicions generals	36
ARTICLE 70.- Sistema d'equipaments comunitaris (Eq)	36
ARTICLE 71.- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)	37
CAPITOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	38
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS	38
ARTICLE 72.- Definició	38
ARTICLE 73.- Determinació i ordenació en el Sòl Urbà	38
ARTICLE 74.- Cessions gratuïtes en Sòl Urbà	38
SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ	39
ARTICLE 75.- Definició de zones	39
ARTICLE 76.- Zona de nucli antic de Falset (clau AU)	40
ARTICLE 77.- Zona d'eixample urbà (clau EU)	45
ARTICLE 78.- Zona de blocs aïllats (clau BA)	51
ARTICLE 79.- Zona de cases en filera (clau CF)	53
ARTICLE 80.- Zona de ciutat jardí (clau CJ)	55
ARTICLE 81.- Indústria alineada a vial (clau EI)	57
ARTICLE 82.- Indústria aïllada (clau IA)	58
SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ	60
ARTICLE 83.- Plans de Millora Urbana	60
ARTICLE 84.- Polígons d'actuació en Sol urbà	60
CAPITOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	65
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS	65
ARTICLE 85.- Definició i tipus	65
ARTICLE 86.- Sistemes generals i locals en Sòl Urbanitzable	65
ARTICLE 87.- Deures dels propietaris del Sòl Urbanitzable	65
ARTICLE 88.- Gestió del Sòl Urbanitzable	65
SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	66
ARTICLE 89.- Definició de zones	66
ARTICLE 90.- Zona de desenvolupament industrial	66
ARTICLE 91.- Zona de desenvolupament residencial	66
SECCIÓ 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD	67
ARTICLE 92.- Sectors	67
SECCIÓ 4. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUND	69
ARTICLE 93.- Sectors	69
SECCIÓ 5. DISPOSICIONS GENERALS	70
ARTICLE 94.- Definició i tipus	70
ARTICLE 95.- Desenvolupament del POUM en SÒL NO URBANITZABLE.	70
ARTICLE 96.- Finques	70
ARTICLE 97.- Camins rurals	70
ARTICLE 98.- Tanques i murs de contenció	71
ARTICLE 99.- Conreus	71
ARTICLE 100.- Nucli de població	72
ARTICLE 101.- Usos permesos i usos prohibits	72
SECCIÓ 6. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	72
ARTICLE 102.- Disposicions generals	72
ARTICLE 103.- Construccions pròpies d'una activitat agrària	73
ARTICLE 104.- Construccions ramaderes	74
ARTICLE 105.- Magatzems	76

ARTICLE 106.- Construccions i equipaments d'interès públic	77
ARTICLE 107.- Construccions i instal·lacions d'obres públiques	78
ARTICLE 108.- Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària	79
ARTICLE 109.- Habitatges	79
ARTICLE 110.- Cellers	81
ARTICLE 111.- Establiments de turisme rural	82
ARTICLE 112.- Hípiques	82
ARTICLE 113.- Reconstrucció i rehabilitació de masos i cases rurals	83
ARTICLE 114.- Edificacions preexistents en sòl no urbanitzable. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable	83
ARTICLE 115.- Altres activitats i usos en sòl no urbanitzable	84
<b>SECCIÓ 7. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE</b>	<b>84</b>
ARTICLE 116.- Definició de zones	84
ARTICLE 117.- Sòl forestal SF	84
ARTICLE 118.- Sòl de protecció natural i paisatgística SPNP	85
ARTICLE 119.- Sòl rural SR	86
<b>ARTICLE 120.- Sòl de protecció de zones inundables</b>	<b>86</b>
ARTICLE 121.- Unitats de Paisatge	88
<b>TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI</b>	<b>90</b>
ARTICLE 122.- Definició	90
ARTICLE 123.- Catàleg	90
ARTICLE 124.- Contingut del Pla Especial	95
ARTICLE 125.- Condicions del Pla Especial	95
<b>TÍTOL V. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</b>	<b>97</b>
ARTICLE 126.- Primera.- Usos disconformes	97
ARTICLE 127.- Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació	97
ARTICLE 128.- Tercera - Pla Especial de protecció de patrimoni	97
<b>ARTICLE 128 bis.- Quarta – Expedient de declaració de l'entorn del Castell de Falset</b>	<b>97</b>
<b>ANNEX I.- ANNEXES GRÀFICS</b>	<b>98</b>
<b>ANNEX II.- DEFINICIONS</b>	<b>110</b>
<b>II.1.- DEFINICIONS</b>	<b>110</b>
1.1.- Edificació alineada a vial.	110
1.2.- Edificació aïllada.	110
<b>II.2.- PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS</b>	<b>110</b>
2.1.- Coeficient d'Edificabilitat bruta:	110
2.2.- Coeficient de volum edificable brut:	110
2.3.- Coeficient d'Edificabilitat complementari brut:	110
2.4.- Densitat màxima d'habitatges bruta:	110
<b>II.3.- PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ</b>	<b>110</b>
3.1.- Parcel·la:	110
3.2.- Parcel·la mínima:	110
3.3.- Front de parcel·la:	110
3.4.- Solar:	110
<b>II.4.- PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ</b>	<b>110</b>
4.1.- Coeficient d'Edificabilitat neta o de parcel·la:	110
4.2.- Coeficient de volum edificable net o de parcel·la:	110
4.3.- Coeficient d'Edificabilitat complementari net o de parcel·la:	111
4.4.- Ocupació màxima de parcel·la:	111
4.5.- Densitat màxima d'habitatges neta:	111
4.6.- Edificació principal i edificació auxiliar:	111
4.7.- Planta baixa:	111
4.8.- Plantes soterrànies:	111
4.9.- Planta pis:	111
4.10.- Planta golfes:	111
4.11.- Planta coberta:	111
4.12.- Entresolat:	111
4.13.- Cossos sortints:	111
4.14.- Elements sortints:	111
4.15.- Línia de façana:	111
4.16.- Sostre i volum total d'un edifici:	111
4.17.- Alineacions del carrer o vial:	112
4.18.- Rasant del carrer o vial:	112
4.19.- Alçada reguladora màxima d'un edifici:	112
4.20.- Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:	112
4.21.- Pati d'illa:	112
4.22.- Celoberts	112
4.23.- Patis de ventilació:	112
<b>II.5.- DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ</b>	<b>113</b>
5.1.- Criteris de classificació	113

5.2.- Classificació d'usos segons la permissivitat-----	113
5.3.- Classificació d'usos segons el domini-----	113
5.4.- Classificació d'usos segons l'activitat-----	113
<b>ANNEX III.- ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ-----</b>	<b>116</b>
<b>III.1.- INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES -----</b>	<b>116</b>
1.1.- Actes subjectes a llicència-----	116
1.2.- Procediment-----	116
1.3.- Contingut de les llicències-----	116
1.4.- Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències-----	116
1.5.- Condicions d'atorgament de llicències-----	117
1.6.- Caducitat, termini i pròrroga de les llicències-----	117
1.7.- Seguiment-----	117
1.8.- Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament-----	117
1.9.- Infraccions urbanístiques-----	118
<b>III.2.- ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE L' INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT: -</b>	<b>118</b>
<b>III.3.- SOROLL I VIBRACIONS-----</b>	<b>118</b>
3.1.- Definicions-----	118
3.2.- Nivells sonors-----	118
3.3.- Projecte acústic-----	119
3.4.- Nivells màxims-----	119
3.5.- Regulació de les vibracions-----	119
3.6.- Horaris-----	120
3.7.- Mesures complementàries-----	120
3.8.- Mesures de protecció acústica en habitatges nous-----	120
<b>III.4.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA -----</b>	<b>120</b>
4.1.- Definicions-----	121
4.2.- Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.-----	121
4.3.- Emissions a l'atmosfera-----	121
4.4.- Alçada de xemeneies.-----	121
<b>III.5.- AIGÜES RESIDUALS-----</b>	<b>123</b>
5.1.- Usos de l'aigua-----	123
5.2.- Classificació dels abocaments-----	123
5.3.- Abocaments exclosos-----	123
5.4.- Abocaments municipals-----	123
5.5.- Competències-----	123
5.6.- Condicions dels abocaments-----	123
5.7.- Recomanacions-----	124
<b>III.6.- RESIDUS-----</b>	<b>125</b>
6.1.- Definicions-----	125
6.2.- Tractament de residus-----	125
6.3.- Normativa General-----	125
6.4.- Residus industrials-----	125
6.5.- Residus sanitaris-----	125
6.6.- Enderrocs i residus de la construcció-----	125
6.7.- Programes-----	125
<b>III.7.- EXTRACCIONS D'ÀRIDS, TERRES, MINERALS-----</b>	<b>126</b>
7.1.- Extraccions de materials en les zones de domini públic hidràulic-----	126
7.2.- Activitats extractives-----	126
<b>III.8.- CÀRREGA I DESCÀRREGA-----</b>	<b>126</b>
8.1.- Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega-----	126
8.2.- Condicions de la càrrega i descàrrega-----	126
<b>III.9.- OLORS-----</b>	<b>127</b>
9.1.- Definicions-----	127
9.2.- Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.-----	127
9.3.- Valoració de les emissions de pudor-----	127
<b>III.10.- CONTAMINACIÓ LUMÍNICA. PROTECCIÓ DEL MEDI NOCTURN-----</b>	<b>127</b>
10.1.- Definicions.-----	127
10.2.- Limitacions i prohibicions-----	127
10.3.- Característiques de les instal·lacions i els aparells d'enllumenament-----	127
10.4.- Règim estacional i horari d'usos de l'enllumenat-----	128
<b>III.11.- RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES-----</b>	<b>129</b>
11.1.- Classificació i definicions-----	129
11.2.- Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques-----	129
11.3.- Control i autorització d'instal·lacions radioactives-----	129
<b>III.12.- RISC D'INCENDI-----</b>	<b>130</b>
12.1.- Definicions i unitats-----	130
12.2.- Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi-----	130
12.3.- Prevenció i protecció contra incendis-----	131
<b>III.13.- RISC D'EXPLOSIÓ-----</b>	<b>131</b>
13.1.- Definicions-----	131
13.2.- Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió-----	131
<b>III.14.- REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.-----</b>	<b>131</b>
14.1.- Règim aplicable-----	131
14.2.- Superfície computable-----	131
14.3.- Superfície de la plaça-----	131

14.4.- Llicències -----	132
14.5.- Activitat industrial -----	132
14.6.- Relació amb la circulació -----	132
14.7.- Supòsit especial-----	132
14.8.- Altura lliure mínima -----	132
14.9.- Disposició de les places -----	132
14.10.- Passadissos i accessos -----	132
14.11.- Rampes i accessos -----	133
14.12.- Pendent de les rampes -----	133
14.13.- Aparells muntacotxes-----	133
14.14.- Accés i sortida de vianants -----	133
14.15.- Previsió d'incendis i serveis de guarda -----	134
14.16.- Ventilació -----	134
14.17.- Lavabos -----	134
14.18.- Calefacció-----	134
14.19.- Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament.-----	134
14.20.- Previsió de places d'aparcament en solars grans del centre de la ciutat. -----	135
III.15.- REGULACIÓ DE LA PUBLICITAT -----	135
III.16.- REGULACIÓ GENERAL DELS RÈTOLS -----	135
III.17.- REGULACIÓ GENERAL DE LES PISCINES PRIVADES -----	135
III.18.- ECOEFICIÈNCIA I ESTALVI -----	136
<b>ANNEX IV.- CONDICIONS D'HABITABILITAT -----</b>	<b>137</b>
<b>ANNEX V.- EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS -----</b>	<b>138</b>
V.1.- DECLARACIÓ DE RUÏNA I ACORD DE DEMOLICIÓ -----	138
V.2.- EXPEDIENT -----	138
V.3.- PROCEDIMENT GENERAL -----	138
V.4.- PROCEDIMENT EN ALTRES SUPÒSITS -----	138
V.5.- RUÏNA IMMINENT I DESPERFECTES REPARABLES -----	138
V.6.- APUNTALAMENT DE L'EDIFICI-----	139
V.7.- ENDERROCS D'EDIFICIS-----	139
V.8.- RUNES-----	139
<b>ANNEX VI.- TELECOMUNICACIONS -----</b>	<b>140</b>
VI.1.- DRET DELS OPERADORS A L'OCUPACIÓ DE DOMINI PÚBLIC. -----	140
VI.2.- XARXES PÚBLIQUES DE COMUNICACIONS ELECTRÒNIQUES EN ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA: CARACTERÍSTIQUES DE LES INFRAESTRUCTURES. -----	140
VI.3.- INFRAESTRUCTURES DE TELECOMUNICACIONS EN ELS EDIFICIS. -----	141
<b>ANNEX VII.- NORMATIVA DE L'ARE "SANT GREGORI" -----</b>	<b>142</b>

## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAPITOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Falset, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

#### ARTICLE 2.- Marc legal

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està redactat d'acord amb:

*a. El Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.*

*b. El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.*

*c. El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.*

2. Qualsevol referència, en el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

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

4. Les abreviatures utilitzades en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal referides als textos legals esmentats són les següents:

*a. El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 4436, 28.07.2005) i les modificacions introduïdes pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. (TRLU)*

*b. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (publicat al DOGC 4682, 24.07.2006) (RLU)*

#### ARTICLE 3.- Contingut i interpretació

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està integrat pels següents documents:

*a. Memòria i estudis complementaris.*

*b. Memòria social.*

*c. Plànols d'informació.*

*d. Plànols d'ordenació.*

*e. Normes urbanístiques.*

*f. Informe de sostenibilitat ambiental.*



*g. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.*

*h. Catàleg de béns protegits..*

*i. Agenda i avaluació econòmica i financera.*

2. Les presents normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Falset i prevalen sobre els restants documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. En el no previst pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'estarà a 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 i major dotació d'equipaments públics.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalades pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

*a. Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).*

*b. 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.*

*c. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.*

#### **ARTICLE 4.- Vigència**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

#### **ARTICLE 5.- Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**

1. L'alteració del contingut del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es farà a través de 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 disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 de la LU i al RLU.

3. Seran circumstàncies que justificaran la modificació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal les següents:

*a. El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.*

*b. El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.*

*c. L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.*

*d. Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.*

## **CAPITOL II. EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

### **ARTICLE 6.- Iniciativa i Competències**

1. El desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consell Comarcal o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

### **ARTICLE 7.- Planejament derivat**

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, Plans parcials urbanístics, Plans parcials urbanístics de delimitació i Programes d'actuació urbanística municipal.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans Parcials Urbanístics es concreten a l'article 65-66 de la TRLUC i al RLU. D'acord amb l'article 66.1b hauran d'incorporar els plànols de projecte i detall de la urbanització així com el pressupost de les obres i serveis i el pla d'etapes d'unes i les altres. La tramitació dels Plans Parcials Urbanístics es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83-84 del TRLUC.

3. Les diferents finalitats i determinacions dels Plans Especials urbanístics es detallen a l'article 67 del TRLUC. i al RLU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyala l'article 83 del TRLUC.

4. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

### **ARTICLE 8.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el Sòl Urbà**

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en sòl Urbà es realitzarà, generalment per gestió directa en sòl Urbà Consolidat i per mitjà de la delimitació de polígons d'actuació urbanística en el Sòl Urbà No Consolidat d'acord amb l'article 112 del TRLUC.

## **ARTICLE 9.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl Urbanitzable**

1. En Sòl Urbanitzable, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parcial. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els plànols d'ordenació, d'acord amb allò que estableix l'art. 33 del TRLUC.
2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 91 del TRLUC.

## **ARTICLE 10.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl No Urbanitzable**

1. Les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que regulen el Sòl No Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.
2. Es podrà tramitar un Pla especial en Sòl No Urbanitzable que admeti l'ús d'equipaments.

## **ARTICLE 11.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes generals**

1. Les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes generals es desenvoluparan, mitjançant Plans Especials, d'acord amb allò que estableix l'article 110.3 del TRLUC.

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

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

1. En el desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb el RLU. En el cas que es desenvolupin els plans per subsectors s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests subsectors.
2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel Pla Parcial, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

### **ARTICLE 13.- Sectors i Polígons d'actuació**

1. La delimitació poligonal per a l'execució del Planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen l'art. 112 del TRLUC, i al RLU. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i es podran delimitar nous Polígons d'Actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del Pla Parcial. Conservant la coherència del Pla Parcial, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

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

1. Per a l'execució del planejament en Sòl Urbà es delimitaran Polígons d'Actuació, que definiran el sistema d'actuació. Això no és obstacle perquè l'Administració pugui realitzar actuacions aïllades en Sòl Urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o en un pla especial. En aquest cas es podran imposar contribucions especials entre els propietaris especialment beneficiats per l'actuació urbanística prèvia delimitació de l'àmbit d'afectació de la mateixa.

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

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del Planejament d'un sector del Sòl Urbanitzable la definirà el Pla Parcial corresponent.
2. Cada sector de Pla Parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els Plans Parcial d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació d'acord amb l'art. 115.4 del TRLUC. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

## **ARTICLE 16.- Projecte d'urbanització complementari**

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

2. Paràmetres de compliment obligat en la redacció de projectes urbanístics:

*a. La geometria de traçat, que prevegui el projecte d'una actuació urbanística i també els seus límits, haurà d'ajustar-se rigorosament a les coordenades UTM, oficials de l'Ajuntament. El disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat "3.1.IC" o amb la "instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya; es prohibeixen les rotondes partides i les interseccions en creu. I els projectes d'urbanització hauran d'obtenir l'informe favorable de l'administració competent en matèria de carreteres, segons sigui la titularitat de la via.*

*b. Documentació cartogràfica a presentar:*

*i. Plànol topogràfic del terreny original.*

*ii. Plànol/s de planta/es del projecte sobre topogràfic anterior.*

*iii. Perfil/s longitudinal/s amb la rasant projectada.*

*iv. Perfil/s transversal/s del terreny encaixat/s amb la seva secció tipus corresponent.*

*v. Llistats: definició analítica del traçat en planta i definició analítica del traçat en alçat (rasant).*

*vi. Disquets definitoris del projecte de tots els plànols a dalt esmentats, format dxf, dwg, ctm, o dgn.*

*vii. Disquets amb els llistats a dalt esmentats en format ASCII.*

## **ARTICLE 17.- Subsòl**

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

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

3. Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM.

4. 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.

5. Les zones d'aparcament podran tenir connexió sota els vials.

## **ARTICLE 18.- Reserves per habitatges de protecció pública**

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

2. Només si la densitat dels sectors es inferior a 25 habitatges/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'article 57.3 TRLUC.

3. Pel que fa a la superfície dels habitatges de protecció pública, només s'admetrà una superfície útil inferior a 60 m<sup>2</sup> per aquests tipus d'habitatges, en

les modalitats de lloguer temporal per a joves, per a col·lectius amb necessitats d'assistència o en habitatges tutelats per a la gent gran.

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

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

#### **SECCIÓ 1. GENERALITATS**

##### **ARTICLE 19.- Regulació de l'edificació.**

1. L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions.

##### **ARTICLE 20.- Tipus d'ordenació de l'edificació.**

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són els següents:

*a. Edificació alineada a vial:*

*i. 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 l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.*

*b. Edificació aïllada:*

*i. 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.*

#### **SECCIÓ 2. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL**

##### **ARTICLE 21.- Planta baixa**

1. Si no es diu el contrari, 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 ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m<sup>2</sup>. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1).

##### **ARTICLE 22.- Plantes soterranis**

1. No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

2. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

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

4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1).

5. La superfície del soterrani es pot incrementar en un 30% del sòl lliure i pot tocar les parcel·les veïnes.



### **ARTICLE 23.- Planta pis**

1. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

### **ARTICLE 24.- Planta golfes**

1. 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. (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1)

### **ARTICLE 25.- Planta coberta**

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla superior 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 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. fig. 3 de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació, antenes, plaques d'escalfament d'aigua per energia solar, plaques fotovoltaïques i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

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. Per a edificis acabats en terrassa (v. fig. 2 i 4 de l'annex 1) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

5. A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30<sup>0</sup> aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua.

### **ARTICLE 26.- Finestres i llucanes sobre la coberta**

1. 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 6% de la superfície de coberta.

### **ARTICLE 27.- Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers**

1. En els casos on el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determini l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

- a. *Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes (veure fig. 6 de l'annex 1).*
- b. *Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. fig. 6 de l'annex 1).*
- c. *Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. fig. 6 de l'annex 1).*
- d. *Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. fig. 6 de l'annex 1).*
- e. *En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats, tramitant l'Estudi de Detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.*
- f. *Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.*

#### **ARTICLE 28.- Regles per a traçar l'alineació en xamfrà**

1. En els casos on les Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determinin el traçat de xamfrans, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:
  - a. *El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.*
  - b. *No es faran xamfrans en els supòsits següents:*
  - c. *En carrers d'amplària menor de 8 m.*
  - d. *Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°*
  - e. *El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.*
  - f. *La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.*

#### **ARTICLE 29.- Instal·lacions**

1. Totes aquelles edificacions que disposin de jardí privat hauran d'instal·lar una cisterna de recollida d'aigües de pluja per al rec del jardí. La capacitat de la cisterna serà com a mínim de 30 l/m<sup>2</sup> de jardí.
2. Les edificacions plurifamiliars hauran de tenir la preinstal·lació per a col·lectors solars d'escalfament d'aigua.
3. Els habitatges hauran de disposar de recollida d'aigua pluvial.
4. Totes les piscines exteriors hauran de disposar d'una manta aïllant per tapar la superfície d'aquestes durant la nit. D'aquesta forma s'anul·len les pèrdues per evaporació i es redueixen molt considerablement les de radiació i

convecció. En l'apartat 17 de l'Annex de les Ordenances de l'Edificació apareix la regulació general de les piscines privades.

### **ARTICLE 30.- Limitacions de les instal·lacions**

1. S'entenen com a tals les de ventilació, aire condicionat, calefacció, ascensors, grups de pressió i similars.
2. Aquestes instal·lacions no podran produir en les finques veïnes, nivells sonors superiors als que apareixen als quadres de les ordenances de l'edificació i no han de representar cap increment sobre el nivell de fons.
3. No podran causar increments o disminucions de temperatura superior a 1º C en els immobles veïns.
4. No produiran cap tipus de contaminació per olors, vapors, pols o l'emissió de fums.
5. La instal·lació de maquinària haurà de complir els requisits següents:
  - a. *No podrà col·locar-se recolzada directament a les parets o forjats de separació amb els veïns, o a les parets o forjats de suport d'estructures utilitzades per altres. La col·locació es farà mitjançant la interposició d'elements antivibratoris i aïllants acústics.*
  - b. *Els conductes connectats a qualsevol màquina en moviment tindran dispositius antivibratoris en els seus punts de suport o pas de parets.*
  - c. *Els equips potencialment contaminadors amb emissió d'olors, vapors, pols o fums hauran d'estar en recinte estanc o amb ventilació independent respecte d'habitacles o d'altres dependències de l'edifici.*

### **ARTICLE 31.- Ventilació i il·luminació**

1. Els edificis d'habitacles, les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a les habitacions 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 higièniques i estigui autoritzat per la normativa estatal i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
4. L'ús d'aquests mitjans tècnics podrà de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

## ARTICLE 32.- Celoberts

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 del celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 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.

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	10
2	10
3	12
4	14

Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

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

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

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

*a. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.*

*b. 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.*

*c. 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.*

*d. Els celoberts podran cobrir-se 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 20 per 100 superior a la del celobert.*

## ARTICLE 33.- Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos

metres i mig (2,5 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres i mig (2,5 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 2

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	7
4	9

Taula número 2.. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació.

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

- a. *No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.*
- b. *L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.*
- c. *El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.*

4. Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

#### **ARTICLE 34.- Element central de les instal·lacions**

1. Per possibilitar la climatització de les distintes unitats de l'edifici (tant locals com habitatges) es reservarà una galeria vertical o espai de comunicació practicable entre les diferents plantes i el terrat, que es definirà en el projecte de l'edifici i s'incorporarà en la declaració d'obra nova. Les mides mínimes seran de 15 x 20 cm<sup>2</sup> per cada unitat teòrica d'habitatge, local o fracció de 200 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 35.- Instal·lacions en façana.**

1. Les xarxes de serveis (telefonía, enllumenat, electricitat, sanejament, aigua, evacuació de fums o altres), aniran encastades. Només s'admeten les conicions dels punts de llum amb braç mural del casc antic urbà, preferentment encastades.

2. Les instal·lacions privades d'aire condicionat no es deixaran vistes en façana i no podran sobresortir del pla de façana. Les instal·lacions d'aire condicionat privat compliran les determinacions establertes a l'annex III.3 sobre sorolls i vibracions per a les activitats.

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

4. Les instal·lacions de rentadores, calentadors, secadores, safareig, etc no es poden veure ni frontalment ni lateralment del carrer.

## **SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL**

### **ARTICLE 36.- Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial**

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

2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions, d'aquestes normes urbanístiques.

### **ARTICLE 37.- Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

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

### **ARTICLE 38.- Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer**

1. Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana (v. fig. 2, 3 i 4 de l'annex 1).

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

1. Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

*a. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:*

*i. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. fig. 7 de l'annex 1).*

*ii. Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa (v. fig. 8 de l'annex 1).*

*iii. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. fig. 9 de l'annex 1).*

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

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

*ii. Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. fig. 10 de l'annex 1).*

*c. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 11 de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.*

*d. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.*

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

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

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

1. La profunditat edificable a 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.

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

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

## **ARTICLE 42.- Edificació en el pati d'illa**

1. Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

*a. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. fig. 12 de l'annex 1).*

*b. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. fig. 13 de l'annex 1). En qualsevol cas, l'increment de l'alçada reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.*

## **ARTICLE 43.- Cossos sortints**

1. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

2. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: (v. fig. 14 de l'annex 1)

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

*b. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8,00 metres.*

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

*d. 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.*

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

*i. el 10% de l'amplària del vial*

ii. l'amplària de la vorera menys 50 cm

iii. una longitud de vol de 1,20 metres

f. 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 el 50% de la longitud de la façana.

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

#### **ARTICLE 44.- Elements sortints**

1. El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm. (v. fig. 14 de l'annex 1)

### **SECCIÓ 4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **ARTICLE 45.- Paràmetres que regulen l'edificació aïllada**

1. 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.

#### **ARTICLE 46.- Ocupació màxima de parcel·la**

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

a. del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3

b. del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2

c. si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

#### **ARTICLE 47.- Sòl lliure d'edificació**

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la, **excepte per la col·locació d'elements d'accessibilitat en edificacions existents.**

2. **D'acord amb les condicions determinades en cada zona es permetrà la ubicació de les construccions auxiliars en aquest sòl lliure que no pot ésser ocupat per l'edificació principal.**

3. **Per poder donar compliment a la normativa vigent d'accessibilitat es permetrà la construcció d'elements d'accessibilitat vertical, en l'espai destinat a un ús lliure d'edificació, sempre que no es puguin ubicar a la zona edificable, tant per manca d'espai necessari a l'interior de l'edifici o perquè les obres necessàries per ubicar aquests elements d'accessibilitat en la zona edificable**



suposin un increment superior del 50% respecte del cost d'ubicar aquests elements d'accessibilitat en la zona lliure d'edificació. En tot cas caldrà justificar que els nous cossos destinats a l'accessibilitat vertical tindran les dimensions imprescindibles, i habitualment s'hauran de situar de manera que no afectin a les edificacions veïnes, mantenint una distància mínima a veïns d'un metre, excepte en els casos que per raons tècniques i de manera justificada no sigui possible mantenir aquesta distància de separació.

4. En els casos que la nova construcció es pugui apreciar des de l'espai públic, caldrà que el projecte es completi amb la documentació necessària per tal d'avaluar la implantació de l'actuació en el paisatge urbà.

#### **ARTICLE 48.- Planta sotterrani d'un edifici referida a la cota de terreny**

1. Tindrà la consideració de planta sotterrani 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 semisotterrada, 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 (v. fig. 15 de l'annex 1).

#### **ARTICLE 49.- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny**

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta sotterrani, real o possible (v. fig. 16 de l'annex 1).

#### **ARTICLE 50.- Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

1. Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

2. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. fig. 17 i 18 de l'annex 1).

#### **ARTICLE 51.- Construccions Auxiliars**

1. 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.

2. En les noves edificacions les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal.

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

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

franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

2. Les 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.

3. Les tanques del carrer tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. Les tanques entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer totalment amb material massís.

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

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

*a. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda (v fig. 19 de l'annex 1).*

*b. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llindes (v. fig. 20 i 21 de l'annex 1).*

*c. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.*

## CAPITOL II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT

### ARTICLE 54.- Zonificació i usos

1. En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a les corresponents prescripcions fixades per l'article següent.
2. La definició dels diferents usos es pot consultar a l'Annex 2: Definicions.

### ARTICLE 55.- Regulació d'usos segons l'activitat

#### 1. Regulació de l'ús habitatge.

*a. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb: dues places d'aparcament privat per cada habitatge de més de 150 m<sup>2</sup>, una plaça i mitja per cada habitatge major de 90 m<sup>2</sup> i menor o igual a 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda i una plaça pels habitatges iguals o menors a 90 m<sup>2</sup> de superfície construïda. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registralment com indivisibles.*

#### 2. Regulació de l'ús hoteler.

*a. El nombre de reserva de places d'aparcament es regula per cada zona del sol urbà en l'apartat de dotació mínima d'aparcament per a altres usos.*

#### 3. Regulació de l'ús comercial.

##### *a. Els establiments comercials*

*i. Als efectes del que estableix la Llei 18/2005, de 27 de desembre, són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.*

*ii. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.*

*iii. Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, connectats o no entre si, en els quals es duen a terme les activitats respectives d'una manera empresarialment independent.*

##### *b. Tipus d'establiments comercials*

*i. Són grans establiments comercials:*

*ii. - Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior: a 800 m<sup>2</sup> en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.*

*iii. - Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció i articles de sanejament, mobles, articles de ferreteria i bricolatge, i també els centres de jardineria, són grans establiments comercials si tenen una superfície de venda superior a 2.500 m<sup>2</sup>. En el supòsit que aquests establiments, sense superar individualment els 2.500 m<sup>2</sup> de venda, formin un establiment col·lectiu, aquest és considerat un gran establiment comercial si el conjunt supera els 5.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda.*

*iv. Són establiments comercials mitjans:*

*v. - Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior: a 500 m<sup>2</sup> en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.*

*c. El Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el PTSEC, regula les implantacions subjectes a llicència comercial, és a dir, els mitjans i grans establiments comercials, individuals o col·lectius.*

*d. D'acord amb el que disposen la llei 18/2005 esmentada i les determinacions del PTSEC, els dimensionaments que afecten a aquest planejament es concreten en els apartats següents:*

*e. -Dimensionament en format supermercat: tenint en compte l'oferta comercial existent i la demanda comercialitzable del municipi de Falset, el PTSEC no preveu cap*

creixement en format de mitjà a gran establiment comercial, tipus supermercat, per al període 2006-2009.

f. –Dimensionament en la resta de formats: el creixement de l'oferta comercial no alimentària en format d'establiment comercial mitjà no està subjecte, per aquest municipi, al dimensionament previst en el PTSEC. Pel que fa als grans establiments comercials no alimentaris, ni la Llei 18/2005 ni el PTSEC permeten la seva implantació en municipis de menys de 25.000 habitants, llevat que siguin capitals de comarca. En aquest sentit, el PTSEC no preveu, per a aquest municipi, cap creixement comercial no alimentari en aquest format, per al període esmentat.

g. –Dimensionament comercial en els sectors industrials: d'acord amb l'article 14.2 de la normativa del PTSEC, en els sectors industrials només s'autoritzaran implantacions comercials- mitjanes o grans- si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé si es dediquen, essencialment, a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i de centres de jardineria.

h. –Dimensionament comercial en sòl no urbanitzable: l'apartat 1 de l'article 14 de la normativa del PTSEC determina que no s'autoritzaran implantacions comercials subjectes al PTSEC en sòl no urbanitzable.

i. –Les limitacions al creixement d'establiments considerats grans i mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions als criteris d'ubicació fixats a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i a l'article 11 del PTSEC 2006-2009.

#### 4. Regulació de l'ús oficines i serveis privats.

*a. El nombre de reserva de places d'aparcament es regula per cada zona del sòl urbà en l'apartat de dotació mínima d'aparcament per a altres usos.*

#### 5. Regulació de l'ús de magatzem.

a. Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

b. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

#### 6. Regulació de l'ús d'indústria.

a. L'ús industrial, com la resta d'activitats, ve regulat a través de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'administració Ambiental, del Decret 143/2003, de 10 de juny, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i s'adapten els seus annexos i de la llei 1/1999 de 30 de març que modifica de la disposició final quarta de la Llei 3/1998.

b. S'estableixen els següents annexos, d'acord amb el que determina la legislació vigent:

i. Annex I: Activitats sotmeses al règim d'autorització ambiental.

ii. Annex II.1: Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental i que requereixen d'informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

iii. Annex II.2: Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental.

iv. Annex III: Activitats sotmeses al règim de comunicació.

v. Annex IV.A: Activitats sotmeses a un informe preceptiu per part del Departament de Justícia i Interior pel que fa a la prevenció d'incendis

vi. Innocues: Activitats sotmeses a un informe preceptiu per part de l'Ajuntament

#### 7. Regulació de l'ús pecuari.

*a. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com a urbà.*

#### **8. Regulació de l'ús d'activitats extractives.**

*a. No es permeten activitats extractives .*

#### **9. Regulació de l'ús de càmping i caravàning.**

*a. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla Especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes del que estableix TRLUC i el RLU.*

*b. Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.*

*c. El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.*

*d. La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.*

*e. Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Queda prohibida la lliure acampada fora dels espais autoritzats per a la pràctica del càmping.*

#### **10. Regulació de l'ús de garatge-aparcament.**

*a. Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.*

*b. Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.*

*c. Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més proper possible de l'accés.*

*d. La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m<sup>2</sup> de superfície.*

*e. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.*

*f. Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.*

#### **11. Regulació de l'ús de restauració i espectacles.**

*a. Es prohibeix l'ús de discoteca, bars musicals, pubs i altres que puguin produir molèsties de caire nocturn en les zones qualificades com Antic Urbà i Eixample Residencial.*

*b. Serà preceptiva la presentació d'estudi acústic que compregui els aïllaments, nivell d'inmissió i emissió complementari al projecte per la llicència d'obertura de l'activitat.*

*c. L'accés als locals es realitzarà a través de vestíbul( doble porta)*

## **12. Regulació de l'ús de tanatori.**

*a. Només s'autoritza l'ús de tanatori en zones industrials o equipaments. També s'autoritza en sòl no urbanitzable però mitjançant modificació del planejament.*

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

### **CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.**

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

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 del TRLUC, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del TRLUC.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisa el RLU.

#### **ARTICLE 57.- Els sistemes**

1. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics generals i locals, d'acord amb l'article 34 del TRLUC, representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

#### **ARTICLE 58.- Les zones**

1. 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.

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

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

#### **ARTICLE 59.- Definició dels sistemes generals**

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema tan general com local es defineix a l'article 34.1 i 34.2 del TRLUC i al RLU.
3. 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 l'article 103 del TRLUC. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no en determinen 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 per el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a un equipament concret.

#### **ARTICLE 60.- Desenvolupament dels sistemes generals**

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta a l'article 34 del TRLUC.
2. En el Sòl Urbà no consolidat la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, d'acord amb allò que defineix l'article 44b i 44c del TRLUC. 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 i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una Unitat d'Actuació assenyalada per el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
3. En el Sòl Urbanitzable delimitat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals, seran de cessió gratuïta i obligatòria, d'acord amb allò que defineix l'article 44c del TRLUC.
4. En el Sòl no Urbanitzable s'estarà a allò que especifica l'art. 47.4 del TRLUC.
5. Els sòls que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal adscriuen per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 103.4 del TRLUC.



## **ARTICLE 61.- Afectació del sòl**

1. Els sòls què el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. 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 mecanisme establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

## **SECCIÓ 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ**

### **ARTICLE 62.- Disposicions generals**

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament.

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

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

*a. 1.- Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.*

*b. 2.- Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del Sòl Urbà i els indicats en el Sòl Urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.*

*c. 3.- Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del Sòl Urbà i dels camins no principals en Sòl No Urbanitzable. En el Sòl Urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del Pla Parcial corresponent.*

*d. 4.- Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.*

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels Plans Especials o parcials, o Plans de Millora Urbana en el Sòl Urbà.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en Sòl No Urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 6 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 4 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals 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 forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

9. Vies pecuàries. El Municipi de Falset compta amb una classificació de les vies pecuàries que afecten el terme municipal aprovada per Ordre Ministerial d'1 de febrer de 1973, tot i no haver produït al seu partionament i afitació definitives. Aquestes vies són la Canyada Reial de los Molinos, amb una amplada de 75.22 metres, i la Colada de Falset a Reus, amb una amplada legal de 5 m.

10. El sistema viari també comprèn el sòl de reserva viària (clau Vr), que identifica aquell sòl a preservar de manera cautelar per possibilitar el seu eventual destí efectiu com a sistema de comunicació viari. En cap cas la reserva condiona ni defineix el traçat definitiu.

### **SECCIÓ 3. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES**

#### **ARTICLE 64.- Disposicions generals**

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (Zv), l'hidrogràfic (H) i el de protecció de sistemes (P).

2. S'ordenen com a sistemes generals de parcs i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tal en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però, si en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

#### **ARTICLE 65.- Sistema de parcs i jardins urbans (Pj)**

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en Sòl Urbà o urbanitzable.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que se situïn serveis públics, d'aparcaments soterrats en règim de concessió i de subministrament de serveis com: aigua, gas, electricitat i comunicacions, de forma temporal o permanent, les instal·lacions dels quals han de ser també soterrades, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície. En el subsòl, s'autoritza el pas de vehicles entre les zones d'aparcament.

4. Quan un espai verd limita amb sòl privat, l'espai immediat al sòl privat no es destina a vialitat, ni equival a carrer. Només s'admet l'accés als solars, i als baixos dels edificis a peu. Els usos dels locals o edificis que tinguin accés per aquesta façana restaran condicionats a no requerir l'accés dels vehicles, consegüentment, la càrrega i descàrrega es realitzarà des del carrer més pròxim i resta totalment prohibit l'accés a garatges.

## ARTICLE 66.- Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. 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 la **Confederación Hidrogràfica del Ebro. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona d'aqüífers protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la ACA.**

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents mantindran una franja de protecció urbanística a partir de la línia de domini públic hidràulic de 5 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu o barranc. 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.

4. Segons l'article 9 del Reglament de Domini Públic Hidràulic, en la zona de policia de 100 metres d'amplada mesurada horitzontalment a partir de la llera i amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents queden sotmesos al que es disposa en Reglament les següents activitats i usos del sòl:

*a. Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.*

*b. Les extraccions d'àrid.*

*c. Les construccions de qualsevol tipus, tinguin o no caràcter definitiu o provisional*

*d. Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per a la corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.*

*e. Les activitats i usos esmentats s'han de tenir en compte especialment quan es tracti de terreny urbanitzable.*

5. 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.

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

7. Els canvis d'ús i/o la substitució d'edificacions existents en sòl urbà consolidat que afectin **la zona de policia del domini públic hidràulic, les zones de llera i de servitud del domini públic hidràulic** hauran de disposar de l'informe favorable de l'ACA.

8. Les obres i actuacions en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable que afectin **la zona de policia del domini públic hidràulic** hauran de disposar de l'informe favorable de l'ACA.

9. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües vigent en cada moment.

## **ARTICLE 67.- Sistema de protecció de sistemes (Ps)**

1. Tenen la consideració de sistema de protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.
2. El sistema de protecció pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.
4. Als plànols d'ordenació es diferencien els espais de protecció de vialitat (PV) i els de protecció de línies elèctriques (PE).

## **ARTICLE 68.- Sistema de protecció de l'arbrat**

1. El sistema de protecció de l'arbrat constitueix el conjunt d'arbres que no es podran tallar excepte per obrir un carrer nou.

## **SECCIÓ 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS**

### **ARTICLE 69.- Disposicions generals**

1. Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

### **ARTICLE 70.- Sistema d'equipaments comunitaris (Eq)**

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal amb aquesta qualificació
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
  - a. *E.1.Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.*
  - b. *E.2.Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de gent gran.*
  - c. *E.3.Religiós: temples, centres religiosos.*
  - d. *E.4.Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...*
  - e. *E.5.Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...*
  - f. *E.6.Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.*
  - g. *E.7.Cementiri.*
  - h. *E.8.Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.*

*i. E.9.Serveis de transport terrestre: estació d'autobusos.*

*j. EQ.Equipaments amb ús per definir.*

3. S'admet la instal·lació de sistemes tècnics a les zones qualificades d'equipaments amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total destinada a equipaments.

4. S'estableixen unes condicions bàsiques d'edificació específiques per als equipaments E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de gent gran.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ BÀSIQUES	E.2 Equipaments sanitari-assistencials
Tipus d'ordenació	Existent
Edificabilitat màxima	2,4 m2 sostre / m2 sòl
Ocupació màxima	a) Segons alineacions i perímetres edificables marcats als plànols d'ordenació. b) En cas de que els plànols d'ordenació no assenyalin alineacions i perímetres edificables: 70%
Alçada reguladora màxima	PB+4 16'00 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Referida al carrer, segons sigui edificació alineada a vial o aïllada
Separacions mínimes:	a) Segons alineacions i perímetres edificables marcats als plànols d'ordenació.

Per a la resta de condicions d'edificació i paràmetres reguladors son d'aplicació les claus EU i BA segons sigui l'edificació alineada a vial o aïllada.

5. En les zones qualificades com equipaments públics ( públic ) la titularitat tindrà que ser de l'Administració pública prohibint la titularitat privada, encara que podrà tenir una concessió administrativa per la seva gestió.

## **ARTICLE 71.- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, instal·lacions i tancs per l'acumulació de gas, centrals receptores i distribuïdores i xarxes d'abastament de gas, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Tanmateix, 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 Urbanitzable i en Sòl No Urbanitzable, d'acord amb el tràmit del RLU.

3. En ambdós casos serà preceptiu la redacció d'un informe d'impacte ambiental i paisatgístic d'acord amb la reglamentació vigent.

4. Respecte a les instal·lacions de telecomunicacions es realitzaran conforme la llei 32/2003, de 3 de novembre, General de telecomunicacions i l'Annex de Telecomunicacions d'aquestes Normes.

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

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

#### **ARTICLE 72.- Definició**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita com a 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.

#### **ARTICLE 73.- Determinació i ordenació en el Sòl Urbà**

1. Els límits del SU, 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.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en Sòl Urbà, s'assenyalen i delimiten Plans Especials, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en Sòl Urbà, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

#### **ARTICLE 74.- Cessions gratuïtes en Sòl Urbà**

1. Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals i unitats d'actuació en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'art.43 del TRLUC.

## **SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ**

### **ARTICLE 75.- Definició de zones**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableixen les següents zones:

- a. nucli antic (clau AU)*
- b. eixample urbà (clau EU)*
- c. bloc aïllat (clau BA)*
- d. cases en filera (clau CF)*
- e. ciutat jardí (clau CJ)*
- f. eixample industrial (clau EI)*
- g. indústria aïllada (clau IA)*

## ARTICLE 76.- Zona de nucli antic de Falset (clau AU)

### 1. DEFINICIÓ

a. Ordena l'edificació del nucli antic del municipi de Falset i correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes urbanístiques regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

b. Està inclosa dins l'àmbit del Pla Especial del Centre Històric on s'aplicarà transitòriament la clau Au-1, Au-2 o Au-3 mentre no s'aprovi el dit Pla Especial el qual determinarà la clau i ordenances específiques a cadascuna d'elles. **En les edificacions existents o solars sense edificació es determinen dues possibilitats per augmentar el volum existent.**

b.1. Mentre no estigui aprovat el Pla Especial, es podrà augmentar el volum edificat, en els casos en que es compleixin, acumulativament els requisits següents:

- Que l'augment de volum estigui vinculat a obres de reparació de l'edifici existent exigides per la conservació, higiene o habitabilitat d'aquest.
- Que l'edifici existent tingui una alçada inferior a l'alçada reguladora màxima definida en l'article 76.4 de la normativa.
- Que l'increment de volum consisteixi a augmentar exclusivament l'alçada de l'edifici, sense arribar a sobrepassar l'alçada reguladora màxima establerta i amb el límit màxim del 10% del volum ja edificat.

b.2.:En la resta dels casos, mentre no estigui aprovat el Pla Especial, per poder augmentar justificadament el volum caldrà l'informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat.

### 2. SUBZONES

a. Es consideren tres subzones en funció dels paràmetres de l'ordenació.

- Antic Urbà 1, clau AU-1, àmbit del casc antic inclòs en el catàleg.
- Antic Urbà 2, clau AU-2, àmbit del casc antic no inclòs en el catàleg.
- Antic Urbà 3, clau AU-3, àmbit del casc antic no inclòs en el catàleg.

### 3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ AU-1, AU-2

condicions de parcel·lació	AU-1	AU-2
Front mínim de parcel·la	Mínim 5,00, excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial	
Parcel·la mínima	60 m <sup>2</sup> , excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial	
Profunditat mínima de parcel·la	Les marcades als plànols	

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ AU-1, AU-2

Condicions de l'edificació	AU-1	AU-2
Tipus d'ordenació:	alineada a vial	
Fondària edificable	Segons plànol d'ordenació.	
Fondària edificable planta baixa	Segons plànol d'ordenació.	
Planta baixa	d'acord amb l'ARTICLE 37.-	
Alçada reguladora màxima	Serà la mitja de les alçades en metres lineals dels edificis ja construïts que ocupen la major longitud de façana amb igual nombre de plantes en cada tram de carrer. Entenent-se per tram de carrer la porció de via entre dues vies transversals a aquesta. El càlcul de la mitja de les alçades d'aquests edificis, serà la suma dels productes de la longitud de la façana de cadascun dels edificis per l'alçada respectiva dividit per la suma de les longituds de façana dels mateixos edificis	PB +1 6,50 metres PB+2 9,50 metres
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb ARTICLE 39.-	
Nombre màxim de plantes	les existents o les marcades als plànols	
Alçada lliure mínima entre el paviment i el forjat: · soterrani	2,20 m	



- planta baixa Zona no comercial segons plànol d'ordenació Edificis existents o provinents d'una gran rehabilitació	-En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici. -En l'ús de locals i magatzems dels habitatges es podrà mantenir l'alçada existent sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici. -en altres usos 3,50m. 3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.
- planta baixa Zona comercial segons plànol d'ordenació Edificis existents o provinents d'una gran rehabilitació	-En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici. -En els altres usos (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) podrà mantenir l'alçada existent o un mínim de 2,80m., sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici.
- planta baixa Zona no comercial segons plànol d'ordenació Obra nova	-2,80 m en ús d'habitatge (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) -en altres usos 3,50 m. 3,00m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.
- planta baixa Zona comercial segons plànol d'ordenació Obra nova	-2,80 m en ús d'habitatge -en altres usos (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) 3,50 m. 3,00m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.
- planta pis	2,50 m
Entresolat de planta baixa	NO
Sotacoberta habitable	Només vinculada i inseparable de l'habitatge del pis inferior
Pendent màxim de la coberta	30 % s'admet terrat pla amb un màxim d'1/3 de la sup. de coberta separat 1'50 metres de la línia de façana, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec
Elements sortints	Només ràfec segons detall annexes gràfics
Cossos sortints	Només oberts - màxim del 50% de longitud de façana i longitud màxima de 2,50 metres per balcó. Es permeten els balcons correguts en la primera planta amb una longitud màxima de 15,00 m. Vol 1/10 de l'ample del carrer. Màxim 40 cm. de façana fins a un màxim de 15 cm de distància de la línia de la vorera Situat a 3'50m d'alçada de la vorera Gruix de llosa de balcó 0.15 cm amb remat de motllura. Baranes calades de ferro.
Porxos	Admesos.
Tractament façanes existents	Manteniment de materials originals i autòctons. Conservació obligatòria d'elements de caràcter antic (pedres en cantonada, portalades, arcs, gàrgoles o altres)
Composició de façanes	Predomini del ple sobre el buit. Mateix tractament de les façanes que donen al barranc que les que donen a la via pública.
Proporcions de les obertures	de forats vertical proporció amp./alt < 2/3, <b>excepte en la planta baixa</b>
Material i color de la façana	Materials autòctons i tradicionals. No s'admeten els morters monocapa. Només s'admeten morters de calç i pintures de la nova carta de colors municipal. No s'admet el color blanc.
Material i color de la coberta	Només s'admet teula àrab color tradicional
Fusteria	Només fusta acabat natural o altres materials de tonalitats fosques. Prohibit alumini anoditzat plata o similars.
Mitgeres	Mitgeres tindran tractament de façana amb arrebossat i pintat o pedra autòctona. Prohibit envans prefabricats

Altres	<p>Baixants en façana amb acabats per anar vistos.          No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana.          No s'admeten els aparells d'aire condicionat vistos en façana.  <b>Els rètols dels locals comercials i d'altres establiments i edificis d'interès públic, s'han de situar en espais adequats i no poden desfigurar la continuïtat i composició general de la façana, ni ocultar elements decoratius d'interès.</b>  <b>S'autoritzen únicament rètols en situació perpendicular a la façana, tipus "bandera" en els casos de constituir una referència simbòlica dels establiments destinats a serveis públics o privats de primera necessitat.</b>  <b>Les característiques específiques dels cartells i de les banderoles es regularan per una ordenança municipal.</b>  <b>Les característiques específiques dels cartells i de les banderoles es regularan per una ordenança municipal.</b>          Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per a acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.</p>	
Condicions de l'edificació	AU-1	AU-2

## 5. CONDICIONS D'ÚS AU-1, AU-2

Condicions d'ús	AU-1	AU-2
Usos admesos	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar <b>(1)</b> , hotel·ler, comercial, oficines, serveis privats, indústria fins a l'annex III, sanitària, socio-cultural, docent, restauració, espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, aparcaments fins a l'annex II.2.	
Densitat màxima d'habitatges	La densitat màxima d'habitatges per a edificis plurifamiliars és d'un habitatge per cada 90 m <sup>2</sup> construïts sobre rasant.	
Dotació mínima d'aparcament	0'5 places per habitatge amb l'excepció de: menys de 3 unitats per parcel·la quan l'ample de parcel·la sigui inferior a 7 metres	

- (1)** La superfície útil interior mínima de cada habitatge serà de 60m<sup>2</sup> (exceptuant els habitatges de protecció pública en les modalitats de lloguer temporal per a joves, per a col·lectius amb necessitats d'assistència o en habitatges tutelats per a la gent gran).

## 1. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ AU-3

condicions de parcel·lació	AU-3
Front mínim de parcel·la	Mínim 5,00, excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial
Parcel·la mínima	60 m <sup>2</sup> , excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial
Profunditat mínima de parcel·la	Les marcades als plànols

## 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ AU-3

Condicions de l'edificació	AU-3
Tipus d'ordenació:	alineada a vial
Fondària edificable	Segons plànol d'ordenació.
Fondària edificable planta baixa	Segons plànol d'ordenació.
Planta baixa	d'acord amb l'ARTICLE 37.-
Alçada reguladora màxima	L'existent
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb ARTICLE 39.-
Nombre màxim de plantes	L'existent
Alçada lliure mínima entre el paviment i el forjat: · soterrani · planta baixa Zona no comercial segons plànol d'ordenació Edificis existents o provinents d'una gran rehabilitació)	2,20 m ·En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici. ·En l'ús de locals i magatzems dels habitatges es podrà mantenir l'alçada existent sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici. ·en altres usos 3,50m. 3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.
· planta pis	2,50 m
Entresolat de planta baixa	NO
Sotacoberta habitable	Només vinculada i inseparable de l'habitatge del pis inferior
Pendent màxim de la coberta	30 % s'admet terrat pla amb un màxim d'1/3 de la sup. de coberta separat 1'50 metres de la línia de façana, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec
Elements sortints	Només ràfec segons detall annexes gràfics
Cossos sortints	Només oberts - màxim del 50% de longitud de façana i longitud màxima de 2,50 metres per balcó. Es permeten els balcons correguts en la primera planta amb una longitud màxima de 15,00 m. Vol 1/10 de l'ample del carrer. Màxim 40 cm. de façana fins a un màxim de 15 cm de distància de la línia de la vorera Situat a 3'50m d'alçada de la vorera Gruix de llosa de balcó 0.15 cm amb remat de motllura. Baranes calades de ferro.
Porxos	Admesos.
Tractament façanes existents	Manteniment de materials originals i autòctons. Conservació obligatòria d'elements de caràcter antic (pedres en cantonada, portalades, arcs, gàrgoles o altres)
Composició de façanes	Predomini del ple sobre el buit. Mateix tractament de les façanes que donen al barranc que les que donen a la via pública.
Proporcions de les obertures	de forats vertical proporció amp./alt < 2/3, excepte en la planta baixa
Material i color de la façana	Materials autòctons i tradicionals. No s'admeten els morters monocapa. Només s'admeten morters de calç i pintures de la nova carta de colors municipal. No s'admet el color blanc.
Material i color de la coberta	Només s'admet teula àrab color tradicional
Fusteria	Només fusta acabat natural o altres materials de tonalitats fosques. Prohibit alumini anoditzat plata o similars.
Mitgeres	Mitgeres tindran tractament de façana amb arrebossat i pintat o pedra autòctona. Prohibit envans prefabricats

Altres	<p>Baixants en façana amb acabats per anar vistos.          No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana.          No s'admeten els aparells d'aire condicionat vistos en façana.          Els rètols dels locals comercials i d'altres establiments i edificis d'interès públic, s'han de situar en espais adequats i no poden desfigurar la continuïtat i composició general de la façana, ni ocultar elements decoratius d'interès.          S'autoritzen únicament rètols en situació perpendicular a la façana, tipus "bandera" en els casos de constituir una referència simbòlica dels establiments destinats a serveis públics o privats de primera necessitat.          Les característiques específiques dels cartells i de les banderoles es regularan per una ordenança municipal.          Les característiques específiques dels cartells i de les banderoles es regularan per una ordenança municipal.          Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per a acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.</p>
Condicions de l'edificació	AU-3

### 3. CONDICIONS D'ÚS AU-3

Condicions d'ús	AU-3
Usos admesos	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar <b>(1)</b> , hotel·ler, comercial, oficines, serveis privats, indústria fins a l'annex III, sanitària, socio-cultural, docent, restauració, espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, aparcaments fins a l'annex II.2.
Densitat màxima d'habitatges	La densitat màxima d'habitatges per a edificis plurifamiliars és d'un habitatge per cada 90 m <sup>2</sup> construïts sobre rasant.
Dotació mínima d'aparcament	0'5 places per habitatge amb l'excepció de: menys de 3 unitats per parcel·la quan l'ample de parcel·la sigui inferior a 7 metres

La superfície útil interior mínima de cada habitatge serà de 60m<sup>2</sup> (exceptuant els habitatges de protecció pública en les modalitats de lloguer temporal per a joves, per a col·lectius amb necessitats d'assistència o en habitatges tutelats per a la gent gran).

## ARTICLE 77.- Zona d'eixample urbà (clau EU)

### 1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

### 2. SUBZONES

a. Es consideren vuit subzones en funció dels paràmetres de l'ordenació.

- i. Eixample Urbà 1, clau EU-1
- ii. Eixample Urbà H, clau EU-H
- iii. Eixample Urbà 2, clau EU-2.
- iv. **Eixample Urbà 2.1, clau EU-2.1**
- v. Eixample Urbà 3, clau EU-3
- vi. Eixample Urbà 4, clau EU-4
- vii. **Eixample Urbà 5, clau EU-5**
- viii. **Eixample Urbà 6, clau EU-6**

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	EU-1	EU-H	EU-2	<b>EU-2.1</b>	EU-3	EU-4	<b>EU-5</b>	<b>EU-6</b>
Front mínim de parcel·la	15 m, excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial del <b>POUM</b>	15 m, excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial del <b>POUM</b>	Mínim 5,00, excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial del <b>POUM</b>	<b>4.15 m. (2)</b>	15 m	15 m	<b>15 m</b>	<b>10 m.</b>
Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup> , excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial del <b>POUM</b>	400 m <sup>2</sup> , excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial del <b>POUM</b>	60 m <sup>2</sup> , excepte parcel·les inscrites al registre abans de l'aprovació inicial del <b>POUM</b>	<b>45m<sup>2</sup> (2)</b>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	<b>289m<sup>2</sup></b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>
Profunditat mínima de parcel·la	14 m, excepte parcel·les <b>inscrites al registre abans de l'aprovació inicial del POUM</b>	14 m, excepte parcel·les <b>inscrites al registre abans de l'aprovació inicial del POUM</b>	Les marcades als plànols	<b>Les marcades al plànols</b>	Les marcades als plànols	Les marcades als plànols	<b>12 m.</b>	<b>Les marcades als plànols</b>

(2)Afecta a les parcel·les de la zona "dels Corredors" amb la façana Oest a l'avinguda Catalunya, a les parcel·les amb façana al carrer Salvador Estrem i Fa, i les parcel·les amb la façana Est al carrer d'Hermenegild Pallejà.

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions de l'edificació	EU-1	EU-H	EU-2	<b>EU-2.1</b>	EU-3	EU-4	<b>EU-5</b>	<b>EU-6</b>
Tipus d'ordenació:	alineada a vial							
Fondària edificable	la marcada als plànols	La marcada als plànols. Soterrani edificable fins la cota 0,00 segons informe ACA	la marcada als plànols	<b>la marcada als plànols</b>	la marcada als plànols	la marcada als plànols	<b>la marcada als plànols</b>	<b>la marcada als plànols</b>

Fondària planta baixa	la marcada als plànols							
Planta Baixa	D'acord amb els paràmetres referits al carrer							
Alçada reguladora màxima	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 6,50 m PB+2 9,50 m PB+3 12,50 m PB+4 15,50 m PB+5 18,50 m							
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer							
Nombre màxim de plantes	Les marcades als plànols							
Alçada lliure mínima:								
- soterrani	2,20 m	2,20 m	2'20 m	2'20 m	2,20 m	2,20 m	2,20 m	2,20 m
- planta baixa	-En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici.	3,50 m	-En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici.	-En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici.	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;
Zona no comercial segons plànol d'ordenació		3,00 m alçada lliure entre paviment i el fals sostre			3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos
Edificis existents o provinents d'una gran rehabilitació.	-En l'ús de locals i magatzems dels habitatges es podrà mantenir l'alçada existent sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici.  -en altres usos 3,50m.  3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.		-En l'ús de locals i magatzems dels habitatges es podrà mantenir l'alçada existent sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici.  -en altres usos 3,50m.  3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.	-En l'ús de locals i magatzems dels habitatges es podrà mantenir l'alçada existent sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici.  -en altres usos 3,50m.  3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.				

-planta baixa	-En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici.	3,50 m	-En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici.	-En l'ús d'habitatge serà la marcada per la normativa d'habitabilitat i es podrà mantenir l'alçada existent per la catalogació de l'edifici.	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;
Zona comercial segons plànol d'ordenació		3,00 m alçada lliure entre paviment i el fals sostre			3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos
Edificis existents o provinents d'una gran rehabilitació.	-En els altres usos (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) es podrà mantenir l'alçada existent o un mínim de 2,80 m, sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici.		- En els altres usos (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) es podrà mantenir l'alçada existent o un mínim de 2,80 m, sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici.	- En els altres usos (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) es podrà mantenir l'alçada existent o un mínim de 2,80 m, sempre de manera justificada o per la catalogació de l'edifici.				
					3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre	3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre		3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre
-planta baixa	-2,80 m en ús d'habitatge (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges)	3,50 m	-2,80 m en ús d'habitatge (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges)	-2,80 m en ús d'habitatge (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges)	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;	2,80 m en ús d'habitatge;
Zona no comercial segons plànol d'ordenació		3,00 m alçada lliure entre paviment i el fals sostre			3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos
Obra nova	-en altres usos 3,50 m.		-en altres usos 3,50 m.	-en altres usos 3,50 m.	3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre	3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre		3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre
	3,00m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.		3,00m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.	3,00m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.				

- planta baixa	-2,80 m en ús d'habitatge	3,50 m	-2,80 m en ús d'habitatge	2,80 m en ús d'habitatge	2,80 m en ús d'habitatge	2,80 m en ús d'habitatge	2,80 m en ús d'habitatge	2,80 m en ús d'habitatge
Zona comercial segons plànol d'ordenació Obra nova	-en altres usos (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) 3,50 m.  3,00m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.	3,00 m alçada lliure entre paviment i el fals sostre	-en altres usos (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) 3,50 m.  3,00m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.	-en altres usos (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) 3,50 m.  3,00m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.	3,50 m en altres usos  3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre	3,50 m en altres usos  3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre	3,50 m en altres usos	3,50 m en altres usos  3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre
- planta pis	2,50 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Entresolat de planta baixa	NO							
Sotacoberta habitable	Només vinculada i inseparable de l'habitatge del pis inferior							
Pendent màxim de la coberta	30 %							
Elements sortints per a façanes o façanes de trams de carrer no considerades d'interès	Només s'admeten en PB sobresortint fins a 15 cm de la façana							
Cossos sortints, màxim total per a façanes o façanes de trams de carrer no considerades d'interès	TANCATS- 30 % long. Façana OBERTS - 60 % long. Façana SEMIOBERTS - 45 % long. façana Vol màxim 1/10 del carrer fins un màxim d'1m., s'haurà de separar 0.15 m del límit de la vorera. En alineacions interiors (patís d'illa, etc.) només s'admeten cossos sortints oberts amb les limitacions anteriors i vol màxim d'1m.							
Composició de façana	Lliure, excepte en aquelles façanes o façanes de trams de carrers d'interès identificats en aquest article, on seran d'aplicació les condicions d'edificació de la Clau AU-1 relatives a; elements sortints, cossos sortints, tractament de façanes existents, composició de façanes, proporcions de les obertures, material i color de la façana, fusteria, mitgeres i altres.							
Façanes o façanes de trams de carrer d'interès	1.- Façana est del tram de carrer de l'avinguda Catalunya, entre el barranc de la Vila i el carrer d'en Francesc Puig i Bes							
Porxos	Lliure							



Material i color de façana per a façanes o façanes de trams de carrer no considerades d'interès	s'admet tot tipus de material  No s'admet el color blanc.	s'admet tot tipus de material  No s'admet el color blanc.	Materials autòctons i tradicionals.  No s'admeten els morters monocapa.  Només s'admeten morters de calç i pintures de la nova carta de colors municipal.  No s'admet el color blanc.	<b>Materials autòctons i tradicionals.</b>  <b>No s'admeten els morters monocapa.</b>  <b>Només s'admeten morters de calç i pintures de la nova carta de colors municipal.</b>  <b>No s'admet el color blanc.</b>	s'admet tot tipus de material  No s'admet el color blanc.	s'admet tot tipus de material  No s'admet el color blanc.	<b>s'admet tot tipus de material</b>  <b>No s'admet el color blanc.</b>	<b>s'admet tot tipus de material</b>  <b>No s'admet el color blanc.</b>
Material i color de la coberta	s'admeten tot tipus de material excepte les pissarres i teules de formigó negres	s'admeten tot tipus de material excepte les pissarres i teules de formigó negres	Només s'admet teula àrab color tradicional	<b>Només s'admet teula àrab color tradicional</b>	s'admeten tot tipus de material excepte les pissarres i teules de formigó negres	s'admeten tot tipus de material excepte les pissarres i teules de formigó negres	<b>s'admeten tot tipus de material excepte les pissarres i teules de formigó negres</b>	<b>s'admeten tot tipus de material excepte les pissarres i teules de formigó negres</b>
Fusteries per a façanes o façanes de trams de carrer no considerades d'interès	s'admet tot tipus de material	s'admet tot tipus de material	Només fusta acabat natural o altres materials de tonalitats fosques. Prohibit alumini anoditzat plata o similars.	<b>Només fusta acabat natural o altres materials de tonalitats fosques. Prohibit alumini anoditzat plata o similars.</b>	s'admet tot tipus de material	s'admet tot tipus de material	<b>s'admet tot tipus de material</b>	<b>s'admet tot tipus de material</b>
<b>Altres</b>	<p><b>Els rètols dels locals comercials i d'altres establiments i edificis d'interès públic es disposaran com a criteri general dins de les obertures existents (portalades, finestres,...) de l'edifici sense desfigurar la continuïtat i composició general de la façana, ni ocultar elements arquitectònics o decoratius d'interès.</b></p> <p><b>En cas que aquestes obertures siguin insuficients, i de manera justificada, es podran fixar a la façana mitjançant un sistema mecànic fàcilment desmuntable. Els rètols fixats en façana tindran una separació màxima de 5 cm. del pla de façana i de mida de 1,20m. x 0,40m</b></p> <p><b>A tots els efectes els rètols autoritzats únicament s'ubicaran a la part de façana corresponent a la planta baixa dels edificis.</b></p> <p><b>Les banderoles se situaran a 3,00m d'alçada de la vorera, i la part sobresortint estarà, com a mínim, a 50cm. de la vertical de la vorera en direcció a la línia de façana.</b></p> <p><b>Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.</b></p>							
Condicions de l'edificació	EU-1	EU-H	EU-2	<b>EU-2.1</b>	EU-3	EU-4	<b>EU-5</b>	<b>EU-6</b>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

condicions d'ús	EU-1	EU-H	EU-2	EU-2.1	EU-3	EU-4	EU-5	EU-6
Usos admesos	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (1), hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Hotel·ler	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (1), hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (1), hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.
Densitat màxima d'habitatges	La densitat màxima d'habitatges per a edificis plurifamiliars és d'un habitatge per cada 90 m <sup>2</sup> construïts sobre rasant (70 m <sup>2</sup> en la clau EU-6)							
Dotació mínima d'aparcament	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2 places per habitatge&gt;150 m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places per 150m<sup>2</sup>&gt;habitatge&gt;90 m<sup>2</sup></li> <li>·1 plaça per habitatge&lt;90 m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> d'altres usos</li> </ul>	1 plaça d'aparcament per cada 100m <sup>2</sup> de sostre hotel·ler	<ul style="list-style-type: none"> <li>0'5 places per habitatge amb l'excepció de:</li> <li>· menys de 3 unitats per parcel·la</li> <li>· quan l'ample de parcel·la sigui inferior a 7 metres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0'5 places per habitatge amb l'excepció de:</li> <li>· menys de 3 unitats per parcel·la</li> <li>· quan l'ample de parcel·la sigui inferior a 7 metres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2 places per habitatge&gt;150m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places per 150m<sup>2</sup>&gt;habitatge&gt;90m<sup>2</sup></li> <li>·1 plaça per habitatge&lt;90 m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> d'altres usos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2 places per habitatge&gt;150m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places per 150m<sup>2</sup>&gt;habitatge&gt;90m<sup>2</sup></li> <li>·1 plaça per habitatge&lt;90 m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> d'altres usos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2 places per habitatge&gt;150m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places per 150m<sup>2</sup>&gt;habitatge&gt;90m<sup>2</sup></li> <li>·1 plaça per habitatge&lt;90 m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> d'altres usos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·1 plaça per habitatge&gt;90m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> d'altres usos</li> </ul>

(1) La superfície útil interior mínima de cada habitatge serà de 60m<sup>2</sup> (s'admet que un 10% dels habitatges tingui una superfície inferior a 60m<sup>2</sup>), exceptuant els habitatges de protecció pública en les modalitats de lloguer temporal per a joves, per a col·lectius amb necessitats d'assistència o en habitatges tutelats per a la gent gran.

## ARTICLE 78.- Zona de blocs aïllats (clau BA)

### 1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena les construccions en bloc aïllat, amb ús d'habitatge plurifamiliar.

### 2. SUBZONES

a. Es consideren cinc subzones en funció dels paràmetres de l'ordenació.

- i. Bloc aïllat 1, clau Ba-1.
- ii. Bloc aïllat 2, clau Ba-2.
- iii. Bloc aïllat 3, clau Ba-3.
- iv. Bloc aïllat 4, clau Ba-4.
- v. Bloc aïllat 5, clau Ba-5.

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	BA-1	BA-2	BA-3	BA-4	BA-5
Front mínim de parcel·la	30 m	la marcada als plànols	16,00 m	30 m	30 m
Parcel·la mínima	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	30 m	20m	21 m	20m	20 m

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions de l'edificació	BA-1	BA-2	BA-3	BA-4	BA-5
Tipus d'ordenació	Aïllada				
Edificabilitat màxima	1,60m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> sòl	1,88m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> sòl	1,65m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> sòl		0,98m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> sòl
Ocupació màxima	40%	50%			40%
Ocupació màxima en plantes pis			45%		
Planta baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la.				
Alçada reguladora màxima	Segons definició del nº de plantes: PB+1 6,50 m PB+2 9,50 m PB+3 12,50 m PB+4 15,50 m				
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits al carrer				
Separacions mínimes:	Segons plànol				
- al carrer	4,00 m		1,50 m	6,00 m	5,00 m
- al fons de parcel·la	3,00 m o ½ de l'alç.		3,00 m	6,25 m	5,00 m
- als laterals de parcel·la	3,00 m o ½ de l'alç.		3,00 m	6,25 m	5,00 m
- entre edificacions	3'00 m o ½ de l'alç.		3'00 m	3'00 m o ½ de l'alç.	3'00 m o ½ de l'alç.
Alçada construcció auxiliar	3,30 m				
Ocupació construcció auxiliar	Dins del màxim d'ocupació, 6%				
Tanques	Part massissa 90 cm, calat fins a 1,80 del total				
Sotacoberta habitable	Només vinculada i inseparable de l'habitatge del pis inferior i de superfície menor que la planta inferior				
Nombre màxim de plantes	Les marcades als plànols				
Alçada lliure mínima:					
- soterrani	2,20 m				
- planta baixa	3,50 m excepte habitatges que serà 2,80 m				
- planta pis	2,50 m.				
Entresolat de planta baixa	NO				
Elements sortints	Lliures, dins dels límits de l'ocupació	ARTICLE 43.-	Només ràfec, vol màxim 1,35 m (únic i continu per a cada bloc)	Lliures, dins dels límits de l'ocupació	Lliures, dins dels límits de l'ocupació
Cossos sortints	Lliures, dintre dels límits de l'ocupació	Màxim total 2/3 façana (màxim 50% tancat o semitancat)	Cossos sortints tancats, només dintre dels límits de	Lliures, dintre dels límits de l'ocupació	Lliures, dintre dels límits de l'ocupació

			l'ocupació. Cossos sortints oberts i semitancats, vol màxim 1,35 m, longitud màxima 60% de la façana fora dels límits de l'ocupació.		
Composició de façana	Lliure				
Material i color de la façana	s'admet tot tipus de material No s'admet el color blanc.				
Coberta	s'admeten només materials tradicionals excepte la pissarra i la teula de formigó negre				
Fusteria	S'admet tot tipus de material				
Altres	<p>Els rètols dels locals comercials i d'altres establiments i edificis d'interès públic es disposaran com a criteri general dins de les obertures existents (portalades, finestres, ...) de l'edifici sense desfigurar la continuïtat i composició general de la façana, ni ocultar elements arquitectònics o decoratius d'interès.</p> <p>En cas que aquestes obertures siguin insuficients, i de manera justificada, es podran fixar a la façana mitjançant un sistema mecànic fàcilment desmuntable. Els rètols fixats en façana tindran una separació màxima de 5 cm del pla de façana i de mida màxima de 1,50m x 0,50m.</p> <p>A tots els efectes els rètols autoritzats únicament s'ubicaran a la part de façana corresponent a la planta baixa dels edificis.</p> <p>Les banderoles se situaran a més de 3,00 m d'alçada de la vorera i la part més sobresortint estarà, com a mínim, a 50 cm de la vertical de la vorera en direcció a la línia de façana.</p> <p>Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.</p>				
Condicions de l'edificació	BA-1	BA-2	BA-3	BA-4	BA-5

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Condicions d'ús	BA-1	BA-2	BA-3	BA-4	BA-5
Usos admesos	Habitatge plurifamiliar <b>(1)</b> , hotel, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a l'annex III, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament fins a annex II.2.				
Densitat màxima d'habitatges	La densitat màxima d'habitatges per a edificis plurifamiliars és d'un habitatge per cada 90 m <sup>2</sup> construïts sobre rasant.				
Dotació mínima d'aparcament	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2 places per habitatge &gt; 150 m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places per 150 m<sup>2</sup> &gt; habitatge &gt; 90 m<sup>2</sup></li> <li>·1 plaça per habitatge &lt; 90 m<sup>2</sup></li> <li>·1,5 places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> d'altres usos</li> </ul>				

**(1)** La superfície útil interior mínima de cada habitatge serà de 60m<sup>2</sup> (s'admet que un 10% dels habitatges tingui una superfície inferior a 60m<sup>2</sup>), exceptuant els habitatges de protecció pública en les modalitats de lloguer temporal per a joves, per a col·lectius amb necessitats d'assistència o en habitatges tutelats per a la gent gran.

## ARTICLE 79.- Zona de cases en filera (clau CF)

### 1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fixa les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

### 2. SUBZONES

a. En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen cinc subzones:

- i. Cases en filera 1, clau CF-1
- ii. Cases en filera 2, clau CF-2
- iii. Cases en filera 2, clau CF-2a
- iv. Cases en filera 3, clau CF-3
- v. Cases en filera 4, clau CF-4

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	CF-1	CF-2	CF-2a	CF-3	CF-4
Front mínim de parcel·la	5,00 m	5,60 m		6,00 m	6,00 m
Parcel·la mínima	85,00 m <sup>2</sup>	140,00 m <sup>2</sup>		130,80 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	17,00 m	25,00 m		21,80 m	15,00 m
Projecte conjunt	Si	Si			Si
Mínim	3 parcel·les	3 parcel·les			
Long.màxima del conj.	14 parcel·les	14 parcel·les		10 parcel·les	

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions de l'edificació	CF-1	CF-2	CF-2a	CF-3	CF-4
Tipus d'ordenació	Alineada a vial				
Profunditat edificable màxima	12,00 m	15,00 m	16,00 m	12,00 m (edificació principal a partir dels 3 m)	10,00 m
Ocupació	70% o la que determinin els paràmetres d'edificació dels plànols d'ordenació	60% o la que determinin els paràmetres d'edificació dels plànols d'ordenació		La grafiada al plànol	La grafiada al plànol
Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer				
Número d'habitatsges				10	
Alçada reguladora	Segons definició del núm. De plantes: PB+1 6,50 m PB+2 9,50 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 6,50 m PB+2 9,50 m		PB + 1 (6,50m)  (Planta Golfes: ocupació màx.= 50% superfície planta inferior)	PB + 1 (6,50m)  (Planta Golfes: ocupació màx.= 50% superfície planta inferior)
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits al carrer				
Separacions mínimes:	Les marcades en els plànols d'ordenació o	Les marcades en els plànols d'ordenació o	Les marcades en els plànols d'ordenació	Les marcades en els plànols d'ordenació	Les marcades en els plànols d'ordenació
· al carrer	0,00 m	3,00 m en plantes pis			0,00 m
· al fons de la parcel·la	5,00 m	7,00 m			5,00 m
Alçada construcció auxiliar	-	-		3,50	
Ocupació construcció auxiliar	No	No		3*3 m a façana	
Tanques a carrer	Massissa 1'00 m Calada fins a 1'80 m				
Tanques interiors	-				
Nombre màxim de plantes	Les marcades als plànols	Les marcades als plànols		PB+1+G	PB+1+G
Alçada lliure mínima:					
· soterrani	2,20 m.				
· planta baixa	2,50 m.				
· planta pis	2,50 m.				
Sotacoberta habitable	Si				
Composició de façana	Lliure				
Elements sortints	Només ràfec, 30 cm línia de façana	Només ràfec, 30 cm línia de façana		Només ràfec, 60 cm línia de façana	Només ràfec

Cossos sortints	Fora dels límits d'ocupació només s'admeten cossos oberts - 50 % long. Façana Vol màxim 1/10 del carrer fins un màxim d'1m., s'haurà de separar 0,15 m del límit de la vorera. En alineacions interiors (patís d'illa, etc.) només s'admeten cossos sortints oberts amb les limitacions anteriors i vol màxim d'un metre. ARTICLE 43.-				
Tanques	A carrer: d'obra fins a 90 cm i calada fins a 1'80				
Material i color de façana	Només materials tradicionals de la zona				
Material i color de coberta	Teula aràbiga				
Fusteria	Lliure				
Altres	S'admet terrat pla amb un màxim d'1/3 de la sup. de coberta, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec. Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.				
Condicions de l'edificació	CF-1	CF-2	CF-2a	CF-3	CF-4

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Condicions d'ús	CF-1	CF-2	CF-2a	CF-3	CF-4
Usos admesos	Habitatge unifamiliar <b>(1)</b> , comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex III, sanitari, socio-cultural, docent, garatge i aparcament fins a annex II.2.				
Dotació mínima d'aparcament	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2 places per habitatge &gt; 150 m<sup>2</sup></li> <li>· 1,5 places per 150 m<sup>2</sup> &gt; habitatge &gt; 90 m<sup>2</sup></li> <li>· 1 plaça per habitatge &lt; 90 m<sup>2</sup></li> <li>· 1,5 places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> d'altres usos</li> </ul>				

**(1)** La superfície útil interior mínima de cada habitatge serà de 60m<sup>2</sup> (s'admet que un 10% dels habitatges tingui una superfície inferior a 60m<sup>2</sup>).

## ARTICLE 80.- Zona de ciutat jardí (clau CJ)

### 1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

### 2. SUBZONES

a. En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen deu subzones:

- i. Ciutat jardí 1, clau CJ-1
- ii. Ciutat jardí 2, clau CJ-2
- iii. Ciutat jardí 3, clau CJ-3
- iv. Ciutat jardí 4, clau CJ-4
- v. Ciutat jardí 5, clau CJ-5
- vi. Ciutat jardí 6, clau CJ-6
- vii. Ciutat jardí 7, clau CJ-7
- viii. Ciutat jardí 8, clau CJ-8
- ix. Ciutat jardí 9, clau CJ-9
- x. Ciutat jardí 10, clau CJ-10

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	CJ-1	CJ-2	CJ-3	CJ-4	CJ-5	CJ-6	CJ-7	CJ-8	CJ-9	CJ-10
Front mínim de parcel·la	14 m	18 m	14 m	25 m	15 m <sup>(1)</sup>	14 m	18 m	20 m	25 m	
Parcel·la mínima	435 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	2000m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1100m <sup>2</sup>	Parcel·la única
Profunditat mínima de parcel·la	20 m	30 m	30 m	30 m	20 m <sup>(1)</sup>	20 m	25 m	25 m	25 m	

<sup>(1)</sup>s'exceptuen d'aquestes condicions les parcel·les anteriors a la revisió del planejament

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions de l'edificació	CJ-1	CJ-2	CJ-3	CJ-4	CJ-5	CJ-6	CJ-7	CJ-8	CJ-9	CJ-10
Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada									
Edificabilitat màxima	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl	0,50m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl	0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl	0,50m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl	0,47m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl I	0,30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl	0,16m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl	0,48m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sòl
Ocupació màxima	40 %	30 %	30 %	25 % en PB 12,5% en P1	40 %	35 %	30 %	30 %	30 %	30 %
Planta Baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la									
Alçada reguladora màxima	Segons definició del número de plantes: PB+1 6,50 m PB+2 8,50 m									
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa									
Separacions mínimes										
· al carrer	3,00 m	4,00 m	6,00 m	6,00 m	4,00 m	4,00 m	4,00 m	3,00 m	3,00 m	4,00 m
· al fons de parcel·la	3,00 m.	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3'00 m o ½ de l'alç.	3'00 m	½ de l'alç, mín. 3,00m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
· als laterals de parcel·la	3,00 m.	3,00 m.	1,00 m.	3,00 m.	3'00 m o ½ de l'alç.	3,00 m	½ de l'alç, mín. 3,00m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
· entre edificacions	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m.	3,00 m o ½ de l'alç.		3,00 m o ½ de l'alç.	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Alçada construcció auxiliar	3,00 m									
Ocupació construcció auxiliar	6% ocupació màxima de parcel·la; es podrà situar al final de la parcel·la separada 2 m dels veïns laterals									
Tanques	A vial: part massissa 1,00 m; part calada fins a 1,80m A veïns: part massissa fins a 1,80m									
Accés a l'edifici										

Número d'habitatges	1 habitatge per parcel·la mínima a excepció de la subzona CJ-10 que serà de 7 habitatges amb un màxim de 4 habitatges per grup									
Nombre màxim de plantes	Les marcades als plànols									
Coberta	Plana o teulada sense superar el 30% de pendent									
Sotacoberta habitable	Dins del pendent màxim de coberta En la subzona CJ-2 NO s'admet en zones marcades amb PB+2									
Alçada lliure mínima:	<ul style="list-style-type: none"> <li>· soterrani 2'20 m</li> <li>· planta baixa 2'50 m</li> <li>· planta pis 2'50 m</li> </ul>									
Composició de façana	Lliure									
Elements sortints	Només ràfec 60 cm	No	Només el ràfec	No	Només el ràfec	Només ràfec 30 cm línia façana	Només el ràfec	Només el ràfec	Només el ràfec	Només el ràfec
Cossos sortints	no s'admeten dintre dels límits de les separacions a veïns i carrer									
Material i color de façana	s'admet tot tipus de material, colors terrosos									
Material i color de la coberta	Teula aràbiga									
Fusteria	S'admet tot tipus de material									
Altres	Les piscines hauran d'estar separades com a mínim 2m de la parcel·la veïna. Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.									
Condicions de l'edificació	CJ-1	CJ-2	CJ-3	CJ-4	CJ-5	CJ-6	CJ-7	CJ-8	CJ-9	CJ-10

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Condicions d'ús	CJ-1	CJ-2	CJ-3	CJ-4	CJ-5	CJ-6	CJ-7	CJ-8	CJ-9	CJ-10
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, aparellat amb projecte comú <b>(1)</b> , hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a l'annex III, sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament fins a l'annex II.2.									
Dotació mínima d'aparcament	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2 places per habitatge &gt; 150 m<sup>2</sup></li> <li>· 1,5 places per 150 m<sup>2</sup> &gt; habitatge &gt; 90 m<sup>2</sup></li> <li>· 1 plaça per habitatge &lt; 90 m<sup>2</sup></li> <li>· 1,5 places cada 100 m<sup>2</sup> d'altres usos</li> </ul>									

**(1)** El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, en els usos unifamiliar, bifamiliar i aparellat, serà com a màxim el quocient enter entre aquesta parcel·la i la parcel·la mínima de la clau corresponent. En la subzona **CJ-6** els habitatges en filera tindran projecte i realització comú, 1 hab/400 m<sup>2</sup> i un màxim de 24 m lineals de façana.



## ARTICLE 81.- Indústria alineada a vial (clau EI)

### 1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació industrial amb alineació de vial i d'àrees que constitueixen Eixample industrial entremetgeres, amb separació a vial o sense.

### 2. SUBZONES

a. En funció de les característiques de l'ordenació, s'estableixen dues subzones:

- i. Eixample industrial, clau EI-1
- ii. Eixample industrial, clau EI-2

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	EI-1	EI-2
Front mínim de parcel·la	10 m o les existents abans de la revisió del PGO	9 m
Parcel·la mínima	100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	10 m	45 m

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions de l'edificació	EI-1	EI-2
Tipus d'ordenació:	Alineada a vial	
Fondària edificable	18,00 m o la marcada al plànol	30,00 m o la marcada al plànol
Fondària de la planta baixa	Fins al fons de parcel·la	30,00 m o la marcada al plànol
Planta Baixa		
Alçada reguladora màxima	Segons nombre de plantes: PB + 1 7,00 m. PB + 2 9,50 m.	Segons nombre de plantes: PB + 1 9,00 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer	
Separacions mínimes · al carrer · al límit amb equipaments · al fons de parcel·la		10,00 m 5,00 m
Alçades mínimes · soterrani · planta baixa · planta pis	2,20 m 3,50 m 2,50 m	
Elements sortints	Només ràfec	No s'admeten
Cossos sortints	No s'admeten	
Material i color de façana	Lliure, adaptació a l'entorn immediat. Només s'admeten colors terrossos.	
Material i color de la coberta	Les cobertes podran ser prefabricades. Només seran admissibles les de color teula o terrós en acabats no lluints	
Tractament espai lliure	Cap	Enjardinat
Altres	Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.	Es prioritzarà la realització de projectes conjunts. Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.

### 5. CONDICIONS D'ÚS

Condicions d'ús	EI-1	EI-2
Usos admesos	Indústria fins a annex II.1, magatzem, oficines, recreatiu, espectacles, hoteler, esportiu, garatge, aparcament, socio-cultural	Indústria fins a annex II.1, magatzem, oficines, recreatiu, espectacles, hoteler, esportiu, garatge, aparcament, socio-cultural
Dotació mínima d'aparcament	1,5 plaça / 100 m <sup>2</sup> const	

## ARTICLE 82.- Indústria aïllada (clau IA)

### 1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada.

### 2. SUBZONES

a. D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen set subzones:

- i. indústria aïllada 1, clau IA-1
- ii. indústria aïllada 2, clau IA-2
- iii. indústria aïllada 3, clau IA-3
- iv. indústria aïllada 4, clau IA-4
- v. indústria aïllada 5, clau IA-5
- vi. indústria aïllada 6, clau IA-6
- vii. indústria aïllada 7, clau IA-7

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	IA-1	IA-2	IA-3	IA-4	IA-5	IA-6	IA-7
Front mínim de parcel·la	20,00 m	20,00 m	20,00 m	20,00 m	15,00 m	15,00 m	Existent
Parcel·la mínima	1.000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	Existent
Profunditat mínima de parcel·la	30,00 m	10,00 m	30,00 m	10,00 m			

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions de l'edificació	IA-1	IA-2	IA-3	IA-4	IA-5	IA-6	IA-7
Tipus d'ordenació:	Aïllada						
Edificabilitat màxima	1,00m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de sòl			1,20m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de sòl	1,00m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de sòl	0,95m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de sòl	Existent
Ocupació màxima	75 %		80 %	70 %	60 %	60 %	Existent
Separacions mínimes:	Les marcades als plànols o: · al carrer 10,00 m · al fons de parcel·la 7,50 m · als laterals de parcel·la 5,00 m · entre edificacions	Les marcades als plànols o: 2,50m 0,00m 0,00m 3,00 m	Les marcades als plànols o: 7,00m 0,00m 1,00m 3,00 m	Les marcades als plànols o: 10,00 m 7,50 m 5,00 m	Les marcades als plànols	Les marcades als plànols	Existent
Alçada reguladora màxima	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m (15,00 m sempre i quan es justifiqui la seva necessitat)	9,00 m (15,00 m sempre i quan es justifiqui la seva necessitat)	Existent
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa						
Construcció auxiliar	Màxim 6% de la parcel·la h<5 m	Màxim 6% de la parcel·la h<5 m	Màxim 6% de la parcel·la h<5 m	Màxim 6% de la parcel·la h<5 m	Màxim 6% de la parcel·la h<5 m	Màxim 6% de la parcel·la h<5 m	-
Espai lliure no edificable	Dins de l'espai lliure no edificable es permetrà l'ús d'aparcament, inclús amb la presència de pèrgoles, tot i combinant-ho, sempre que sigui possible amb arbrat i vegetació, i també s'hi permetran les construccions auxiliars i instal·lacions tècniques necessàries i complementàries de l'ús principal.						
Accés a l'edifici	10 % de la superfície parcel·la						
Tanques	part massissa fins a 90 cm. part calada fins a 1'80 m total 2'70 m						
Nombre de plantes	PB+1P	PB	PB+1P	PB+1P	PB+1P	PB+1P	PB+1
Alçada lliure mínima:							
· soterrani	2'50						
· planta baixa	3'50						
· planta pis	2'50						
Composició de façana	Lliure						
Elements sortints	Si						
Cossos sortints	no s'admeten si ocupen els àmbits de separacions especificats						

Material i color de façana	Lliure, els colors s'hauran d'adaptar a l'entorn. Prohibit el color blanc.						Caldrà respectar els acabats originals de les façanes de l'edifici i en tot cas si se'n proposa un de nou, haurà de ser per millorar l'existent.
Material i color de la coberta	Les cobertes podran ser prefabricades. Només seran admissibles les de color teula o terrós en acabats no lluents						
Tractament espai lliure	Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. Es tindrà especial cura de l'espai lliure no edificat que dona front als carrers del polígon, dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.						
Compartimentació	S'admetrà en règim d'arrendament o propietat horitzontal amb les següents condicions: -el projecte de les edificacions serà unitari; <i>-la compartimentació dels establiments industrials precisarà de la corresponent llicència municipal;</i> -la crugia mínima de cada establiment serà de 10 m; -la superfície mínima de cada establiment serà de 200 m <sup>2</sup> ; -no es permet utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, -l'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns fora de l'edificació; -els vials interns tindran una amplada mínima de 8,00 m i condicions homogènies de traçat en les subzones IA-5 i IA-6.						
Condicions de paisatge	El Projecte d'Ordenació haurà d'incorporar un estudi paisatgístic, que haurà d'aprovar l'Ajuntament.						
Altres	Dins els edificis s'haurà de disposar d'un espai per acumular deixalles, per fer recollida selectiva porta a porta.						
Condicions de l'edificació	IA-1	IA-2	IA-3	IA-4	IA-5	IA-6	IA-7

## 5. CONDICIONS D'ÚS

CONDICIONS D'ÚS	IA-1	IA-2	IA-3	IA-4	IA-5	IA-6	IA-7
Usos admesos	Indústria fins a annex I, magatzem, comercial, oficines, recreatiu, espectacles, esportiu, garatge, aparcament tanatori En IA-2: gasolinera i restauració.						Indústria compatible amb l'entorn urbà residencial
Dotació mínima d'aparcament	10 % de la superfície parcel·la				1 plaça cada 100 m <sup>2</sup> de superfície edificats (el projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament)		10 % de la superfície parcel·la

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

### ARTICLE 83.- Plans de Millora Urbana

1. Els Plans de Millora Urbana que s'estableixen per al desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el Sòl Urbà són els següents:

#### a. PMU.1

##### i. OBJECTIUS:

a) Urbanització de l'àrea adjacent al Barranc de la Vila, entre del camí de les Comes i el carrer de la Font Vella, amb l'ampliació del camí existent.

##### ii. JUSTIFICACIÓ:

a) Desenvolupament d'un àrea del Sòl Urbà, en un àmbit en expansió al voltant del camí de les Comes, el qual es preveu que quedi totalment urbanitzat en totes dues bandes.

b) Obtenció del sòl de carrers i eixamplament de vials en el camí de les Comes i obtenció de sòl per a equipaments.

##### iii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

##### iv. SUPERFÍCIE:

a) total sector 20.403 m<sup>2</sup>

##### v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a) Segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les que defineixi el Pla Especial.

b) edificabilitat bruta i sostre màxim  
edificabilitat bruta 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 20.403 m<sup>2</sup> sostre

c) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges  
59 habitatges/Ha 120 habitatges

##### vi. CESSIONS:

a) equipaments: 3.238 m<sup>2</sup>

b) parcs i jardins

c) vials

##### vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina l'execució del pla especial per cooperació.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i es reservarà per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

### ARTICLE 84.- Polígons d'actuació en Sol urbà

1. Els polígons d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el Sòl Urbà són els següents:

#### a. PAU.1

##### i. OBJECTIUS:

a) Desenvolupament urbà de l'àrea compresa entre el camí de les Comes i l'antiga fàbrica d'alcohols.

##### ii. JUSTIFICACIÓ

a) Desenvolupament d'un àrea del Sòl Urbà, en un àmbit en expansió al voltant del camí de les Comes, el qual es preveu que quedi totalment urbanitzat en totes dues bandes.

b) Obtenció de zona verda al llarg de tot el límit amb el camí de les Comes, de sòl de carrers i equipaments.

##### iii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

##### iv. SUPERFÍCIES:

a) total sector 19.267 m<sup>2</sup> 100 %

b) bloc aïllat 5.770 m<sup>2</sup> 30 %

c) ciutat jardí 1.808 m<sup>2</sup> 9 %

d) equipaments 2.132 m<sup>2</sup> 11 %

e) parcs i jardins 4.381 m<sup>2</sup> 23 %

f) vials 5.176 m<sup>2</sup> 27 %

(la superfície de vials inclou 320 m<sup>2</sup> de reserva viària)

##### v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

b) edificabilitat bruta i sostre màxim  
edificabilitat bruta 0,311m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 6.000 m<sup>2</sup> sostre

c) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges  
d) 30 habitatges/Ha 58 habitatges

##### vi. CESSIONS:

a) equipaments 2.132 m<sup>2</sup>

b) parcs i jardins 4.381 m<sup>2</sup>

c) vials 5.176 m<sup>2</sup>

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina l'execució de la gestió pel sistema de compensació.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

## b. PAU.2

i. OBJECTIUS:

a) Desenvolupament urbà de l'àrea compresa entre el carrer Miquel Barceló i el barranc.

ii. JUSTIFICACIÓ

a) Desenvolupament d'un àrea del Sòl Urbà per consolidar terrenys que actualment alberguen activitats industrials amb l'obtenció de viari i un àrea de parcs i jardins.

iii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:

a) total sector	2.807 m <sup>2</sup>	100 %
b) eixample urbà	1.357 m <sup>2</sup>	48 %
c) parcs i jardins	549 m <sup>2</sup>	20 %
d) vials	901 m <sup>2</sup>	32 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

b) edificabilitat bruta i sostre màxim

c) edificabilitat bruta 1,38m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sostre màxim: 3.879 m<sup>2</sup>

d) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges

vi. 100 habitatges/Ha 28 habitatges

vii. CESSIONS:

a) parcs i jardins 549 m<sup>2</sup>

b) vials 901 m<sup>2</sup>

viii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina l'execució de la gestió pel sistema de compensació bàsica.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

## c. PAU.3

i. OBJECTIUS:

a) Urbanització d'una àrea d'equipaments i residencial en la zona compresa entre el carrer Corredors i l'Escola, amb l'obertura d'un nou vial.

ii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

iii. SUPERFÍCIES:

a) total sector	3.705 m <sup>2</sup>	100 %
b) eixample urbà	1.298 m <sup>2</sup>	35 %
c) equipaments	1.981 m <sup>2</sup>	53 %
d) vials	426 m <sup>2</sup>	12 %

iv. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

b) edificabilitat bruta i sostre màxim

c) edificabilitat bruta 0,87m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 3.220 m<sup>2</sup> sostre

d) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges

v. 89 habitatges/Ha 32 habitatges

vi. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

vii. CESSIONS:

a) equipaments 1.981 m<sup>2</sup>

b) vials 426 m<sup>2</sup>

viii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina l'execució de la gestió pel sistema de compensació bàsica.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

S'adverteix de l'existència d'una entrada d'un refugi de la Guerra Civil en un habitatge del carrer Hermenegild Pallejà.

Aquest fet s'haurà de tenir present en el projecte d'urbanització del polígon.

## d. PAU.4

i. OBJECTIUS:

a) Urbanització d'una àrea residencial en la zona compresa entre el carrer Malanyet en el vessant Oest del turó del castell, amb obtenció de sòl per nous vials, enllaços i aparcaments.

ii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

iii. SUPERFÍCIES:

a) total sector	12.171 m <sup>2</sup>	100 %
b) ciutat jardí	10.255 m <sup>2</sup>	84 %
c) parcs i jardins	345 m <sup>2</sup>	3 %
d) vials	1.571 m <sup>2</sup>	13 %

iv. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

v. CESSIONS:

a) parcs i jardins	345 m <sup>2</sup>
b) vials	1.571 m <sup>2</sup>

vi. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

b) edificabilitat bruta i sostre màxim

c) edificabilitat bruta 0,34m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 4.102 m<sup>2</sup> sostre

d) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges

vii. 4 habitatges/Ha 5 habitatges

viii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina l'execució del polígon d'actuació per cooperació.

b) L'administració actuant es farà càrrec del cost d'execució dels vials i treballs annexes de pavimentació excepte els dels serveis urbanístics.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

### e. PAU.5

i. OBJECTIUS:

a) Desenvolupament urbà de l'àrea compresa entre el carrer Miquel Barceló i la riera, al voltant de la benzinera.

ii. JUSTIFICACIÓ

a) Desenvolupament d'un àrea del Sòl Urbà, en un àmbit proper a la zona industrial, amb una forta dispersió tipològica i d'usos.

iii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:

a) total sector	4.914 m <sup>2</sup>	100 %
b) eixample urbà	1.838 m <sup>2</sup>	37 %
c) parcs i jardins	1.076 m <sup>2</sup>	22 %
d) vials	2.000 m <sup>2</sup>	41 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

b) edificabilitat bruta i sostre màxim

c) edificabilitat bruta 0,93m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sostre màxim: 4.591m<sup>2</sup>

d) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges

vi. 69 habitatges/Ha 34 habitatges

vii. CESSIONS:

a) parcs i jardins	1.076 m <sup>2</sup>
b) vials	2.000 m <sup>2</sup>

viii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina l'execució de la gestió pel sistema de compensació bàsica.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

L'Ajuntament no té aprofitament urbanístic pel solar d'ampliació, respecte a l'antiga UA-1, de connectar el carrer projectat amb el vial que baixa del Castell.

### f. PAU.6

i. OBJECTIUS:

a) Desenvolupament urbà de l'àrea compresa entre el carrer Miquel Barceló i la riera, amb l'obtenció del sòl necessari per a l'execució d'un parc urbà i aparcaments dintre del sistema d'espais generals.

ii. JUSTIFICACIÓ

a) Desenvolupament d'un àrea central del Sòl Urbà, en un àmbit molt proper al casc antic.

b) El tamany de l'àmbit d'actuació així com la dispersió tipològica i d'usos de l'àrea aconsellen una actuació des de l'Administració.

iii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:

a) total sector	15.075 m <sup>2</sup>	100 %
b) eixample urbà	4.352 m <sup>2</sup>	29 %
c) parcs i jardins	5.884 m <sup>2</sup>	39 %
d) vials	4.839 m <sup>2</sup>	32 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

- a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
- b) edificabilitat bruta i sostre màxim  
edificabilitat bruta 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 12.457 m<sup>2</sup> sostre
- c) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges
- d) 92 habitatges/Ha 138 habitatges

vi. 5. CESSIONS:

- a) parcs i jardins 5.884 m<sup>2</sup>
- b) vials 4.839 m<sup>2</sup>

vii. 6. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- a) Es determina l'execució pel sistema de cooperació, essent l'administració actuant l'Ajuntament.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

## g. PAU.7

i. OBJECTIUS:

- a) Ordenació del sector comprès entre el camí de les Comes i la carretera de Marçà.

ii. JUSTIFICACIÓ

- a) Obtenció del sòl de carrers interiors, entre ells el nou vial de prolongació del traçat urbà del carrer Mossén Cinto Verdaguer.
- b) Obtenció de zona verda al llarg de tot el límit de la carretera de Marçà i establir una àrea no edificable on s'obligui a conservar l'arbrat de qualitat.

iii. ÀMBIT:

- a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:

- a) total sector 23.689 m<sup>2</sup> 100 %
- b) bloc aïllat 11.924 m<sup>2</sup> 50 %
- c) ciutat jardí 4.125 m<sup>2</sup> 18 %
- d) equipaments 1.109 m<sup>2</sup> 5 %
- e) parcs i jardins 1.001 m<sup>2</sup> 4 %
- f) vials 5.530 m<sup>2</sup> 23 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

- a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
- b) edificabilitat bruta i sostre màxim  
edificabilitat bruta 0,5873 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 13.922 m<sup>2</sup> sostre
- c) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges
- d) 35 habitatges/Ha 83 habitatges

vi. CESSIONS:

- a) equipaments 1.109 m<sup>2</sup>
- b) parcs i jardins 1.001 m<sup>2</sup>
- c) vials 5.530 m<sup>2</sup>

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- viii. Es determina l'execució de la gestió pel sistema de compensació bàsica.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

## h. PAU.8

i. OBJECTIUS:

- a) Desenvolupament d'una àrea del Sòl Urbà, en un àmbit proper a la zona industrial.

ii. JUSTIFICACIÓ

- a) Obtenció d'un espai d'equipaments, l'obertura d'un nou vial i aparcament i una zona verda al llarg de tot el límit amb el carrer Miquel Barceló.

iii. ÀMBIT:

- a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:

- a) total sector 14.737 m<sup>2</sup> 100 %
- b) eixample urbà 2.731 m<sup>2</sup> 19 %
- c) equipaments 2.186 m<sup>2</sup> 15 %
- d) parcs i jardins 5.274 m<sup>2</sup> 36 %
- e) aparcament 1.090 m<sup>2</sup> 7 %
- f) vials 3.456 m<sup>2</sup> 23 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

- a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
- b) edificabilitat bruta i sostre màxim  
edificabilitat bruta 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 6.056 m<sup>2</sup> sostre
- c) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges
- d) 29 habitatges/Ha 43 habitatges

vi. CESSIONS:

- a) equipaments 2.186 m<sup>2</sup>
- b) parcs i jardins 5.274 m<sup>2</sup>
- c) aparcament 1.090 m<sup>2</sup>
- d) vials 3.456 m<sup>2</sup>

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- a) Es determina l'execució de la gestió pel sistema de compensació bàsica.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

L'emplaçament i superfície de l'equipament estan prefixats.

El sector haurà d'incorporar l'arranjament del talús del Barranc de la Vila.

## *i. PAU.9*

### *i. OBJECTIUS:*

*a) Ordenació del sector comprés entre el carrer Miquel Barceló i el límit municipal.*

### *ii. JUSTIFICACIÓ*

*a) Desenvolupament i consolidació d'un àrea del Sòl Urbà amb l'ordenació de la nova façana al carrer Miquel Barceló i l'obtenció de sòl per a zona verda i equipaments.*

### *iii. ÀMBIT:*

*a) El marcat al plànol.*

### *iv. SUPERFÍCIES:*

<i>a) total sector</i>	<i>43.456</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>100 %</i>
<i>b) eixample urbà</i>	<i>3.744</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>9 %</i>
<i>c) indústria aïllada</i>	<i>2.536</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>6 %</i>
<i>d) equipaments</i>	<i>10.710</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>24 %</i>
<i>Eq-1: docent</i>	<i>7526</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	
<i>Eq-8 :esportiu i recreatiu</i>	<i>2100</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	
<i>Eq: amb ús per definir</i>	<i>1084</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	
<i>e) parcs i jardins</i>	<i>21.240</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>49 %</i>
<i>f) vials</i>	<i>5.226</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>12 %</i>

### *v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS*

*a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal*

*b) edificabilitat bruta i sostre màxim*  
*edificabilitat bruta 0,28m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 11.985 m<sup>2</sup> sostre*

*c) densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges*

*d) 19 habitatges/Ha 84 habitatges*

### *vi. CESSIONS:*

*a) equipaments 10.710 m<sup>2</sup>*

*b) parcs i jardins 21.240 m<sup>2</sup>*

*c) vials 5.226 m<sup>2</sup>*

### *vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:*

*a) Es determina l'execució de la gestió pel sistema de compensació bàsica.*

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

El polígon situa la línia d'edificació a 25 m respecte l'aresta de l'explanació de la carretera N-240, d'acord amb l'informe de Carreteres del Ministeri de Foment. No obstant, si aquesta distància varia perquè la carretera passa a ser municipal, es podrà modificar l'alineació de l'edificació (augmentant la zona verda al sud de l'eixample residencial i disminuint la vialitat) a través d'una modificació del POUM.



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

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

#### **ARTICLE 85.- Definició i tipus**

1. El sòls urbanitzables són els que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. A més de concretar els àmbits del Sòl Urbanitzable, les Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
3. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el Sòl Urbanitzable a l'objecte del seu desenvolupament parcial.
4. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no delimita Sòls Urbanitzables no-sectoritzats, ja que la resta del sòl no urbà haurà de rebre una especial protecció atenent als seus valors naturals, agrícoles i paisatgístics.

#### **ARTICLE 86.- Sistemes generals i locals en Sòl Urbanitzable**

1. Aquest POUM assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'art. 65 del TRLUC.
2. Totes les previsions viàries dibuixades als plànols d'ordenació respecte als sectors de sol urbanitzable programat i no programat, tenen caràcter merament orientatiu, excepte només els sectors que ja compten amb Pla Parcial aprovat i es la vialitat d'aquells la que es recull.

#### **ARTICLE 87.- Deures dels propietaris del 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 mitjà del sector.
3. Costejar la urbanització.
4. Edificar els solars.
5. Execució de les obres de connexió, ampliació i reforç dels sistemes generals.
6. Les actuacions annexes al domini públic hidràulic estaran obligades a l'endegament del barranc amb escullera a ambdós costats, segons criteris i aprovació de l'ACA.

#### **ARTICLE 88.- Gestió del Sòl Urbanitzable**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla Parcial d'ordenació del sector.

2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art. 91 del TRLUC.
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, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.

## **SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **ARTICLE 89.- Definició de zones**

1. Per als sectors de Sòl Urbanitzable es distingeix entre Sòl Urbanitzable Delimitat i Sòl Urbanitzable no Delimitat i s'estableix la següent zonificació:

- a. Sòl Urbanitzable Delimitat de desenvolupament industrial*
- b. Sòl Urbanitzable Delimitat de desenvolupament residencial*
- c. Sòl Urbanitzable No Delimitat de desenvolupament residencial*

### **ARTICLE 90.- Zona de desenvolupament industrial**

1. Definició: Correspon al Pla Parcial de desenvolupament industrial PP-1 dels plànols d'ordenació
2. Edificabilitat bruta màxima: 0.40 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl
3. Parcel·la mínima: 3.000 m<sup>2</sup>
4. Cessions mínimes obligatòries per a sistemes 10% per parcs i 5% per equipaments
5. Us principal/usos complementaris: Industrial / equipament ( E5 , E6 i E8 ) , comercial, oficines, restauració, espectacles
6. La zonificació del Pla Parcial SUD PP-1 industrial contemplarà una reserva de sòl per a la instal·lació d'una estació depuradora, en previsió que no sigui possible la connexió amb l'EDAR municipal.

### **ARTICLE 91.- Zona de desenvolupament residencial**

1. Definició: Correspon als Plans Parcials de desenvolupament residencial en sòl Urbanitzable Delimitat PP-2, PP-3 i PP-4 i al Sòl Urbanitzable No Delimitat residencial SUND-1 i SUND-2 dels plànols d'ordenació.
2. Edificabilitat bruta màxima: segons sector
3. Densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges :variable
4. Cessions mínimes obligatòries per a sistemes 10% per parcs i 5% per equipaments.
5. Us principal/usos complementaris: Residencial / hotelier, equipament (E1,E2,E3,E4,E5,E6 excepte escorxador, i E8), comercial, oficines, restauració, espectacles i recreatiu.

## SECCIÓ 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD

### ARTICLE 92.- Sectors

1. Els sectors de desenvolupament del Sòl Urbanitzable Delimitat que s'estableixen des d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són els següents:

#### a. SUD - P.P. 1

- i. *Correspon la zona de desenvolupament industrial.*
- ii. *ÀMBIT: El marcat al plànol*
- iii. *SUPERFÍCIE: 101.780 m<sup>2</sup>*
- iv. *CONDICIONS ÚS: Industrial*
- v. *PARCEL·LA MÍNIMA: 3.000 m<sup>2</sup>*
- vi. *EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- vii. *CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució de la gestió pel sistema de cooperació éssent l'administració actuant l'Institut Català del Sòl.*

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es preveurà xarxa viària per a bicicletes.

Es reservarà l'espai per a contenidors de brossa i reciclatge soterrats.

La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents.

El Projecte d'Ordenació haurà d'incorporar un estudi paisatgístic, que haurà d'aprovar l'Ajuntament.

S'haurà d'obtenir l'informe favorable de l'administració competent en matèria de carreteres, depenent de la titularitat de la via a la qual desemboquin.

#### b. SUD - P.P. 2

- i. *Correspon la zona de desenvolupament residencial.*
- ii. *ÀMBIT: El marcat al plànol*
- iii. *SUPERFÍCIE: 25.202 m<sup>2</sup>*
- iv. *CONDICIONS ÚS: residencial*
- v. *DENSITAT D'HABITATGES: 40Hab/Ha*
- vi. *NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 101*
- vii. *Edificabilitat bruta màxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- viii. *CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.*

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es preveurà xarxa viària per a bicicletes.

Es reservarà l'espai per a contenidors de brossa i reciclatge soterrats.

La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

#### c. SUD - P.P. 3

El sector es correspon amb l'ARE "Sant Gregori", segons l'annex VII.

#### d. SUD-P.P.4

- i. *Correspon la zona de desenvolupament residencial.*
- ii. *ÀMBIT: El marcat al plànol*
- iii. *SUPERFÍCIE: 30.148 m<sup>2</sup>*
- iv. *CONDICIONS ÚS: residencial*
- v. *DENSITAT D'HABITATGES: 40Hab/Ha*
- vi. *NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 121*
- vii. *Edificabilitat bruta màxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- viii. *CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució de la gestió pel sistema de cooperació.*

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es preveurà xarxa viària per a bicicletes.

Es reservarà l'espai per a contenidors de brossa i reciclatge soterrats.

La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

Es prefixa una zona d'equipament de 8.000 m<sup>2</sup> preferentment escolar.

S'haurà d'obtenir l'informe favorable de l'administració competent en matèria de carreteres, depenent de la titularitat de la via a la qual desemboquin.

## 2. Estudi paisatgístic

*a. El projecte d'ordenació de tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat haurà d'incorporar un estudi d'integració paisatgística que haurà de ser informat per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, i aprovat per l'Ajuntament.*

## **SECCIÓ 4. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUND**

### **ARTICLE 93.- Sectors**

1. Els sectors de desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Delimitat que s'estableixen des d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són els següents:

#### *a. SUND- 1*

- i. Correspon la zona de desenvolupament residencial.*
- ii. ÀMBIT: El marcat al plànol*
- iii. SUPERFÍCIE: 46.257 m<sup>2</sup>*
- iv. CONDICIONS ÚS: residencial*
- v. DENSITAT D'HABITATGES: 30Hab/Ha*
- vi. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 139*
- vii. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- viii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.*

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es preveurà xarxa viària per a bicicletes.

Es reservarà l'espai per a contenidors de brossa i reciclatge soterrats.

La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

Els terrenys amb pendent superior al 20% en la zona de parcs i jardins no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics.

#### *b. SUND- 2*

- i. Correspon la zona de desenvolupament residencial.*
- ii. ÀMBIT: El marcat al plànol*
- iii. SUPERFÍCIE: 77.404 m<sup>2</sup>*
- iv. CONDICIONS ÚS: residencial*
- v. DENSITAT D'HABITATGES: 30Hab/Ha*
- vi. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 232*
- vii. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- viii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució de la gestió pel sistema de cooperació essent l'administració actuant l'Institut Català del Sòl.*

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.

Es preveurà xarxa viària per a bicicletes.

Es reservarà l'espai per a contenidors de brossa i reciclatge soterrats.

La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial i per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el 10% del sostre residencial.

## **2. Estudi paisatgístic**

*a. El projecte d'ordenació de tots els sectors de sòl urbanitzable no delimitat haurà d'incorporar un estudi d'integració paisatgística que haurà de ser informat per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, i aprovat per l'Ajuntament.*

## **SECCIÓ 5. DISPOSICIONS GENERALS**

### **ARTICLE 94.- Definició i tipus**

1. El Sòl No Urbanitzable inclou els terrenys del terme municipal amb vocació natural o agropecuària, incompatibles amb el desenvolupament urbà. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament sostenible dels recursos naturals.

### **ARTICLE 95.- Desenvolupament del POUM en SÒL NO URBANITZABLE.**

1. Les determinacions que conté aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular o especificar més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i/o per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

### **ARTICLE 96.- Finques**

1. Seran indivisibles les finques en Sòl No Urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal, d'acord amb l'article 188 del text refós de la Llei d'Urbanisme. Tanmateix es podran segregar finques de superfície inferior a la Unitat Mínima de conreu (o, en el seu cas, a la Unitat Mínima forestal) en els casos previstos en la legislació vigent, prèvia autorització del departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

2. Les superfícies mínimes establertes són, per a sòl rural: 3 ha en sòls de regadiu i 10 ha en sòls de secà; per a sòl de protecció natural i paisatgística: 5 ha en sòls de regadiu, 15 ha en sòls de secà, i 50 ha en terrenys forestals; per al sòl forestal: 50 ha.

3. Quan una parcel·la cadastral es trobi repartida entre dues zones de sòl no urbanitzable diferents, prevaldran les condicions de la zona més restrictiva.

4. Quan una parcel·la cadastral on un conjunt de parcel·les cadastrals que constitueixen una finca contingui tipus de sòls diferents, la superfície mínima es determinarà d'acord amb l'aportació de cada tipus de sòl en funció de la zona urbanística, seguint les equivalències especificades més amunt.

5. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en Sòl No Urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 186 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

### **ARTICLE 97.- Camins rurals**

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. Falset disposa d'un Inventari municipal de camins rurals, classificats en una xarxa primària i una xarxa secundària. També s'ha realitzat l'Inventari comarcal

de Camins a sol·licitud del Consell Comarcal. En el futur també es consideraran incorporats a la xarxa viària els camins designats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

3. No podran obrir-se nous camins o vies rurals que no estiguin previstes en aquest POUM, en els Plans Especials que es desenvolupin, o en els Plans Parcial, excepte si és d'iniciativa municipal, o bé si estan inclosos dintre dels plans d'actuació de l'administració competent. Tanmateix es permet l'obertura de noves vies forestals amb els condicionants tècnics en quant a traçat, amplada, pendent i radi de corba que permeti la seva utilització en l'extinció i prevenció d'incendis.

4. 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 de la zona afectada.

5. Les rompudes i moviments de terres no podran abocar les aigües pluvials als camins existents.

6. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 6 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 4 m en els secundaris, amidats respecte a l'aresta d'esplanació del camí.

7. Les carrerades de bestiar o vies pecuàries seran objecte de protecció especial d'acord amb la llei 3/1995 de 23 de març de Vias Pecuàries. S'hauran d'assegurar amb caràcter previ el manteniment de la seva integritat superficial, no es podrà disminuir o corregir l'amplada establerta en cada cas d'aquests camins ramaders, ja sigui en trams de sol no urbanitzable com urbanitzable.

#### **ARTICLE 98.- Tanques i murs de contenció**

1. Les tanques i murs de contenció de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

2. Només es permetrà la construcció de tanques per a la protecció de les construccions i sense que es pugui envoltar amb tanques una superfície major del 20% la superfície total de la finca.

3. En sòl no urbanitzable, les tanques no seran mai massisses i se situaran a una distància mínima de 3 m respecte a l'aresta d'esplanació de les carreteres o a més de 3 m de la vora dels camins públics de les xarxes primària i secundària.

#### **ARTICLE 99.- Conreus**

1. Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

## **ARTICLE 100.- Nucli de població**

1. S'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

## **ARTICLE 101.- Usos permesos i usos prohibits**

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la natura i el paisatge, i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de Sòl No Urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

*a. ús d'habitatge plurifamiliar.*

*b. ús comercial.*

*c. ús d'oficines.*

*d. ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries i d'indústries que tinguin interès social*

*e. magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, ramader, forestal o d'explotació de recursos naturals.*

*f. garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.*

*g. centrals eòliques i fotovoltaiques de producció d'energia elèctrica; les centrals fotovoltaiques només es permeten en Sòl Urbà d'ús industrial.*

*h. activitats d'extracció d'àrids a cel obert si concorren circumstàncies específiques en el municipi que ho justifiquin.*

## **SECCIÓ 6. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **ARTICLE 102.- Disposicions generals**

1. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

2. En el Sòl No Urbanitzable, atenent a l'article 47.6 del text refós de la Llei d'Urbanisme, no es podran autoritzar-se altres edificacions de nova construcció que:

*a. Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.*



*b. Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a.*

*c. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.*

*d. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.*

*e. Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.*

3. Això no obstant, podran autoritzar-se, seguint el procediment previst per l'art. 48, 49 i 50 del TRLUC, altres edificacions i instal·lacions d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

4. Les implantacions de construccions aïllades en sòl no urbanitzable estan subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic d'acord amb l'article 6.3 del títol VI del Paisatge del Pla Territorial del Camp de Tarragona que és vigent i d'obligat compliment. Habitualment aquestes construccions seguiran l'estratègia d'harmonització o ocultació (mimesi) per la seva integració paisatgística. Donada la singularitat de la comarca del Priorat on té una importància cabdal el cultiu de la vinya i les instal·lacions de transformació que s'implanten en les zones rurals es creu oportú reservar només pels cellers la possibilitat de seguir l'estratègia de monumentalització per la integració en el paisatge. Acceptant, en el cas dels cellers ubicats en el sòl no urbanitzable com un cas excepcional on la imatge de la construcció pot passar a ser un component principal del paisatge.

### **ARTICLE 103.- Construccions pròpies d'una activitat agrària**

1. Als efectes que estableix l'article 47.6.a) del text refós, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, o en general, agrària, a més de les construccions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals, les destinades a la guarda de la maquinària i demés estris adequats, i també a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació i l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis.

2. En aquests dos darrers casos, els esmentats productes i serveis s'han d'haver originat o han de tenir com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació rústica o un conjunt d'unitats d'explotació rústiques, integrades sota una direcció empresarial comuna sempre que, en qualsevol cas, els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

3. La transformació de productes abasta les operacions de fermentació, assecat, polvorització i premsa.

4. Les construccions agràries a que es refereix l'article 49 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'ajustaran a les determinacions que estableix l'article 68.8.d del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **ARTICLE 104.- Construccions ramaderes**

1. Les construccions ramaderes en Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, **se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.**

2. Es reconeixen tres tipus de construccions ramaderes: grans construccions ramaderes, mitjanes construccions ramaderes i petites construccions ramaderes.

3. Grans construccions ramaderes.

Per la seva construcció cal acreditar una propietat mínima de 10 ha en una única parcel·la agrícola ubicada en sòl rural (SR). No es podran edificar grans construccions ramaderes en sòl de protecció natural i paisatgística (SPNP) ni en sòl forestal (SF).

*a. Les grans construccions ramaderes seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària i justificada una major alçària, per les característiques i funcions de l'explotació. La llargada no serà superior a 120 m. La superfície construïda de la instal·lació ramadera pot ésser superior a 600 m<sup>2</sup>.*

*b. No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl Urbà o Sòl Urbanitzable, ni a menys de 100 m de l'eix de carreteres i d'habitatges, altres usos de restauració (bars, restaurants i similars) i usos residencials (hoteler o similar, cases de turisme rural, càmpings) existents en Sòl No Urbanitzable pertanyent a altres propietaris. D'altra banda, hauran de respectar una distància mínima de 15 m respecte als camins rurals de les xarxes primària i secundària i una distància mínima de 10 m respecte al límit amb les finques veïnes. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació. En tot cas, caldrà respectar la normativa sectorial d'aplicació a l'explotació quan s'estableixi una distància superior a la regulada per aquest article.*

*c. En les grans construccions ramaderes els tancaments de les construccions no podran deixar-se obra vista. S'hauran d'arrebossar amb morter de color terrós o bé s'hauran de dotar d'un acabat amb característiques similars. Tanné és acceptable un acabat amb pedra del país. Les cobertes seran de teula àrab o prefabricades d'un altre material amb un acabat de color terrós no lluent.*

*d. Els projectes tècnics per l'edificació d'una gran construcció ramadera hauran d'estar signats per un tècnic competent i s'haurà d'especificar els sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i els seu destí final. Els projectes per la tramitació de l'expedient d'obres hauran d'anar acompanyats de la documentació que exigeix l'article 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme.*

*Els projectes tècnics i la documentació necessària per la tramitació de la llicència d'obres caldran que incorporin un annex amb la justificació expressa del compliment de les condicions d'ubicació determinades per la normativa sectorial ramadera d'aplicació a l'explotació projectada. La necessitat, dimensions i ubicació de les construccions ramaderes han de ser proporcionades en relació a les característiques de l'explotació agropecuària.*

#### 4. Mitjanes construccions ramaderes.

Per la seva construcció cal acreditar una propietat mínima de 4,0 ha en una única parcel·la agrícola ubicada en sòl rural (SR). No es podran edificar mitjanes construccions ramaderes en sòl de protecció natural i paisatgística (SPNP) ni en sò forestal (SF).

*a. Les mitjanes construccions ramaderes seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 3,50 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària i justificada una major alçària, per les característiques i funcions de l'explotació. La llargada no serà superior a 50 m. S'admet una superfície construïda màxima de 600 m<sup>2</sup>.*

*b. No es permet la seva ubicació a menys de 200 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl Urbà o Sòl Urbanitzable. D'altra banda, hauran de respectar una distància mínima de 15 m respecte als camins rurals de les xarxes primària i secundària i una distància mínima de 10 m respecte al límit amb les finques veïnes. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació. En tot cas, caldrà respectar la normativa sectorial d'aplicació a l'explotació quan s'estableixi una distància superior a la regulada per aquest article.*

*c. En les mitjanes construccions ramaderes els tancaments de les construccions no podran deixar-se obra vista. S'hauran d'arrebossar amb morter de color terrós o bé s'hauran de dotar d'un acabat amb característiques similars. Tanné és acceptable un acabat amb pedra del país. Les cobertes seran de teula àrab o prefabricades d'un altre material amb un acabat de color terrós no lluent.*

*d. Els projectes tècnics per l'edificació d'una mitjana construcció ramadera hauran d'estar signats per un tècnic competent i s'haurà d'especificar els sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i els seu destí final. Els projectes per la tramitació de l'expedient d'obres hauran d'anar acompanyats de la documentació que exigeix l'article 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme.*

*Els projectes tècnics i la documentació necessària per la tramitació de la llicència d'obres caldran que incorporin un annex amb la justificació expressa del compliment de les condicions d'ubicació determinades per la normativa sectorial ramadera d'aplicació a l'explotació projectada. La necessitat, dimensions i ubicació de les construccions ramaderes han de ser proporcionades en relació a les característiques de l'explotació agropecuària.*

#### 5. Petites construccions ramaderes.

Per la seva construcció cal acreditar una propietat mínima de 1,0 ha en una única parcel·la agrícola ubicada en sòl rural (SR). No es podran edificar petites construccions ramaderes en sòl de protecció natural i paisatgística (SPNP) ni en sò forestal (SF).

*a. Les petites construccions ramaderes seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 3,50 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària i justificada una major alçària, per les característiques i funcions de l'explotació. La llargada no serà superior a 20 m. S'admet una superfície construïda màxima de 250 m<sup>2</sup>.*

*b. No es permet la seva ubicació a menys de 200 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl Urbà o Sòl Urbanitzable. D'altra banda, hauran de respectar una distància mínima de 15 m respecte als camins rurals de les xarxes primària i secundària i una*

*distància mínima de 10 m respecte al límit amb les finques veïnes. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació. En tot cas, caldrà respectar la normativa sectorial d'aplicació a l'explotació quan s'estableixi una distància superior a la regulada per aquest article.*

*c. En les petites construccions ramaderes els tancaments de les construccions no podran deixar-se obra vista. S'hauran d'arrebossar amb morter de color terrós o bé s'hauran de dotar d'un acabat amb característiques similars. Tanné és acceptable un acabat amb pedra del país. Les cobertes seran de teula àrab.*

*d. Els projectes tècnics per l'edificació d'una petita construcció ramadera hauran d'estar signats per un tècnic competent i s'haurà d'especificar els sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i els seu destí final. Els projectes per la tramitació de l'expedient d'obres hauran d'anar acompanyats de la documentació que exigeix l'article 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme.*

*Els projectes tècnics i la documentació necessària per la tramitació de la llicència d'obres caldran que incorporin un annex amb la justificació expressa del compliment de les condicions d'ubicació determinades per la normativa sectorial ramadera d'aplicació a l'explotació projectada. La necessitat, dimensions i ubicació de les construccions ramaderes han de ser proporcionades en relació a les característiques de l'explotació agropecuària.*

6. S'estableix una moratòria de 5 anys a partir de la publicació en el DOGC (**dia 3 d'octubre de 2008**) de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per a les explotacions existents que no compleixin amb les condicions establertes als punts anteriors.

## **ARTICLE 105.- Magatzems**

1. Aquesta normativa reconeix tres tipus de magatzems agrícoles: grans magatzems, petits magatzems i casetes agrícoles. Aquestes construccions només seran permeses per a l'emmagatzematge de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.

2. Els magatzems i les casetes agrícoles, a banda de respectar les dimensions que s'estableixen en els punts següents tindran uns acabats integrats amb l'entorn: els tancaments es prohibiran obra vista, excepte si és pedra del país. Si es tracta de blocs constructius ceràmics o de formigó, s'hauran d'arrebossar amb morter de color terrós. Els tancaments prefabricats de formigó s'admetran per als grans magatzems sempre que el color sigui de tonalitat terrosa. En tots els casos, la coberta serà de teula àrab.

3. Grans magatzems. No podran superar els 1000 m<sup>2</sup>, amb una dimensió màxima en planta de 60 m i una alçada reguladora màxima de 4 m. Només tindran una planta. Serà necessari acreditar 3 ha de regadiu o 10 ha de secà en zona SR, 50 ha de bosc en zona SF o bé 5 ha de regadiu, 15 ha de secà o 50 ha forestals en zona SPNP. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible. S'exigirà un projecte visat així com el document d'assumpció de la direcció de l'obra, ambdós signats per un tècnic competent. Haurà d'anar acompanyat de la documentació que exigeix l'article 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

4. Petits magatzems. S'admetran amb una superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>, una dimensió màxima en planta de 10 m i una alçada reguladora màxima de 4 m. Només tindran una planta. Serà necessari acreditar 1 ha de regadiu, 4,5 ha de secà o 25 ha de bosc en zona SR o SAP, o bé 3 ha de regadiu, 10 ha de secà o 50 ha forestals en zona SPNP. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible. S'exigirà un projecte constructiu així com el document d'assumpció de la direcció de l'obra, ambdós signats per un tècnic competent. Haurà d'anar acompanyat de la documentació que exigeix l'article 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

5. Casetes agrícoles. S'admetran amb una superfície màxima de 16 m<sup>2</sup>, una dimensió màxima en planta de 5 m i una alçada reguladora màxima de 2,5 m. Només tindran una planta. Serà necessari justificar la finalitat de la caseta, com a element auxiliar necessari d'una explotació agrícola, sigui quina sigui la seva extensió. S'exigirà un croquis de la construcció signat per un tècnic competent.

6. Els magatzems i les casetes agrícoles respectaran una distància mínima de 15 m a la vora dels camins de les xarxes primària i secundària. També hauran de respectar una distància mínima de 10 m respecte al límit amb les finques veïnes.

#### **ARTICLE 106.- Construccions i equipaments d'interès públic**

1. A l'efecte d'aquestes normes, i d'acord amb l'article 47.4 del text refós de la Llei d'Urbanisme, 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.*

2. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, als efectes de la tramitació que estableix l'article 48.1 i 2 del text refós de la Llei d'Urbanisme, han d'incloure la documentació exigida per l'apartat 1 de l'esmentat article.

3. El projecte ha de referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecti l'obra o l'actuació, que s'han de reflectir en un plànol de situació.

4. Es referirà també a la superfície ocupada per la construcció i ha de descriure les seves característiques fonamentals.

5. La justificació a la qual es refereix l'apartat a) de l'article 48.1 de la Llei, s'ha de referir a l'interès públic inherent a l'actuació, en relació amb el que estableix

l'article 47.4 del text refós de la Llei d'Urbanisme o amb les determinacions de la legislació específica, així com, en qualsevol cas, a la necessitat del seu emplaçament al medi rural.

6. L'estudi impacte paisatgístic, exigít per l'article 48.1.b) de la Llei, ha de contenir una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen.

7. Els informes que preveuen els apartats c), d), e) i f) de l'article 48.1 de la Llei poden ser aportats directament per l'interessat juntament amb el projecte. En cas contrari, els demanarà l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte, i han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes i rebuts al llarg de la informació pública. Tot seguit, l'ajuntament procedeix a acordar l'aprovació prèvia del projecte, si legalment correspon.

8. Per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i dels demés condicionants que s'imposin, d'acord amb l'article 48.2 del text refós de la Llei d'Urbanisme, s'ha de prestar fiança en alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i no pot ser inferior al 12% del pressupost per a l'adopció de les esmentades mesures i condicionants imposats.

9. La constitució de la garantia davant l'ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal.

10. La modificació dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, l'objecte de la qual consisteixi, exclusivament, en la substitució o reposició del material emprat en les instal·lacions per raons de millora de la seguretat de les persones, d'actualització tecnològica, o bé d'ordinària gestió de manteniment i conservació d'aquestes, només està subjecte a la llicència municipal i, si s'escau, a les determinacions aplicables de la legislació sectorial.

## **ARTICLE 107.- Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

1. Es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques, d'acord amb la tramitació prevista en els articles 47 i 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme i hauran d'incloure la documentació exigida per l'apartat 1 de l'esmentat article.

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

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

## **ARTICLE 108.- Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària**

1. El dimensionament i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària, altres que el de subministrament de carburants, s'han de justificar en base a la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i segons la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

2. A més del subministrament de carburants, els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat..

## **ARTICLE 109.- Habitatges**

1. Podran autoritzar-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població, i estiguin directa i justificadament associades a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

2. Els tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada i la composició arquitectònica, i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc. Aquestes edificacions no es podran localitzar en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 20% ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.

3. Els habitatges en SNU, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

*a. Les edificacions hauran d'estar directament i justificadament associades a l'activitat, d'acord amb l'article 47 del text refós de la Llei d'Urbanisme. S'entén que els usos d'habitatge familiar estan directament i justificadament associats a una explotació rústica quan concorren els requisits següents:*

*b. 1.- La preexistència de l'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, que estigui configurada com una unitat econòmica tant des de la vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques d'explotació, sota una direcció empresarial comuna. En el supòsit que l'explotació rústica no fos preexistent, la llicència que s'atorgui respecte de la construcció de l'habitatge associat ha d'incorporar una condició resolutòria que vinculi aquest ús a l'existència de l'explotació; la primera utilització de l'habitatge queda condicionada a que l'explotació es configuri d'acord amb allò establert al paràgraf anterior.*

*c. 2.-Que s'acrediti la necessitat de l'habitatge en relació a les funcions de vigilància, assistència o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació i que aquestes funcions no és possible exercir-les adequadament des dels nuclis propers de població.*

*d. Cal acreditar una propietat de superfície no menor a la unitat mínima de conreu definida en aquestes normes per a les diferents zones en sòl no urbanitzable: 4,5 ha en secà o 1 ha en regadiu a la zona SR; 4,5 ha en secà, 1 ha en regadiu o 25 ha en terrenys forestals a la zona SPNP, o 25 ha a la zona SF.*

*e. La llicència que autoritzi totes aquestes construccions, d'acord amb les determinacions del planejament, ha de condicionar la seva efectivitat a la indivisibilitat de les finques registrals sobre les quals s'hagin de construir i mentre s'hi mantinguin i no es renunciï a l'ús d'habitatge autoritzat. L'efectivitat de la llicència també queda condicionada a l'acreditació que aquesta condició ha estat objecte d'anotació al Registre de la propietat. Igualment aquestes llicències exhaureixen l'ús d'habitatge de les esmentades finques i així s'ha de fer constar també al Registre de la propietat.*

*f. La pràctica de la nota marginal es durà a terme mitjançant instància de l'interessat acompanyada de la corresponent certificació administrativa.*

4. Cal acreditar que la finca on es vulgui edificar no ha estat objecte de segregació en els cinc anys anteriors a la data de sol·licitud d'autorització, excepte si la segregació ha estat conseqüència de la gestió urbanística d'una àrea prevista en aquestes normes, o la cessió de sòl per a l'execució de sistemes generals.

5. L'ocupació serà, com a màxim, de 250 m<sup>2</sup> d'habitatge més 50 m<sup>2</sup> de construccions complementàries

6. Les edificacions se separaran més de 10 m dels límits de propietat i més de 15 m dels marges dels camins públics. També se separaran un mínim de 25 m del voral de les carreteres.

7. L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m corresponent a planta baixa i una planta pis.

8. Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

9. Pel que fa a l'autorització de construccions per a l'allotjament de treballadors temporers, cal justificar que el cicle dels productes dels quals es tracti exigeix, periòdicament, el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre. Fora de temporada, aquestes instal·lacions poden ser objecte d'altres usos admesos en sòl no urbanitzable degudament autoritzats.

10. Els projectes de les construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar i a l'ús d'allotjament de treballadors temporers han d'acreditar que s'integren en les principals construccions de l'explotació rústica de la qual es tracti, bé per contigüitat o bé per proximitat, en distància no superior a 50 m, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat: S'exigirà que els acabats dels tancaments siguin d'un color terrós, integrat amb l'entorn, i que les teulades siguin de teula àrab del color tradicional.

11. Els requisits de contigüitat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en antigues masoveries o cases de camp existents



en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció.

12. Caldrà justificar la no formació de nucli establint un cercle de radi 250 metres en el qual no se situarà cap altre habitatge. La justificació gràfica es realitzarà sobre els plànols topogràfics i ortofotomapes 1/5000 de l'ICC.

13. En tot cas els projectes hauran de disposar de permís de la Comissió territorial d'urbanisme de Tarragona.

## **ARTICLE 110.- Cellers**

1. Donada la importància del desenvolupament del sector agroalimentari, i en concret, del sector vitivinícola a tot el Priorat i al terme de Falset, que reuneix les dues Denominacions d'origen vitivinícoles de la comarca (D.O.Q. Priorat i D.O. Montsant), es permetrà, amb certes limitacions, l'establiment de cellers i bodegues en sòl no urbanitzable.

2. Només s'admetran projectes de cellers per a la producció de vi de qualitat que tinguin un informe favorable del Consell Regulador de la D.O. corresponent.

3. Els cellers hauran d'edificar-se en indrets amb menys del 20% de pendent que formin part de la zona SR o d'entorns no forestals de la zona SPNP. Tampoc no podran emplaçar-se en zones amb afloraments importants de roques ni en aquells indrets on siguin necessaris grans moviments de terres per a la seva implantació.

4. Les dimensions dels cellers hauran de ser proporcionades a l'activitat que s'hi desenvolupi, amb els mínims elements i espais necessaris per a la producció de vi de qualitat.

5. L'Ajuntament de Falset establirà uns criteris per limitar i definir el nombre màxim de cellers que podran instal·lar-se en cada sector del terme municipal, en funció de la zona del sòl no urbanitzable i de la subunitat de paisatge que es tracti. En el tràmit de petició de nous cellers en sòl no urbanitzable, mentre aquests criteris no s'hagin establert i aprovats, la densitat de cellers queda limitada de manera que, a la zona SR la distància mínima en línia recta entre dos o més cellers serà de 300 m i a la zona SPNP aquesta distància mínima serà de 1000 m.

6. Els cellers hauran de complir escrupolosament l'article 51.1. del text refós de la Llei d'Urbanisme que diu "Art. 51. Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable. 1. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per a fer efectiva aquesta directriu."

7. Per tant, les edificacions destinades a ús de celler tindran, com a màxim, 2 plantes (permetent-se les plantes subterrànies), una alçada reguladora màxima de 7,5 m, i els acabats exteriors seran integrats amb l'entorn i d'acord amb

l'arquitectura tradicional de la comarca: teulada de teula àrab, tancaments acabats en arrebossat/pintura de color terrós o pedra de la zona on es construeix, tancaments practicables amb marcs de fusta o d'altres materials (alumini, PVC, ...) imitació fusta o de color fosc. Es prohibiran, en els acabats exteriors superfícies o elements lluents o reflectants.

#### **ARTICLE 111.- Establiments de turisme rural**

1. S'entén per ús residencial turístic o d'hostaleria rural, als efectes del que preveuen els articles 47.3 i 47.6.e) del text refós de la Llei d'Urbanisme, els establiments de turisme rural, en qualsevol grup dels que preveu la legislació de turisme de Catalunya.

2. Fora del sòl urbà o urbanitzable, fins que no s'aporti el catàleg de masies i cases rurals, les tramitacions d'establiments de turisme rural hauran de seguir el tràmit de l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Si el projecte preveu ampliacions o modificacions dels paràmetres originals de l'edificació, haurà de tramitar-se mitjançant un Pla especial, d'acord amb l'article 47.6.e) del text refós de la Llei d'Urbanisme, el qual haurà de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres d'edificació, d'acord amb l'estudi d'impacte paisatgístic i mediambiental que ha d'incorporar. L'ús s'haurà d'ajustar a les modalitats que recull la legislació de turisme de Catalunya.

#### **ARTICLE 112.- Hípiques**

1. S'entén per "hípica" el conjunt d'instal·lacions i espais necessaris per al desenvolupament de les activitats esportives, lúdiques, pedagògiques i terapèutiques associades a l'ús de cavalls, ponis o similars.

2. Per a la instal·lació d'una hípica caldrà aportar en una sola finca una superfície igual o superior, a la superfície mínima determinada per a cada zona.

3. Dins del recinte de l'hípica només s'admetran les construccions que són pròpies d'aquesta activitat: els refugis o "boxes" per als cavalls, les tanques o "paddocks", els guardaarnesos, el paller, el femer, la pista descoberta o picador, la pista coberta i l'edifici de recepció de visitants, a més d'altres petites construccions auxiliars que el projecte determini com absolutament necessàries per al funcionament de les instal·lacions.

4. Totes les construccions de l'hípica seran d'una sola planta. Els materials i els colors seran els tradicionals de la zona: no s'admetran altres tancaments que els murs d'obra arrebossats amb morter de color terrós o els de maçoneria. Les cobertes hauran de ser de teula àrab.

5. La pista coberta, en cas que es construeixi, tindrà unes dimensions màximes en planta de 25x50 m i una altura màxima al carener de la teulada de 6 m.

### **ARTICLE 113.- Reconstrucció i rehabilitació de masos i cases rurals**

1. D'acord amb l'article 50 del text refós de la Llei d'Urbanisme, es podran reconstruir i rehabilitar els masos inclosos en el catàleg previst pel punt 2 del mateix article, annex al POUM de Falset.
2. Els projectes de rehabilitació i/o reconstrucció de masos inclosos en el catàleg municipal han d'estar visats per un tècnic competent i han de respectar la superfície en planta i la volumetria original (quan està documentada). Si no hi hagués informació sobre la volumetria original, s'admet, una alçada reguladora màxima de 8 m, corresponent a planta baixa, planta pis i golfes.
3. Els materials utilitzats per als tancaments, finestres portes, teulades i altres elements exteriors han d'estar perfectament integrats al medi on s'emplaça el mas i ser el més fidels possibles als originals. Els colors dels acabats seran coincidents amb els terrenys de l'entorn. Les teulades seran sempre de teula àrab del color tradicional.
4. Els projectes de rehabilitació i/o reconstrucció de masos inclosos en el catàleg municipal ha de ser sotmesos per l'ajuntament a informació pública durant vint dies i al posterior informe favorable de la Comissió territorial d'urbanisme, que ha d'emetre en el termini de dos mesos, inclouen les mesures correctores aplicables en cada cas per tal de preservar el paisatge i la funcionalitat de l'espai agrari, tal com especifica l'article 48.2 del text refós de la Llei d'Urbanisme. Només en aquest cas pot atorgar-se la llicència municipal.
5. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.

### **ARTICLE 114.- Edificacions preexistents en sòl no urbanitzable. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable**

1. Els projectes d'ampliació d'edificacions preexistents a la Llei d'urbanisme en sòl no urbanitzable, i la represa d'usos en aquestes, quan corresponen a una explotació de naturalesa agrària, agrícola, ramadera o forestal, mai a habitatge unifamiliar, se sotmeten únicament a llicència municipal, tret que se superin els llindars que preveuen aquestes normes urbanístiques.
2. Els projectes d'ampliació o de reimplantació d'usos, que es refereixin a activitats d'explotació de recursos naturals, se sotmeten bé al procediment regulat per l'article 50 del text refós de la Llei d'Urbanisme o bé al regulat per l'article 48 del mateix text legal si superen els llindars que preveuen aquestes normes urbanístiques.
3. S'admeten les ampliacions de les instal·lacions d'utilitat pública, de naus industrials o instal·lacions complementàries dels usos agrícoles existents en aquelles instal·lacions o edificacions legalment implantades de conformitat amb la tramitació anterior a la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme.
4. La promoció d'actuacions en sòl no urbanitzable, no incloses en l'enumeració de l'article 47 (punts 4 i 6) del text refós de la Llei d'Urbanisme, als efectes de la

tramitació que preveu l'article 48 del mateix text legislatiu, han de ser objecte d'inadmissió a tràmit per l'ajuntament.

#### **ARTICLE 115.- Altres activitats i usos en sòl no urbanitzable**

1. D'acord amb el text refós de la llei d'Urbanisme, les activitats i usos que poden desenvolupar-se en sòl no urbanitzable són també, més enllà d'aquells que són vocacionals (usos agropecuaris i rústics en general), els que, per la seva naturalesa o conseqüències sobre el medi receptor, són incompatibles amb el sòl urbà.

2. Els circuits permanents de motor, els càmpings, les instal·lacions destinades als esports d'aventura, o el lleure i l'esbarjo, i qualsevol altra activitat susceptible de desenvolupar-se en sòl no urbanitzable que no estigui explícitament contemplada en aquestes normes, haurà de ser desenvolupada mitjançant un Pla Especial Urbanístic.

### **SECCIÓ 7. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE**

#### **ARTICLE 116.- Definició de zones**

1. Dins el Sòl No Urbanitzable el POUM estableix les següents zones:

- a. *Sòl forestal SF*
- b. *Sòl de protecció natural i paisatgística SPNP*
- c. *Sòl rural SR*
- d. *Sòl de protecció de zones inundables*

#### **ARTICLE 117.- Sòl forestal SF**

1. Definició:

a. *Aquest POUM qualifica com a sòl forestal els terrenys amb vegetació natural de tipus arbori que esquitxen la zona de sòl rural (SR), més planers i agronòmicament més productius del terme municipal de Falset.*

2. Segregacions:

a. *No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal, que en aquesta mateixa normativa determina: 25 ha.*

3. Condicions de l'edificació:

a. *Només s'admetran noves edificacions pròpies d'una activitat forestal, amb les limitacions i condicions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible.*

4. Condicions d'ús:

a. *En general l'únic ús admès és l'aprofitament forestal. L'habitatge només s'admet a les masies existents, on a més es permeten els usos hotel·ler, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu, segons les condicions i procediments establerts als articles 48 del Ttext refós de la Llei d'Urbanisme, i a les noves construccions que s'ajustin a les condicions establertes en els articles 47 i 49 del mateix text.*

b. 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 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal haurà de limitar-se espècies autòctones de la zona. Es prohibirà la plantació d'espècies al·lòctones que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les comunitats vegetals autòctones.

c. Les activitats extractives de nova implantació hauran d'aportar, a més de la documentació habitual, un estudi d'impacte ambiental on es faci especial referència a l'afectació ecològica i paisatgística i al projecte de restauració. Correspondrà al govern municipal la decisió d'autoritzar l'activitat en funció dels resultats d'aquest estudi.

## **ARTICLE 118.- Sòl de protecció natural i paisatgística SPNP**

### **1. Definició:**

a. *Terrenys d'elevada sensibilitat ambiental situats als sectors septentrional i oriental del terme principalment. Inclouen els espais de la Xarxa Natura 2000 i també aquelles zones sensibles des del punt de vista paisatgístic que determina el Document Informatiu de la Carta de Paisatge del Priorat. Es caracteritzen per un predomini de les cobertures forestals (boscós i brolles) i el rocam natural. Corresponen a les formacions muntanyoses de la serra Alta, la serra d'Obagues, els costers dels barrancs de la Sardana i les Pistoles, i del riu Siurana, els colls de Porrera, les muntanyes sud-orientals (la Pòpia, lo Morrot, les Quimeres, les Soleies) així com també les riberes dels barrancs de la Foïna, la Vila i els Molins, i una petita superfície corresponent al vessant oriental de l'Ereta de les Bruixes i el Collroig, a l'extrem sud-occidental del terme.*

### **2. Segregacions:**

a. *No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determinen aquestes mateixes normes per al SPNP:*

- i. 1 ha en conreus de regadiu
- ii. 4,5 ha en conreus de secà
- iii. 25 ha en terrenys forestals

### **3. Condicions d'ús:**

a. *En general es permeten els usos agrícola, ramader i forestal. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet l'unifamiliar que s'ajusti a les condicions establertes als articles 47 i 49 del text refós de la Llei d'Urbanisme, que regula l'habitatge en el Sòl No Urbanitzable. A més, a les masies existents incloses en el catàleg del POUM, es permeten els usos que determini l'esmentat catàleg, que han de limitar-se als que estableix el text refós de la llei d'Urbanisme (hoteler, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu). Es limitaran els usos que no es corresponguin amb els usos tradicionals i puguin alterar els seus valors paisatgístics i mediambientals.*

b. *Serà preceptiva l'existència d'un estudi paisatgístic i mediambiental per a la implantació de nous edificis, activitats o ampliació de les existents.*

c. *Limitacions d'ús i avaluació d'impacte ambiental: a la zona SPNP no es permet la implantació de granges de cria intensiva ni d'indústries. L'aprovació de les activitats i instal·lacions que es relacionen a continuació estaran sotmeses al procediment d'avaluació d'impacte ambiental:*

- i. Noves construccions relacionades amb l'explotació agrícola
- ii. Nous habitatges
- iii. Obertura o ampliació de camins rurals
- iv. Instal·lació de noves línies elèctriques, telefòniques, repetidors de comunicacions, i altres infraestructures de grans dimensions que puguin alterar el paisatge i els ecosistemes de la zona SPNP.

d. *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 6/88, forestal de*

*Catalunya. La repoblació forestal haurà de limitar-se espècies autòctones de la zona. Es prohibirà la plantació d'espècies al·lòctones que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les comunitats vegetals autòctones.*

*e. Les activitats extractives de nova implantació hi són prohibides.*

#### 4. Normativa:

*a. Sense perjudici de les condicions addicionals que la normativa pugui imposar, i d'acord amb l'article 10 de la Llei 12/2006, del 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de les lleis 3/1998 i 22/2003, relatives a la protecció dels animals, de la Llei 12/1985, d'espais naturals, de la Llei 9/1995, de l'accés motoritzat al medi natural, i de la Llei 4/2004, relativa al procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental, els terrenys inclosos en la clau SPNP es regiran, com a mínim, per allò que preveu el decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el pla d'espais d'interès natural.*

### **ARTICLE 119.- Sòl rural SR**

#### 1. Definició:

*a. Aquella zona del sòl no urbanitzable (SNU) que presenta una elevada densitat de conreus. La clau SR correspon a bona part del terme municipal de Falset. Inclou, al Pla de Falset, les partides dels Baboixos, los Cucullars, les Esplanes, les Pinyanes, los Aiguassals, lo Clot de l'Abella i los Colls de Móra. Fora d'aquesta plana agrícola principal també s'ha classificat amb la clau SR les àrees conreades del Masos i el vessant dret del barranc de les Sentius, fins als 550 m d'alçada. El sòl rural té un valor agrícola, però també un valor mediambiental indiscutible, d'una banda en permetre la transició suau entre les àrees intensament antropitzades i els espais naturals i, de l'altra, en integrar hàbitats particulars, de relació bosc-conreu, que contribueixen significativament a la biodiversitat.*

#### 2. Segregacions:

*a. No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determinen aquestes mateixes normes per al SR:*

- i. 1 ha en conreus de regadiu*
- ii. 4,5 ha en conreus de secà*

#### 3. Condicions d'ús:

*a. En general l'únic ús admès és l'agrícola, el ramader i altres usos rústics. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet l'unifamiliar que s'ajusti a les condicions establertes als articles 47 i 49 del text refós de la Llei d'Urbanisme, que regula l'habitatge en el Sòl No Urbanitzable. **A més, a les masies existents es permetrà l'ús de turisme rural i d'activitats d'educació en el lleure, d'acord amb les condicions que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme.***

*b. Les activitats extractives de nova implantació hauran d'aportar, a més de la documentació habitual, un estudi d'impacte ambiental on es faci especial referència a l'afectació paisatgística i al projecte de restauració. Correspondrà al govern municipal la decisió d'autoritzar l'activitat en funció dels resultats d'aquest estudi.*

### **ARTICLE 120.- Sòl de protecció de zones inundables**

#### 1. Definició:

La zona de protecció de zones inundables comprèn les lleres dels rius, rieres i torrents i aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris.

2. La directriu de preservació front als riscos d'inundació establerta en l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 8 de juliol, en desenvolupament del que determina l'article 9.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, defineix les diferents zones en que es divideix la zona inundable o espai fluvial, així com conté el règim d'usos admissibles, limitats i prohibits en les diferents zones.

Dins la zona inundable o espai fluvial, s'ha de distingir la zona fluvial, el sistema hídic i la zona inundable per episodis extraordinaris:

a. La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

b. La zona de sistema hídic és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

c. La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. Es subdivideix en tres zones en funció de la perillositat; la zona d'inundació greu, on les condicions hidràuliques presenten un calat igual o superior a 1m, o una velocitat de flux igual o superior a 1 m/s o el producte d'ambdós és més gran o igual a 0,5 m<sup>2</sup>/s; la zona d'inundació moderada, amb calats entre 0,4 i 1m, o una velocitat de flux entre 0,4 i 1m/s o el producte d'ambdós entre 0,08 i 0,5m<sup>2</sup>/s; finalment, la zona d'inundació lleu enregistra calats inferiors a 0,4m, o velocitat de flux més petita que 0,4 m/s o el producte d'ambdós inferior a 0,08 m<sup>2</sup>/s.

3. Els usos, construccions i activitats del sòl de protecció de zones inundables estaran subjectes a les indicacions i restriccions que estableixen els articles 6.2, 6.3 i 6.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

La regulació d'usos té una doble vessant, una de preservació dels ecosistemes associats als cursos fluvials, i una altra de reducció del risc per a les persones en cas de grans avingudes.

a. Usos de la **zona fluvial**:

No s'hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

b. Usos de la **zona del sistema hídic**:

No es pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

- Usos agraris, sense admetre cap instal·lació o edificació, ni establiment d'hivernacles, ni cap tipus de tancaments de parcel·les.

- Parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
- Llacunatges i estacions de bombament d'aigües residuals i potables.
- Establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
- Implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides, sempre que es preservi el règim de corrents i que es garanteixi la no afectivitat a la qualitat de les aigües.
- Altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

c. Usos de la **zona inundable**:

- En condicions d'inundació greu, no s'admeten àrees d'acampada, ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació.
- En condicions d'inundació moderada no s'admeten àrees d'acampada, serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge.
- En condicions d'inundació lleu no hi ha limitacions dels usos admissibles.

4. La zona de sòl de protecció de zones inundables en el terme municipal de Falset, està definida actualment, al riu Siurana i a l'àrea propera al sòl urbà per mitjà de la cartografia geomorfològica. Així doncs a falta d'estudis precisos d'inundabilitat, es defineixen les zones potencialment inundables (cartografiades a escala 1:50000 per l'Agència Catalana de l'Aigua) en el plànols d'informació i ordenació del sòl no urbanitzable del present document. També s'ha realitzat un plànol d'informació del conjunt dels barrancs del terme municipal de Falset.

5. Els projectes de noves construccions, equipaments, moviments de terres o de qualsevol altra natura, que incloguin en el seu àmbit terrenys situats en zona potencialment inundable, segons l'apartat anterior, i degut a la manca de delimitació de les diferents zones que componen l'espai fluvial, necessitaran obligatòriament un estudi d'inundabilitat de la zona afectada, on es determinin les línies d'inundació per a períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys, i es compleixi les condicions de risc d'inundació adequades per implantar l'ordenació i els usos previstos al planejament restaran subjectes a un informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.

## **ARTICLE 121.- Unitats de Paisatge**

1. D'acord amb el Document Informatiu de la Carta de Paisatge del Priorat, el terme municipal de Falset forma part de quatre unitats de paisatge: U12-Priorat paleozoic; U14-Muntanyes de Pradell-la Torre; U15-Pla de Falset; U16-Lo Sarraí-Lo Collroig.

2. Les quatre unitats de paisatge apareixen grafades en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable adjunt a aquest POUM.

3. Respecte al planejament en el sòl no urbanitzable, a més de les disposicions establertes per a les diferents zones en la normativa d'aquest POUM, s'hauran de tenir en compte les prescripcions i recomanacions que en el futur puguin sorgir del Document Normatiu de la Carta de Paisatge del Priorat per a cadascuna de les unitats de paisatge. En el seu cas, aquestes prescripcions i recomanacions s'hauran d'incloure a la normativa urbanística de Falset.



4. Subunitats de paisatge: el document “Proposta d’ordenació del Sòl No Urbanitzable del terme municipal de Falset (Priorat)” estableix unes subunitats de paisatge a escala municipal, que es basen en la divisió establerta en el Document Informatiu de la Carta de Paisatge del Priorat. Es descriuen, per a Falset, les subunitats relacionades a continuació

- Unitat 12. Priorat paleozoic
  - Subunitat g: Les Sentius
  - Subunitat h: Los Colls de Porrera
  - Subunitat i: Los Masos
  - Subunitat j: Barrancs de la Sardana - les Pistoles
  - Subunitat k: Planes de Bellmunt
- Unitat 14. Muntanyes de Pradell - la Torre
  - Subunitat a: Les Soleies - les Quimeres - puig de la Font
- Unitat 15. Pla de Falset
  - Subunitat a: Conreus de Falset
  - Subunitat g: Conreus de Marçà
- Unitat 16. Lo Sarraí - lo Collroig

5. L’Ajuntament de Falset promourà, d’acord amb aquest catàleg bàsic i en la línia de la Llei del Paisatge, els estudis necessaris per a la caracterització de les subunitats de paisatge i l’establiment d’objectius de qualitat paisatgística.

## TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

### ARTICLE 122.- Definició

1. L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla Especial de protecció del patrimoni que inclou un Catàleg d'elements del patrimoni i una normativa de protecció i gestió. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveu l'article 69 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

2. A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla Especial de protecció del patrimoni, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix un Catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, natural, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

### ARTICLE 123.- Catàleg

1. El Catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

*a. Nivell 1 BCIN:*

*b. a.1 BCIN - S'inclouen en aquest nivell els béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de Béns Culturals d'Interès Nacional d'acord amb la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català, de 30 de setembre. S'hi inclouran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin aquesta categoria.*

*c. a.2 Arquitectura militar – Béns protegits pel Decret de 22 d'abril de 1949 (BOE de 5 de maig de 1949) sobre castells i arquitectura militar sense registre específic.*

*d. a.3 Creus del terme i escuts heràldics – Les creus del terme i els escuts heràldics estan declarades BCIN per la disposició addicional primera de la Llei 9/93 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 de març de 1963).*

*e. Nivell 2: BCIL - S'inclouen en aquest nivell els béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de Béns Culturals d'Interès Local d'acord amb la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català, de 30 de setembre. S'hi inclouran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin aquesta categoria.*

*f. Nivell 3: Béns protegits urbanísticament.- S'inclouen en aquest nivell els béns inclosos en el catàleg del POUM, pels quals encara no s'hagi fet l'oportuna tramitació per assolir la categoria de Béns Culturals d'Interès Local, d'acord amb la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català, de 30 de setembre.*

2. La protecció específica dels immobles BCIN és la que s'estableix a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

3. Els BCIL no es poden enderrocar i la protecció específica serà la que es determini en el corresponent expedient de catalogació. Mentre no hi hagi el catàleg definitiu, la protecció serà integral.

4. Les condicions de protecció dels béns catalogats urbanísticament serà la que s'estableixi en el catàleg per a cada element concret. Si no es diu res en contra, significa que l'edifici és protegit de manera integral.

5. La protecció dels conjunts a les categories de BCIL i urbanístics comporta exclusivament la conservació dels elements que són visibles des de l'exterior; és a dir, façanes i teulada.

6. Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:

*a. Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.*

*b. Les zones d'expectativa arqueològica: Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.*

7. El Catàleg de patrimoni, és un document annex al POUM que recull, de forma provisional, tres tipus d'elements del patrimoni de Falset:

*a. Elements del patrimoni arquitectònic i històric*

*b. Jaciments arqueològics i zones d'expectativa arqueològica*

*c. Elements del patrimoni natural*

8. Queden inclosos en el Catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen en els punts següents. Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànol d'ordenació.

*i. Elements del patrimoni arquitectònic i històric*

n	Element a protegir	CATEGORIA	NIVELL	Situació
1	Casc antic	BCIL	Àmbit urbà	Casc antic
2	Muralls	BCIN	Elem.urbà	Muralla, portal del Bou
3	Església de Santa Maria	BCIL	Edifici	Església parroquial de Santa Maria
4	Portal del Bou	BCIN	Elem.urbà	Portal del Bou
5	"Lo vallet"	Protegit urbanísticament	Elem.urbà	C/ dels Arcs
6	Plaça La Quartera	BCIL	Espai públic	Plaça de la Quartera
7	Portal dels Ferrers	BCIN	Elem.urbà	C/ Dalt - Av/ del Priorat
8	Can Rull	BCIL	Edifici	Travessia-Plaça del Museu
9	Can Just	BCIL	Edifici	C/ del Castell-C/ d'Avall
10	Palau dels Ducs de Medinacelli (Ajuntament)	BCIL	Edifici	Ajuntament

11	Palau dels Comtes d'Azahara (Museu Municipal)	BCIL	Edifici	Plaça del Museu
12	Escola Antoni Vilanova	BCIL	Edifici	Escola, C/ Francesc Puig-Av/ Reus
13	Castell	BCIN	Edifici	Castell
14	Can Magrinyà	BCIL	Edifici	C/ Devall, 1
15	Abadia o Casa parroquial	BCIL	Edifici	C/ de Dalt, 20
16	Edifici del Banc Central	BCIL	Edifici	C/ Miquel Barceló, 2
17a	Creu de la Mare de Déu de Gràcia	BCIN	Elem.urbà	Ruïna ermita Mare de la Deu de la Gràcia - Cementiri
17b	Creu de Terme del camí de les Sentius	BCIN	Elem.urbà	Camí de les Sentius
17c	Creu de Terme del camí de les Muntanyes	BCIN	Elem.urbà	Camí de les Muntanyes
17d	Creu de Terme del camí de Marçà	BCIN	Elem.urbà	1er piró, terme de Marçà
18	Mas d'en Ciurana	BCIL	Edifici	Carretera de Gratallops-camí de Mates
19	Mas Anguera	BCIL	Edifici	Carretera de Bellmunt
20	Can Sans	Protegit urbanísticament	Edifici	Plaça Vella, 18
21	Can Tost	Protegit urbanísticament	Edifici	Plaça Vella, 17
22	Arcada del c/ Bonaventura Pascó, 10	Protegit urbanísticament	Edifici	C/ Bonaventura Pascó, 10
23	Can Pascó	Protegit urbanísticament	Edifici	C/ Bonaventura Pascó, 7
24	Celler Cooperatiu, al c/ Miquel Barceló, 1	Protegit urbanísticament	Edifici	C/ Miquel Barceló, 1
25	Mas Pujades	Protegit urbanísticament	Edifici	Barranc de la Font Vella – Camí de la Mare de Deu de la Gràcia.
26	Església de Sant Cristòfol	Protegit urbanísticament	Edifici-ruïna	Bosc de Cristòfol
27	Mas de Trucafort	Protegit urbanísticament	Edifici	Carretera de Bellmunt
28	Aqüeductes del Mas d'Anguera	Protegit urbanísticament	Elem.urbà	Mas d'Anguera
29	Ermita de Sant Gregori	BCIL	Edifici-ruïna	Camí de Sant Gregori
30	Església Troglodítica		Edifici-ruïna	Ermita de Sant Gregori
31				
32	Mas Vell	Protegit urbanísticament	Edifici	Partida de les Aubaques
33	Celler Cooperatiu, a l'av. Generalitat, s/n	BCIN	Edifici	Av/ Generalitat s/n
34	Plaça Vella i Carrer Bonaventura Pascó	Protegit urbanísticament	Espai públic	Plaça vella – C/ Bonaventura Pascó
35	Pedra de Santa Cància	Protegit urbanísticament		Camí de les Sentius
36	Jaciment de Sant Gregori			Lloc de Sant Gregori
37	Rentadors públics	Protegit urbanísticament	Element urbà	Font del Batlle
38	Can Soquet	Protegit urbanísticament	Edifici	Ctra de Marçà-Gich

39	Farola de la plaça de la Quartera	Protegit urbanísticament	Element urbà	Plaça de la Quartera
40	Capella de Santa Càndida	Protegit urbanísticament		Camí de la Fuina-Fontanals
41	Convent de les Germanes Carmelites (residència de gent gran)	Protegit urbanísticament	Edifici	Ctra de Marçà.
42	El Pont de l'avinguda de Catalunya	Protegit urbanísticament	Element Urbà	Av de Catalunya
43a	Capelleta de Sant Blai	Protegit urbanísticament		C/ Davall
43b	Capelleta de Santa Càndia	Protegit urbanísticament		C/ de Dalt
43c	Capelleta de Sant Antoni	Protegit urbanísticament		C/ Nou
43d	Capelleta de Sant Domingo	Protegit urbanísticament		C/ Francesc Puig i Bes
43e	Capelleta de la Mare de Déu del Carne	Protegit urbanísticament		Avda Catalunya
44	Pont de Cal Magrinyà	Protegit urbanísticament	Element urbà	
45	Façana de l'edifici del c/ de Baix, 5	Protegit urbanísticament	façana	C/ de Baix 5
46	Font de l'Amades	Protegit urbanísticament	Element urbà	C/ de Baix
47	Torre d'Altafalla	Protegit urbanísticament	ruïna	Puig de la Muntanya de les Torres
48	Pont al riu Siurana	Protegit urbanísticament	Element urbà	Al límit del terme de Gratallops
49	Pont al barranc de les Pistoles	Protegit urbanísticament	Element urbà	Barranc de les Pistoles
50	Aqüeducte al barranc del Barretot	Protegit urbanísticament	Element urbà	Barranc del Barretot
51	C/ dels Arcs	BCIL		
52	C/ del Castell	BCIL		
53	Capella del Castell	BCIL		Castell
54	Can Llevaria	BCIL		C/ del Castell
55	Peixateria del c/ de Baix, 30	Protegit urbanísticament		C/ de Baix, 30
56	Font del Batlle	Protegit urbanísticament		
57	El Masos de Dalt, al peu del camí Carreter	Protegit urbanísticament		Camí Carreter
58	El Masos de Baix, al final del camí Carreter	Protegit urbanísticament		Camí Carreter
59	Can Guiu, al c/ de Dalt, 33	Protegit urbanísticament		C/ de Dalt, 33
60	Can Monlleó, a la Plaça de la Quartera, 2	Protegit urbanísticament		Plaça de la Quartera, 2
61	Cal Nap o Cal Coll, al c/ Francesc Puig i Bes, 5	Protegit urbanísticament		C/ Francesc Puig i Bes, 5
62	Can Pujol, al c/ de Dalt, 27	Protegit urbanísticament		C/ de Dalt, 27
63	Mas de l'Havanero, vora el barranc de la Sardana	Protegit urbanísticament		

64	Plaça d'Àngel Marqués	Protegit urbanísticament		
65	Capella del Mas d'Anguera	Protegit urbanísticament		Carretera de Bellmunt
66	Can Rull II, al c/ de Dalt, 44	Protegit urbanísticament		C/ de Dalt, 44
67	Font del c/ de la Font del Forn	Protegit urbanísticament		C/ de la Font del Forn
68	Decoracions pictòriques ornamentals que cal preservar	Protegit urbanísticament		Plaça de la Quartera 33; c/Dalt 17 i 32; c/d'Avall 1; c/de Baix 11; c/Nou 8 i c/Francesc Puig i Bes 5

*ii. Jaciments arqueològics i zones d'expectativa arqueològica*

n	Element a protegir	Tipus de jaciment	Cronologia	Coordenades UTM
1	ABRIC DE SANT GREGORI	Abrics i similars d'habitació sense estructures	Paleolític Superior (-33000 / -9000)	x: 318444; y: 4556689 220m snm
2	AIGUASALTS	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 317316; Y:4558987 320m snm
3	AUBAGUES V. MARTÍ	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 316407; Y:4559755 300m snm
4	BABOIX ESCODA	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 313241; Y:4557712 280m snm
5	CASTELL DE FALSET (categoria BCIN)	Assentament militar castell	Des de Medieval Ocupació i domini musulmà a Modern (715 / 1789)	X: 316850; Y:4557401 379m snm
6	COLLS ROIGS	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200); Calcolític (-2200 / -1800)	X: 312264; Y:4556983
7	DARRERA DE LA CASETA FEINÉ	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 315962; Y:4560748 432m snm
8	ESPLANES BORJA	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 313986; Y:4557901 321m snm
9	ESPLANES CAPAFONTS	Varis altres	Epipaleolític (-9000 / -5000); Neolític (-5500 / -2200)	X: 315297; Y:4557611 320m snm
10	ESPLANES QUINTANA	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 314682; Y:4560133 330m snm
11	ESPLANES S. BENAGES	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 315338; Y:4561722 340m snm
12	MAS D'EN FOLCH	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 317942; Y:4556519 400m snm
13	MAS FRANCISCO	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 316678; Y:4557334 315m snm
14	MAS SIURANA (CLOTS DE LA VILA)	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 320564; Y:4559371 560m snm
15	PALAU PUJOL	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 316844; Y:4557015 355m snm
16	PARTIDA D'EN BORRÀS MARCÓ	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 318391; Y:4556755 440m snm
17	PARTIDA D'EN J. MARTÍ	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 312828; Y:4557261 250m snm
18	PARTIDA D'EN JOAN PI SECALL	Varis altres	Epipaleolític (-9000 / -5000); Neolític (-5500 / -2200)	X: 319413; Y:4558308 580m snm
19	PINYANA PUJOL	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 313732; Y:4558350 280m snm
20	PLA DELS CUPLANS (HORT DIVORRA)	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 315000; Y:4558385 300m snm

21	PLANA DE GALZERAN	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 318155; Y:4559926 400m snm
22	PLANA DEL VAQUÉ	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 316885; Y:4560812 480m snm
23	ROCA ROJA	Varis desconegut	Neolític (-5500 / -2200)	X: 320004; Y:4558580 560m snm
24	SEPULCRE I DE LA SERRA DE LES QUIMERES	Cova natural d'enterrament	Neolític Final (-2500 / -2200)	X: 319725; Y:4557899 615m snm
25	SEPULCRE II DE LA SERRA DE LES QUIMERES (COVA DEL PLA DEL CUCÓ)	Cova natural d'enterrament	Bronze (-1800 / -650)	X: 320041; Y:4558064 645m snm
26	SORTS D'ARBONÉS (COLL DE MORA)	Varis altres	Epipaleolític (-9000 / -5000); Neolític (-5500 / -2200)	X: 316371; Y:4558562 310m snm
27	TERME ARBONÉS	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 312722; Y:4556761 260m snm
28	COVA III DE LES QUIMERES	Cova natural d'enterrament	Neolític antic-Neolític mig (-5500 / -2500)	X: 320117; Y:4558189 575m snm
29	TORRES D'ALTA FALLA	Lloc d'habitació amb estructures	Ferro-ibèric, antic (-1800 / -600)	X: 318690; Y:4557155 628m snm
30	OBAGA DE L'HEREU	Varis altres	Neolític (-5500 / -2200)	X: 312413; Y:4557268 220m snm

iii. Elements del Patrimoni Natural.

Llistat d'arbres singulars de Falset					
n	Element a protegir	Tipus d'element	x	y	z
1	Castanyer del Trosset ( <i>Castanea sativa</i> )	Arbre d'interès	317261	4556799	380
2	Lledoner del mas del Compte Pi ( <i>Celtis australis</i> , 1)	Arbre d'interès	316253	4557534	326
3	Cedre del mas del Camalda ( <i>Cedrus sp.</i> , 1)	Arbre d'interès	316946	4557727	349
4	Magnòlia del mas de l'Escoda ( <i>Magnolia grandiflora</i> , 1)	Arbre d'interès	316773	4557835	337

## ARTICLE 124.- Contingut del Pla Especial

1. El Pla Especial pot millorar la protecció dels elements del Catàleg i pot incloure altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.
2. Tot i que es podran redactar tants plans especials com requereixi la protecció del patrimoni arquitectònic-paisatgístic, els àmbits a que es refereix l'art. 122.2 d'aquestes normes, inclourà si més no els àmbits de la clau AU i els entorns dels béns catalogats aïllats en el territori apartats dels nuclis antics.
3. El Pla Especial ha de definir el contingut de la protecció específica per cada un dels béns catalogats i establir un règim particular econòmic-fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

## ARTICLE 125.- Condicions del Pla Especial

1. Condicions d'edificabilitat.

*a. En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, les noves edificacions restaran subjectes, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla Especial determini.*

*b. Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.*

## 2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

*a. El Pla Especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.*

*b. El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, de comunicació del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, i l'informe favorable de l'òrgan o Comissió de Patrimoni Local si aquesta existís.*

## 3. Condicions de l'immoble protegit.

*a. Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció del Pla Especial.*

## 4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

*a. En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.*

*b. Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats els elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafïaran en plànols de planta, secció i alçats.*

5. L'Ajuntament constituirà d'acord amb l'article 6.1 i següents de la Llei de Patrimoni Cultural Català l'òrgan d'estudi i proposta per a la preservació, conservació, protecció i vigilància del patrimoni municipal.

6. La concessió de la llicència d'obres estarà, en els béns catalogats, sotmesa a l'informe favorable de l'òrgan esmentat en el punt anterior.



## TÍTOL V. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### ARTICLE 126.- Primera.- Usos disconformes

1. Es consideraran com a ús disconforme les activitats no permeses a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran obres de manteniment de l'estructura i les condicions higienicosanitàries i productives, sempre que no s'incrementi la càrrega productiva o generadora de residus de l'activitat.
2. També es consideraran com a ús disconforme els habitatges en sòl no urbanitzable que no compleixin els requisits que marca el text refós de la Llei d'Urbanisme.

### ARTICLE 127.- Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, estiguin subjectes, per raó de les Normes, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.
2. 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 exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.
3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions de les Normes, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.
4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a cada zona.

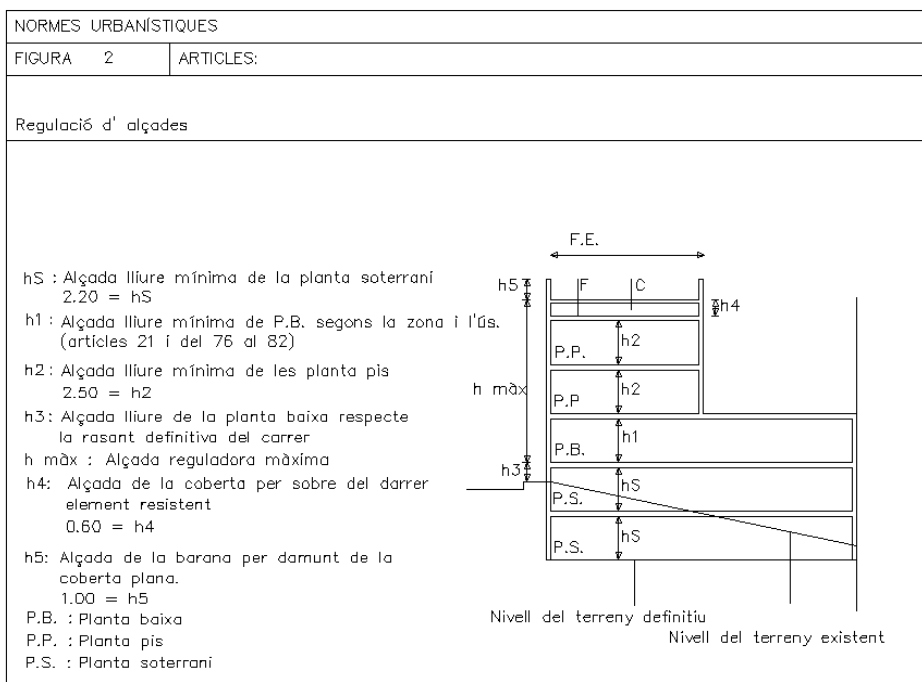
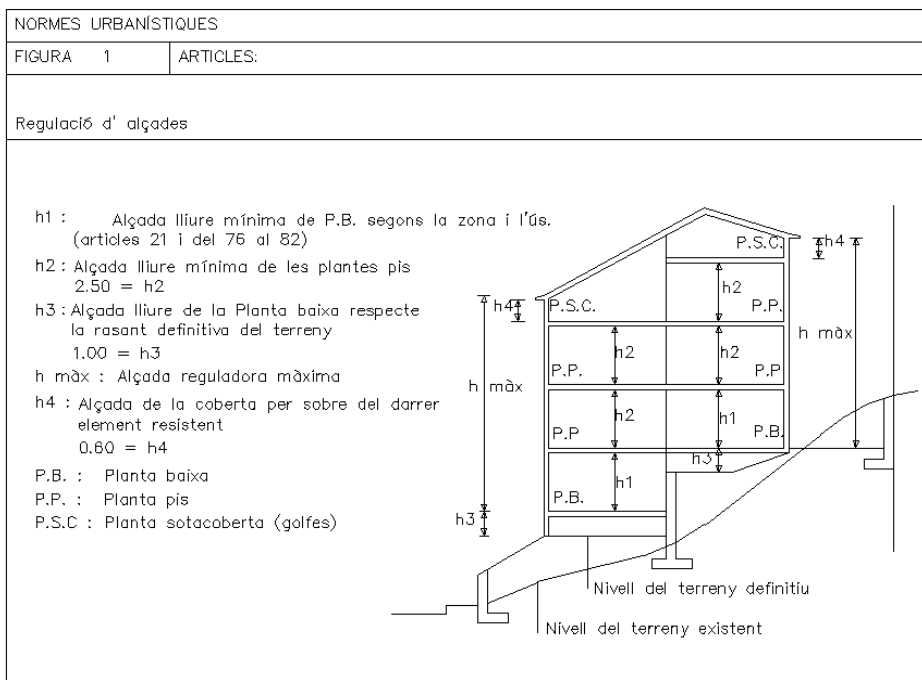
### ARTICLE 128.- Tercera - Pla Especial de protecció de patrimoni

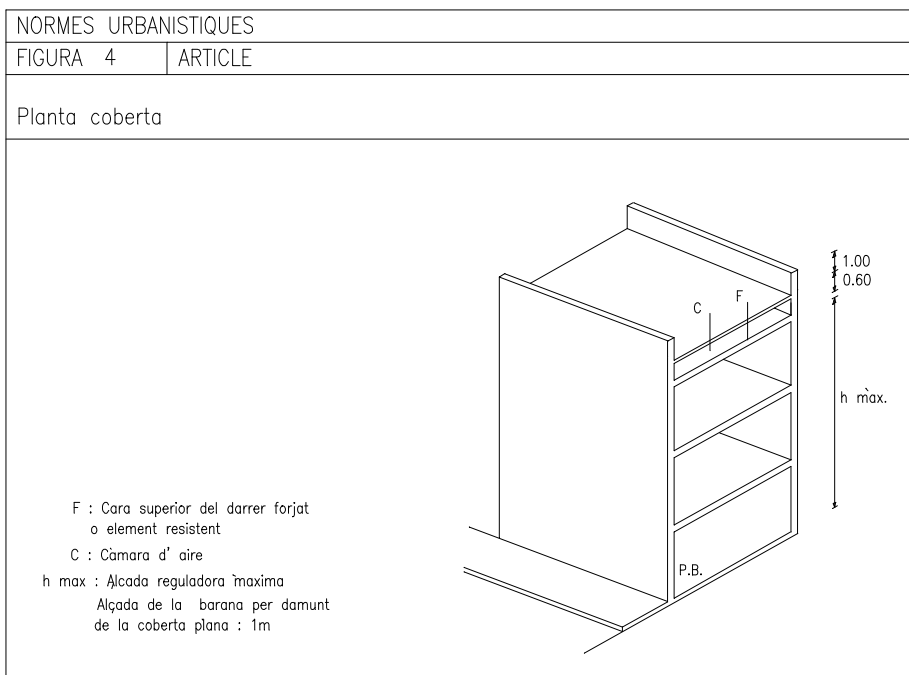
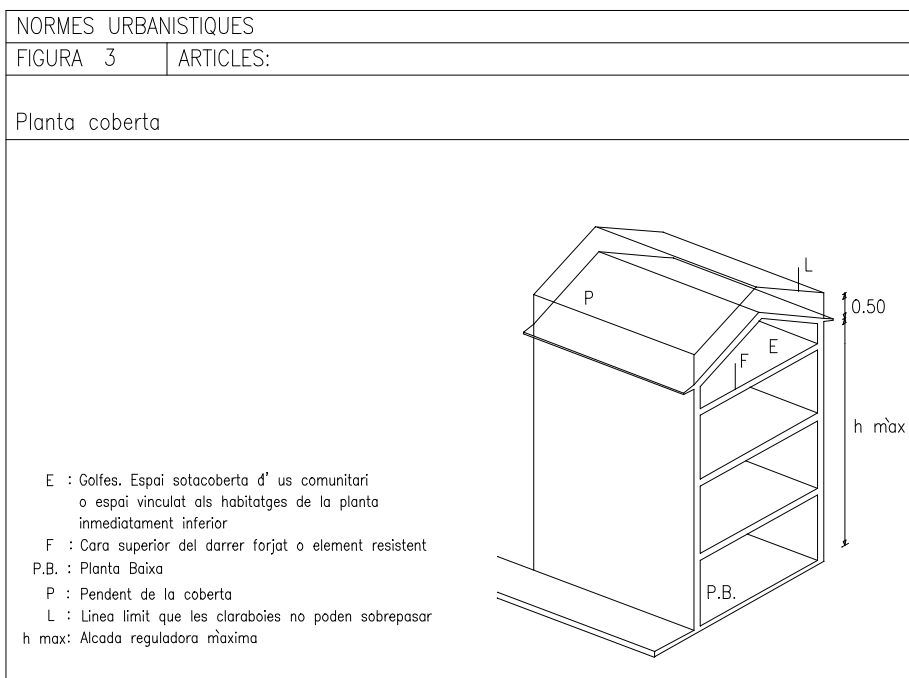
1. En tant no sigui vigent el Pla Especial, es podran redactar Plans Especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del precatàleg.

### ARTICLE 128 bis.- Quarta – Expedient de declaració de l'entorn del Castell de Falset

2. 1. Mentre no estigui aprovat l'expedient de declaració de l'entorn del Castell de Falset, per tota actuació que es vulgui executar en qualsevol de les parcel·les que passen d'ésser zona de parcs i jardins urbans (Pj), a zona lliure d'edificació dins l'àmbit de la modificació puntual (4/2013) del POUM de Falset, caldrà informe previ i vinculant del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

# ANNEX I.- ANNEXES GRÀFICS

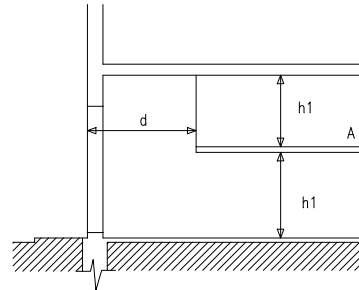




NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 5 | ARTICLE

Entresolat



h1 : Alçada lliure mínima per sobre  
i per sota de l' entresol A  
h1 ≅ 2.20 m  
d ≅ 3.00 m

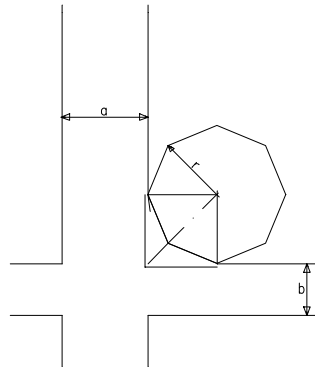
NORMES URBANISTIQUES

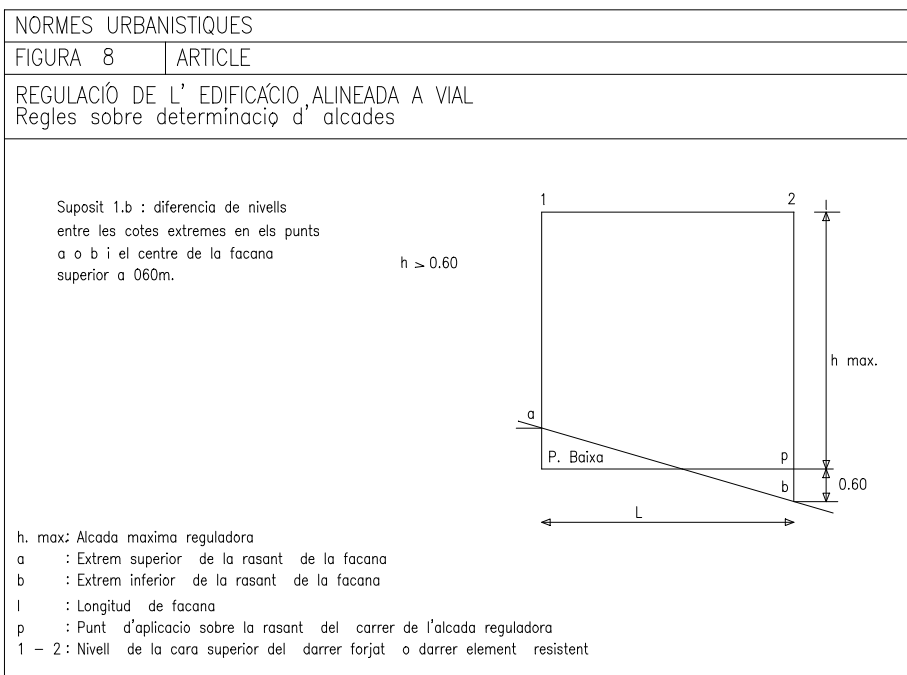
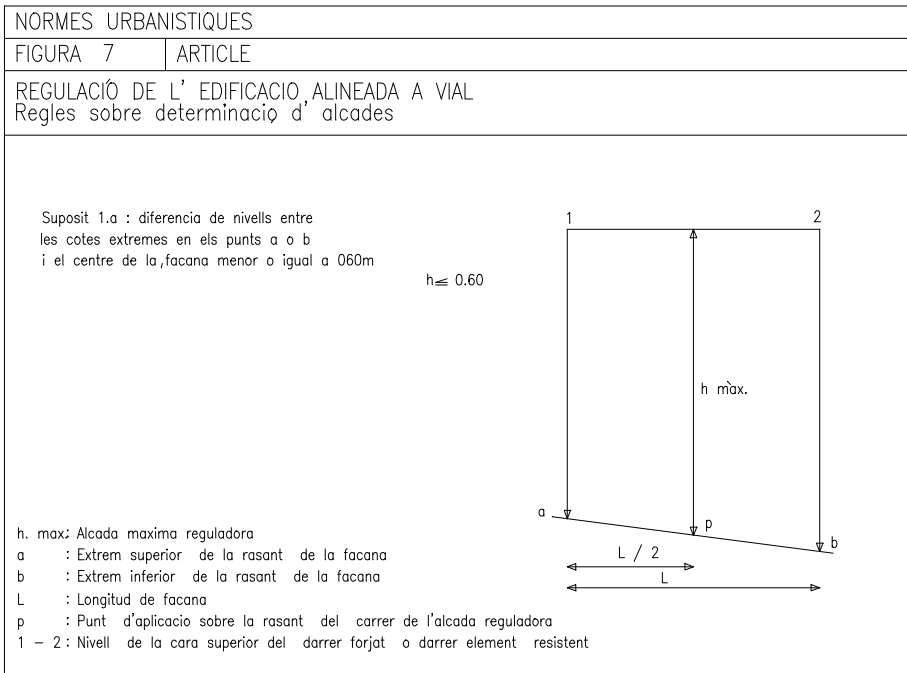
FIGURA 6 | ARTICLE

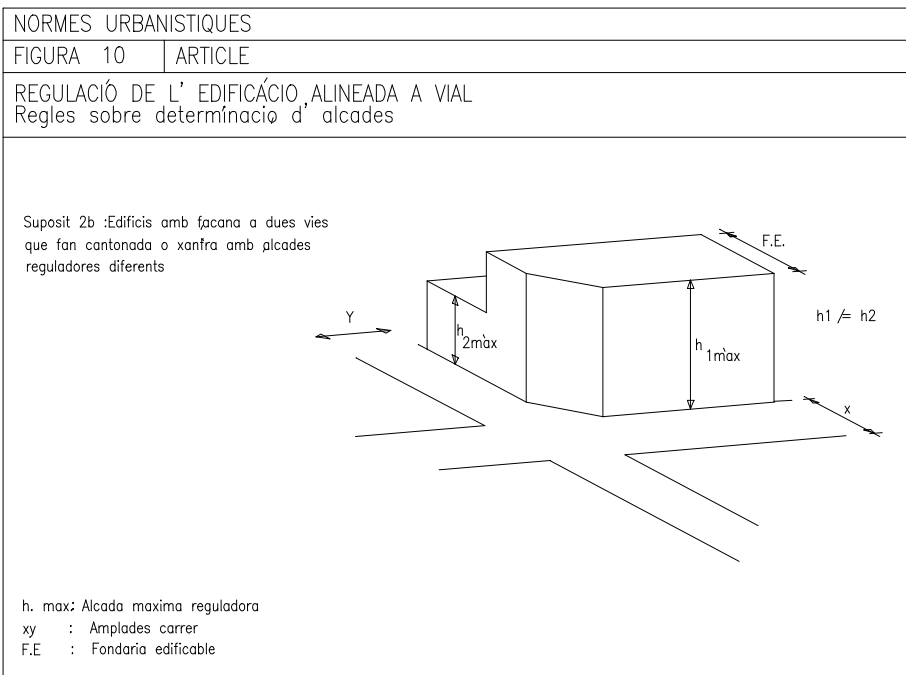
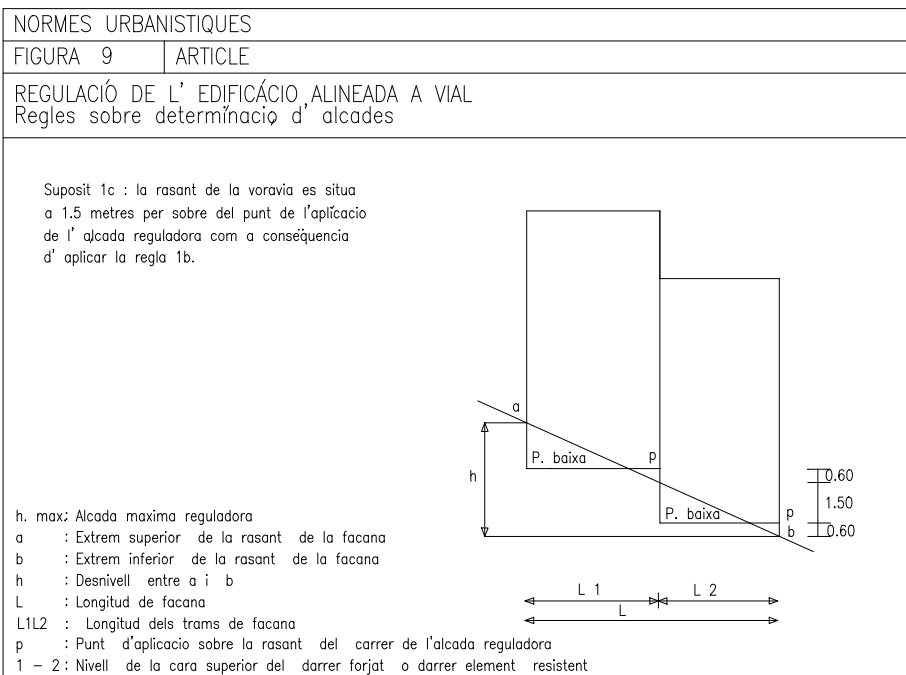
Regles per a, tracar l' alineació en cantonades de carrers

r : Radi de circumferència  
inscrita entre les dues façanes

si  $(a+b) < 8m$   
o  $b < 3m$  }  $r=2m$   
si  $8 < (a+b) < 12$  }  $r=4m$   
si  $12 < (a+b) < 20$  }  $r=6m$   
si  $20 < (a+b)$   
o  $a > 12m$  }  $r=8m$





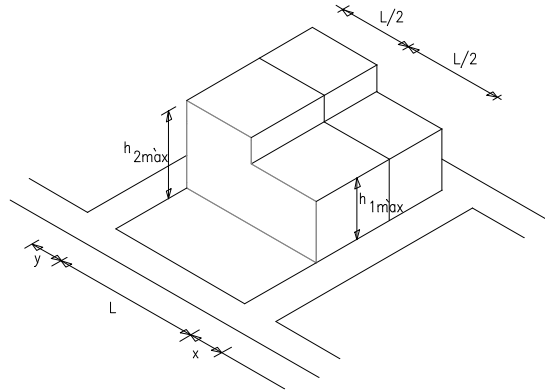


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 11 | ARTICLE

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL  
Regles sobre determinació d'alcades

Supositió 3 : Edificis amb façana a dues vies  
que no facin cantonada o xanfra



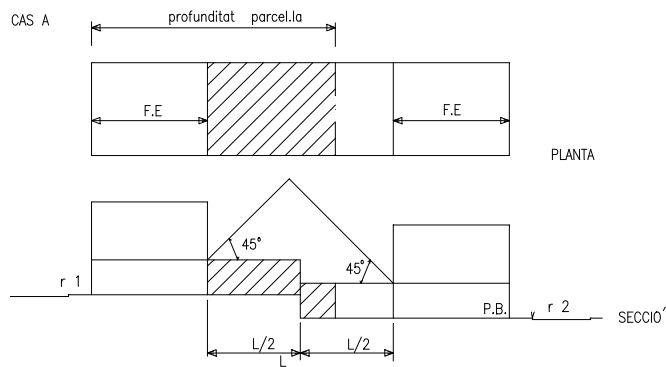
$x \neq y$   
 $h1 \neq h2$   
h. max: Alcada màxima reguladora

NORMES URBANISTIQUES

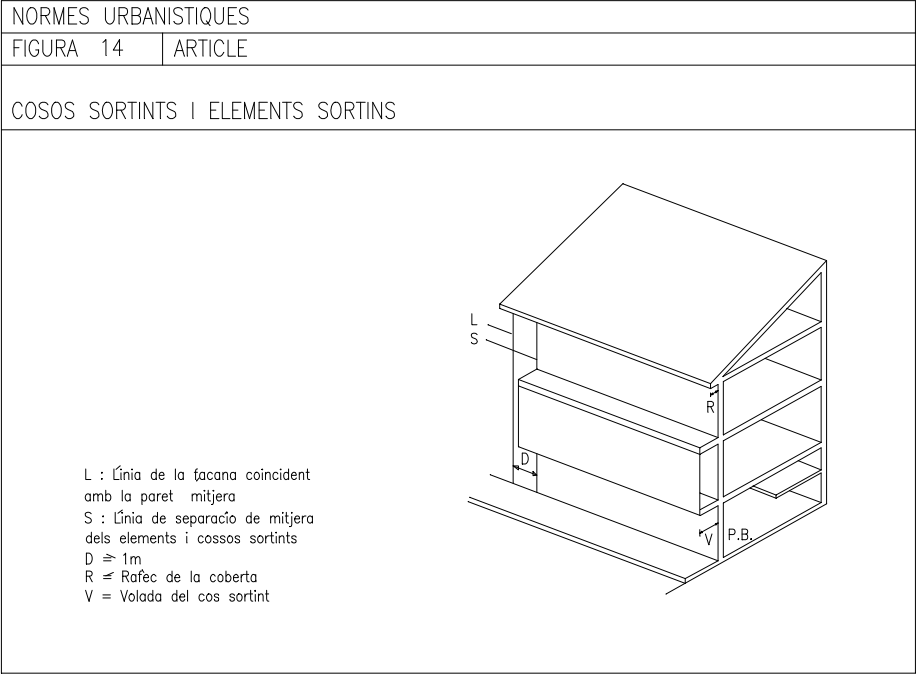
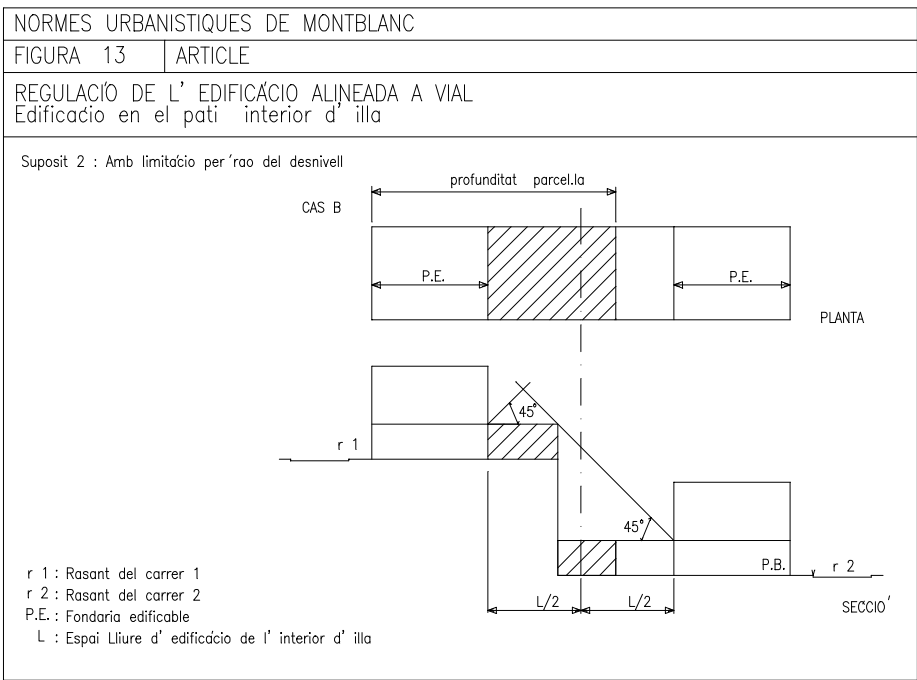
FIGURA 12 | ARTICLE

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL  
Edificació en el pati interior d' illa

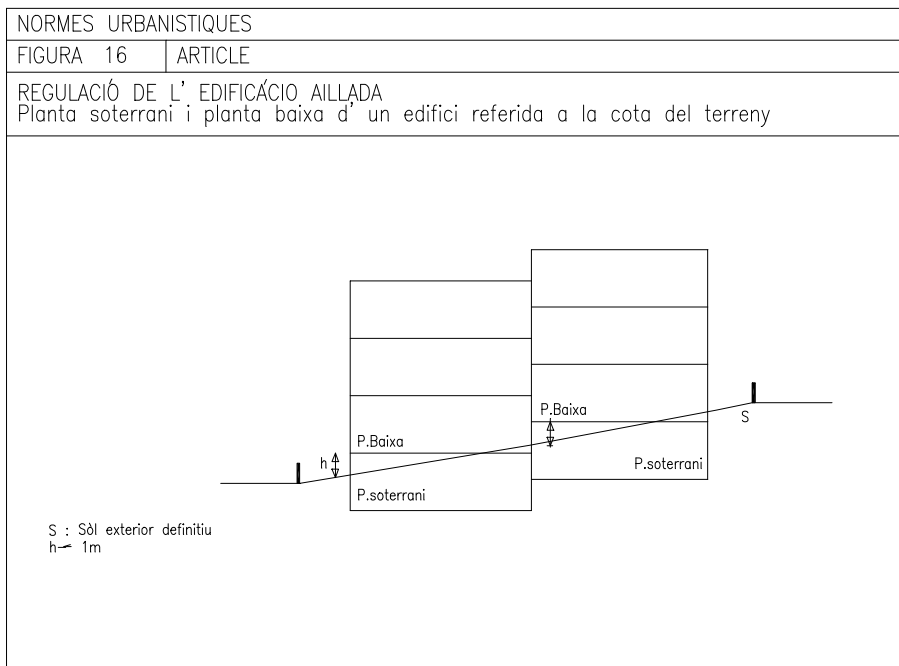
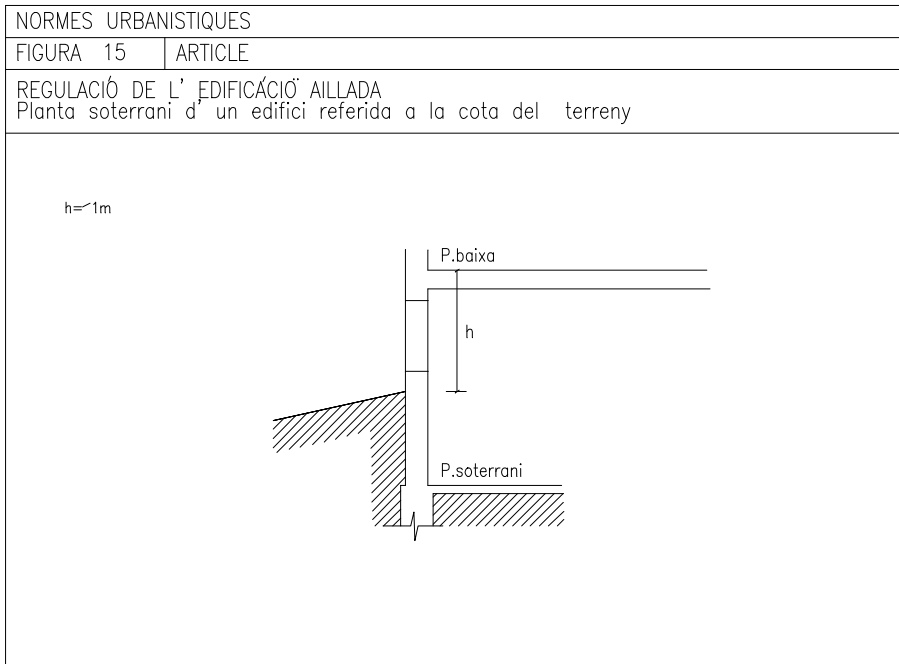
Supositió 1 : sense limitació per raó del desnivell

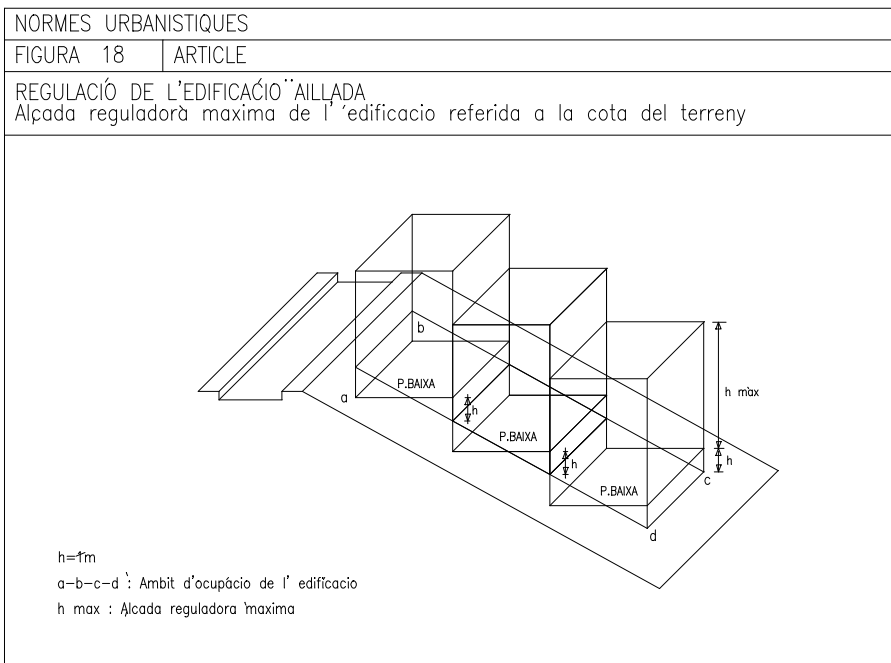
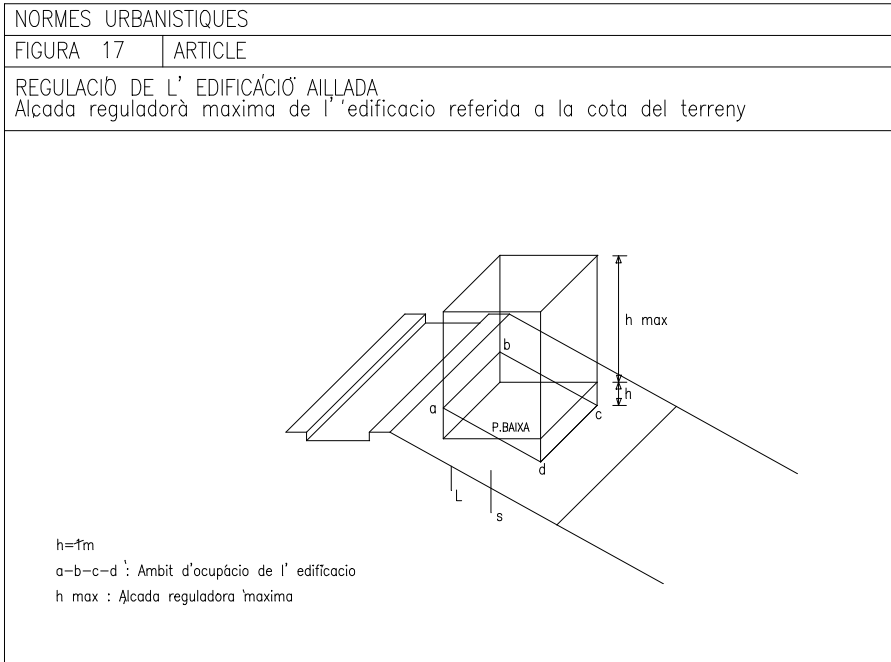


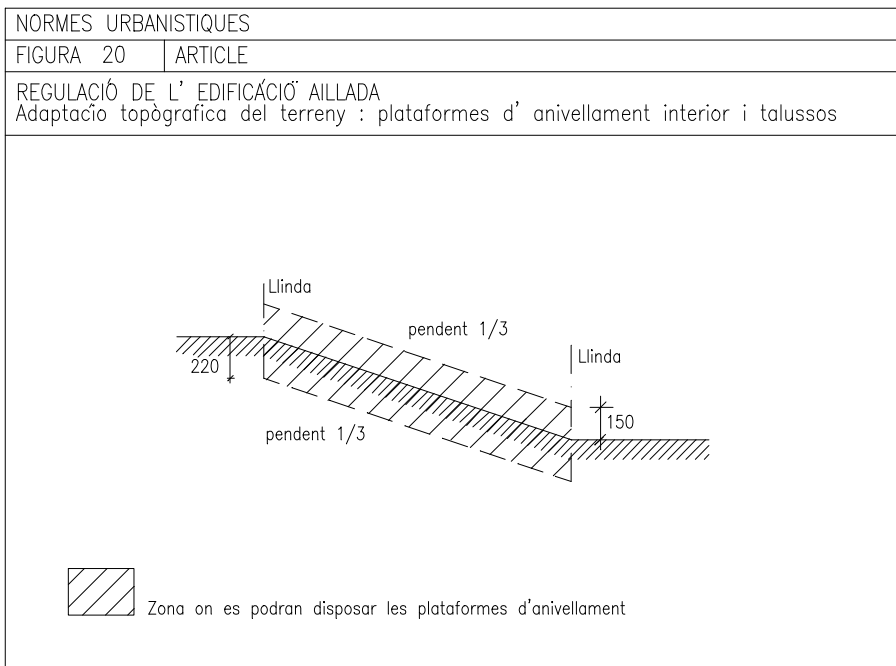
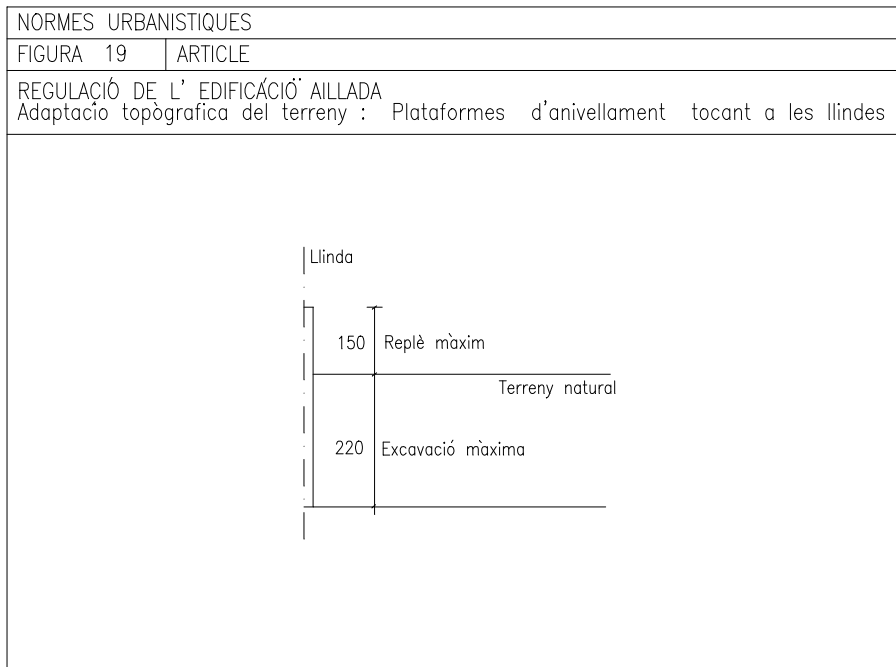
r 1 : Rasant del carrer 1  
r 2 : Rasant del carrer 2  
F.E. : Fondaria edificable  
L : Espai lliure d'edificació de l' interior d' illa











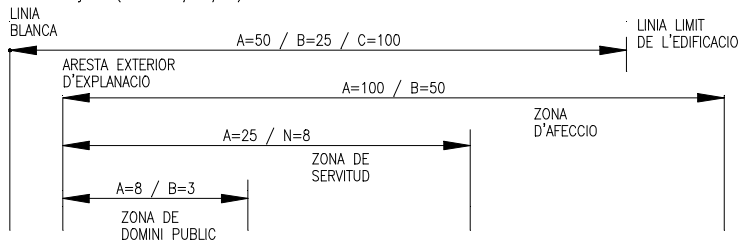
NORMES URBANISTIQUES	
FIGURA 21	ARTICLE
REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA Adaptació topògrafica del terreny : plataformes d' anivellament interior i talussos	
<p>Relació de la pendent màxima dels talussos : 1/3</p> <p>The figure contains two technical diagrams illustrating slope regulations. The top diagram shows a slope labeled 'Talús' with a vertical height of 220 and a horizontal run of 3, labeled 'Excavació màxima'. The bottom diagram shows a slope labeled 'Talús 1/3' with a vertical height of 150 and a horizontal run of 3, labeled 'Replè màxim'.</p>	

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 25

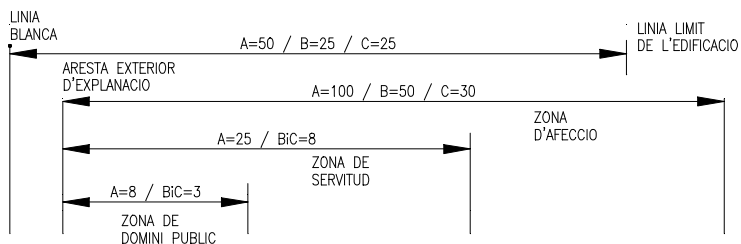
DISTÀNCIES DE CARRETERES I FERROCARRILS

CARRETERES DE L'ESTAT  
25/1988 de 29 de juliol (B.O.E. 30/0.7/88)



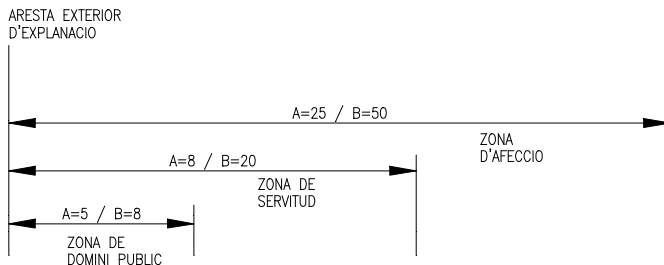
- A: AUTOPISTES; AUTOVIES; VIES RÀPIDES
- B: LES RESTANTS
- C: VARIANTS O CARRETERES DE CIRCUMVAL·LACIÓ

CARRETERES DE CATALUNYA



- A: AUTOPISTES I AUTOVIES
- B: XARXA BÀSICA
- C: LES RESTANTS

FERROCARRILS



- A: SOL URBA
- B: SOL URBANITZABLE I NO URBANITZABLE

## **ANNEX II.- DEFINICIONS**

### **II.1.- DEFINICIONS**

#### **1.1.- Edificació alineada a vial.**

a.- Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial.

#### **1.2.- Edificació aïllada.**

a.- Correspon a una edificació les façanes de la qual estan separades de les llinde de la parcel·la.

### **II.2.- PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS**

#### **2.1.- Coeficient d'Edificabilitat bruta:**

a.- Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).

#### **2.2.- Coeficient de volum edificable brut:**

a.- 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 ( $m^3/m^2$ ).

#### **2.3.- Coeficient d'Edificabilitat complementari brut:**

a.- 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 coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

#### **2.4.- Densitat màxima d'habitatges bruta:**

a.- Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

### **II.3.- PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ**

#### **3.1.- Parcel·la:**

a.- És la porció de Sòl Urbà, edificable.

#### **3.2.- Parcel·la mínima:**

a.- És la unitat de sòl mínima per a ser construïda. 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. (art. 188 RLUC)

#### **3.3.- Front de parcel·la:**

a.- Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

#### **3.4.- Solar:**

a.- Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es apta per a ésser edificada immediatament.

### **II.4.- PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ**

#### **4.1.- Coeficient d'Edificabilitat neta o de parcel·la:**

a.- Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).

#### **4.2.- Coeficient de volum edificable net o de parcel·la:**

a.- Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

#### **4.3.- Coeficient d'Edificabilitat complementari net o de parcel·la:**

a.- 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.

#### **4.4.- Ocupació màxima de parcel·la:**

a.- Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.

#### **4.5.- Densitat màxima d'habitatges neta:**

a.- Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

#### **4.6.- Edificació principal i edificació auxiliar:**

a.- L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.

#### **4.7.- Planta baixa:**

a.- Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenjala aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

#### **4.8.- Plantes soterrànies:**

a.- Són les situades a sota de la planta baixa.

#### **4.9.- Planta pis:**

a.- Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

#### **4.10.- Planta golfes:**

a.- És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.

#### **4.11.- Planta coberta:**

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

#### **4.12.- Entresolat:**

a.- Per Entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.

#### **4.13.- Cossos sortints:**

a.- 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, siguin tancats, semitancats o oberts.

b.- Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus 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 cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

#### **4.14.- Elements sortints:**

a.- 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 o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

#### **4.15.- Línia de façana:**

a.- És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

#### **4.16.- Sostre i volum total d'un edifici:**

a.- El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.

b.- El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

#### **4.17.- Alineacions del carrer o vial:**

a.- És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.

#### **4.18.- Rasant del carrer o vial:**

a.- Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

#### **4.19.- Alçada reguladora màxima d'un edifici:**

a.- 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.

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

a.- Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.

#### **4.21.- Pati d'illa:**

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

#### **4.22.- Celoberts**

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

#### **4.23.- Patis de ventilació:**

a.- Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.



## II.5.- DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

### 5.1.- Criteris de classificació

a.- A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- i). Segons la permissivitat.*
- ii). Segons el domini.*
- iii). Segons l'activitat.*
- iv). Segons els efectes que se'n derivin*

### 5.2.- Classificació d'usos segons la permissivitat

a.- D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls hi pot requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:

- i). Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.*
- ii). Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.*
- iii). Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.*
- iv). Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 53 del TRLUC.*

b.- Els usos prohibits són els que s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

### 5.3.- Classificació d'usos segons el domini

a.- D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius

- i). 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.*
- ii). Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.*
- iii). Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.*

### 5.4.- Classificació d'usos segons l'activitat

a.- Ús d'habitatge és destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen dins d'aquest ús les següents tipologies:

- i). Habitatge unifamiliar, quan un edifici es destina un habitatge independent;*
- ii). Habitatge bifamiliar, quan un mateix edifici es destina a dos habitatges independents amb accés comú o no;*
- iii). Habitatge aparellada, quan dos habitatges unifamiliars independents comparteixen mitgera formant una unitat edificatòria*
- iv). Habitatge plurifamiliar, quan un edifici es destina a diversos habitatges amb un accés comú.*

b.- Ús hoteler: El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

- i). 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.*
- ii). Hotel-apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.*
- iii). 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.*
- iv). 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.*

c.- Ús comercial:

a. *Els establiments comercials*

i. *Als efectes del que estableix la Llei 18/2005, de 27 de desembre, són establiments comercials els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.*

ii. *Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.*

iii. *Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis, connectats o no entre si, en els quals es duen a terme les activitats respectives d'una manera empresarialment independent.*

b. *Tipus d'establiments comercials*

i. *Són grans establiments comercials:*

ii. - *Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior: a 800m2 en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.*

iii. - *Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció i articles de sanejament, mobles, articles de ferreteria i bricolatge, i també els centres de jardineria, són grans establiments comercials si tenen una superfície de venda superior a 2.500 m2. En el supòsit que aquests establiments, sense superar individualment els 2.500 m2 de venda, formin un establiment col·lectiu, aquest és considerat un gran establiment comercial si el conjunt supera els 5.000 m2 de superfície de venda.*

iv. *Són establiments comercials mitjans:*

v. - *Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior: a 500m2 en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.*

d.- Ús d'oficines i serveis privats: Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.

e.- Ús de magatzem: D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies.

f.- Ús d'indústria: Comprèn les activitats dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, l'envasament i embalatge, així com l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa del recurs i procediments tècnics utilitzats.

g.- Ús sanitari: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 94.

h.- Ús sòcio-cultural: Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. 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 Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 95 i el grup 967.

i.- Ús docent: Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament pre-escolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 sobre educació i investigació.

j.- Ús residència col·lectiva: És el que es refereix a l'allotjament en habitacions amb tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits i estudiants, avis, etc.

k.- Ús de restauració i espectacles: És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa als grups 651, 652, 653, 963 i 965.

l.- Ús recreatiu: És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 96, excloses els Grups 965 i 963.

- m.- Ús esportiu: Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.
- n.- 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 Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.
- o.- Ús pecuari: Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers... D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.
- p.- 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 Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.
- q.- 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 Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23. L'autorització de l'ús extractiu en qualsevol tipus de sòl estarà regulat per la Llei 12/1981, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial d'interès natural afectats per activitats extractives, i amb el Decret 343/1983, sobre normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.
- r.- Ús de càmping i caravàning: És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats.
- s.- Ús de garatge-aparcament: comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.
- t.- Edificis independitzats: Als efectes de comptabilitzar l'ús industrial amb el residencial en edificacions entre mitgeres, s'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per 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.
- u.- Ús de tanatori: Comprèn les activitats realitzades en un local o edifici de serveis funeraris, condicionat amb diferents dependències per a realitzar velatoris.

## **ANNEX III.- ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ**

### **III.1.- INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL: L·LICÈNCIES**

#### **1.1.- Actes subjectes a l·licència**

a.- Estan subjectes a prèvia l·licència municipal tots els actes referits als l'art. 1 del R.D. i . 179 del TRLUC., i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

b.- La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la l·licència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 182.2 del TRLUC, i els art. 8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la l·licència municipal.

c.- Les l·licències tindran caràcter de document públic. Les l·licències 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.

#### **1.2.- Procediment**

a.- Les sol·licituds de l·licències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 75 del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

#### **1.3.- Contingut de les l·licències**

a.- El document administratiu corresponent a la concessió de la l·licència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

b.- Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'Edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la l·licència. Els titulars de l·licències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la l·licència.

c.- Totes les l·licències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la l·licència.

#### **1.4.- Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de l·licències**

a.- Als efectes de l'art. 75 del d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres, que per a la sol·licitud de la l·licència, han d'acompanyar el projecte tècnic i el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col·legi professional, les següents:

- i). les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.*
- ii). les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.*
- iii). les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.*
- iv). les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.*
- v). les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.*
- vi). les obres de moviments de terres.*
- vii). les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.*
- viii). les obres d'enderrocament d'edificis existents.*
- ix). les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.*
- x). la col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.*
- xi). el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.*
- xii). l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.*

b.- Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de l·licència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció

de la Direcció d'obra signada per un facultatiu titulat superior i visat pel corresponent Col·legi professional, per a les obres següents:

- i). la col·locació de marquesines per a comerços.*
- ii). la construcció de ponts, bastides i similars.*
- iii). l'estintolament de façanes.*
- iv). la reparació de cobertes i terrats*
- v). la construcció de pous i fosses sèptiques.*
- vi). la modificació de balcons, lleixes o elements sortints*
- vii). la col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats*
- viii). la construcció de barraques provisionals d'obres.*

c.- S'haurà d'entregar amb format digital (DXF,DGN,DWG) plànol d'emplaçament amb les construccions, amb el nº de plantes de cadascuna. Al casc antic s'hi ha modificació de la façana també s'haurà d'aportar aquesta informació en forma digital.

### **1.5.- Condicions d'atorgament de llicències**

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

b.- Quan l'obra o edificació requereixin 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 41, 42, 43 i 44 del TRLUC i el seu desplegament al RLU.

c.- Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen l'art. 77 del RLU

d.- En les sol·licituds de llicència d'obres s'haurà de complir el que s'estableix en l'article 8 del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció

### **1.6.- Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

a.- D'acord amb l'art. 181 del TRLUC., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

b.- Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

c.- Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 181 del TRLUC.

### **1.7.- Seguiment**

a.- 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.

b.- Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

c.- 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 mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

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

### **1.8.- Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament**

a.- L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 167 al 178 del capítol V del títol IV del TRLUC, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

b.- Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

### **1.9.- Infraccions urbanístiques**

a.- Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el RD. i el Reglament de la Llei 9/2002.

## **III.2.- ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE L' INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT:**

### **III.3.- SOROLL I VIBRACIONS**

#### **3.1.- Definicions**

a.- S'entén per contaminació acústica la presència de sorolls, sigui quin sigui l'origen de la seva emissió, que suposi molèsties, riscos o perjudicis per a les persones i el desenvolupament de les seves activitats quotidianes, o que causi danys al medi ambient.

b.- Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-81, sobre condicions acústiques en els edificis", aprovada pel Reial Decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixen, com la Llei de protecció contra la contaminació acústica aprovada recentment pel Parlament de Catalunya.

c.- Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorrerà al significat que apareix en les normes UNE i, si no, a les normes ISO.

d.- Quant a regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sens perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit, es recomana d'incorporar, amb caràcter general a les ordenances aplicables a tot el municipi "l'Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions" aprovada per resolució del Conseller de medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995 (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

e.- Segons la recent aprovada Llei de protecció contra la contaminació acústica, mitjançant la qual els ajuntaments disposaran d'un marc legislatiu per afrontar el tema de la contaminació acústica, cal establir la capacitat acústica en el territori municipal i prendre mesures en les zones on es superin els màxims.

f.- Els projectes d'activitats que s'han de sotmetre al procediment establert en la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, consideren el soroll un element que cal avaluar per assolir l'autorització o llicència ambiental corresponent.

g.- Per a les infraestructures i activitats no sotmeses a la Llei d'intervenció integral de l'Administració ambiental, les declaracions d'impacte ambiental estableixen valors límit de nivell de soroll que no poden sobrepassar.

h.- En un termini de quatre anys caldrà introduir el vector soroll en la planificació del territori mitjançant el mapa de capacitat acústica. L'ajuntament haurà d'aprovar el cadastre de soroll, en el termini màxim de 6 anys, a comptar des de la data d'entrada en vigor de la Llei de protecció contra la contaminació acústica i donar-ne trasllat al Departament de Medi Ambient.

i.- Serà l'ajuntament l'encarregat de realitzar la inspecció i control de la contaminació acústica de:

j.- -Activitats de lleure i recreatives

k.- - Vies urbanes

l.- - Comportaments cívics

m.- - Circulació de vehicles a motor

n.- - Aires condicionats

#### **3.2.- Nivells sonors**

a.- Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips d'amidament s'expressaran en dBA. (decibels escala de ponderació A).

b.- Nivell sonor exterior

c.- És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.

d.- Nivell sonor interior

e.- És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

f.- El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

### 3.3.- Projecte acústic

a.- S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

b.- S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüïtat amb usos educatius o sanitari-assistencials.

c.- Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüïtat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.

### 3.4.- Nivells màxims

a.- Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats a les taules següents:

ZONA RECEPTORA	NIVELLS SONORS [dB (A)]			
	INTERIORS		EXTERIORS	
	Dià	Nit	Dià	Nit
H, Zones unifamiliars, equipaments sanitaris	30	25	55	45
M, Zones plurifamiliars, equipaments educatius	35	30	55	50
I, Zones industrials i altres zones	35	30	60	50

b.- Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3dB(A) a les zones M i I.

c.- Tota activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu, industrial i magatzem, situada en zones "H" i "M" i en contigüïtat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB(A) que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En qualsevol cas, haurà d'assegurar que a la zona receptora es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

### 3.5.- Regulació de les vibracions

a.- Els nivells de vibracions màxims admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

ZONA RECEPTORA	NIVELLS DE VIBRACIONS LA màxim, dB	
	Dià	Nit
H i M, Zones unifamiliars i plurifamiliars	60	55
I, Zones industrials	65	60

b.- 2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

c.- a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.

d.- b) Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.

e.- c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.

f.- d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

g.- e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

h.- f) No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a "plenums" d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

### 3.6.- Horaris

a.- A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	DIA	NIT
H, Zones unifamiliars	8 - 21	21 - 8
M, Zones plurifamiliars	7 - 22	22 - 7
I, Zones industrials	8 - 23	23 - 8

### 3.7.- Mesures complementàries

a.- L'ajuntament ha d'atendre els requeriments de prevenció, correcció i millora dels nivells d'avaluació mitjançant les actuacions següents:

b.- -Apantallaments acústics

c.- -Pavimentació de les vies de circulació urbana amb materials absorbents

d.- -Equipaments urbans de baixa emissió sonora

e.- -Gestió del trànsit

### 3.8.- Mesures de protecció acústica en habitatges nous

a.- Tots els habitatges nous disposaran de solucions constructives a les parets separadores entre propietats o usuaris diferents, a les que delimiten l'interior dels habitatges amb espais comunitaris i als elements horitzontals de separació entre propietats o usuaris diferents, que comptin un aïllament mínim a so aeri R de 48 dBA.

b.- -En els nous edificis d'habitatges, les obertures dels tancaments exteriors sobreexposats o exposats segons NRE-AT/87, disposaran de solucions de finestra, doble finestra o balconeres en les que el conjunt (marcs + envidrament) tinguin un aïllament mínim a so aeri R de 28 dBA.

## III.4.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA



#### **4.1.- Definicions**

a.- Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

b.- Els règims de prevenció i control als quals estaran sotmeses les activitats a implantar seran, segons s'escaigui, els previstos en la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.

#### **4.2.- Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.**

a.- A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

b.- Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

c.- Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

d.- Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

e.- Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

f.- Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

#### **4.3.- Emissions a l'atmosfera**

a.- Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

b.- No es poden llençar a l'exterior fums, bafos, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

c.- L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

d.- NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

e.- NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

f.- NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

g.- NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

h.- Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la autorització o llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

#### **4.4.- Alçada de xemeneies.**

- a.- 1. L'alçada de les xemeneies per als diferents nivells serà:
- b.- NIVELL 1: Alçada superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.
- c.- NIVELL 2: Alçada superior en 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.
- d.- NIVELL 3: Alçada superior en 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.
- e.- NIVELL 4: Alçada superior en 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

### III.5.- AIGÜES RESIDUALS

#### 5.1.- Usos de l'aigua

a.- Usos domèstics de l'aigua: els usos particulars que es corresponen amb l'ús de l'aigua per a sanitaris, per a dutxes, per a cuina i menjador, per a rentades de roba i de vaixelles, per a neteges, regs de parcs i jardins, refrigeració i condicionaments domiciliaris sense activitat industrial, i amb d'altres usos de l'aigua que es puguin considerar consums inherents o propis de l'activitat humana no industrial, ni comercial, ni agrícola, ni ramadera.

b.- Usos agrícoles i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.1, 01.3, 01.4 i la divisió 0.2 de la secció A de la Classificació catalana d'activitats econòmiques (CCA-93), aprovada pel Decret 97/1995, de 21 de febrer.

c.- Usos ramaders i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.2 i 01.5 de la secció A de la CCA-93.

d.- Usos industrials i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en la divisió 05.02 de la secció B i les seccions C, D i E de la CCA-93. Es consideren usos assimilables als industrials els corresponents a la resta d'activitats econòmiques, sempre que no estiguin inclosos en els punts 1, 2 o 3 d'aquest apartat.

#### 5.2.- Classificació dels abocaments

Segons el Decret 83/1996, sobre regularització d'abocaments d'aigües residuals, aquests es classifiquen en funció de la seva situació administrativa i del medi receptor:

-1 Abocaments a llera pública

a) Autoritzats conforme a les disposicions de la Llei d'aigües, amb instal·lacions acabades i en funcionament, respectant els límits imposats.

b) Autoritzats sense que respectin els límits de la resolució, o autoritzats amb anterioritat a la Llei d'aigües.

c) Amb autorització provisional conforme a les normes de l'Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 19 de febrer de 1987, havent finalitzat les actuacions previstes i amb compliment dels límits imposats, o quan encara disposin de termini per a dur-les a terme.

d) Amb autorització provisional, una vegada exhaurit el termini d'actuacions previst i sense complir els límits de la resolució.

e) No autoritzats.

#### 5.3.- Abocaments exclosos

Resten exclosos de l'aplicació els abocaments municipals en tant no s'incorporin a les previsions del Pla de Sanejament de Catalunya, i els abocaments al medi receptor d'aigües residuals de tipus sanitari o assimilable quin volum no sobrepassi els 6.000 m<sup>3</sup>/any ni els 20 m<sup>3</sup>/dia, sempre que no puguin provocar afeccions significatives en zones sensibles. No obstant, l'exclusió no s'aplica als abocaments municipals d'aigües residuals industrials que no compleixin les ordenances locals d'abocaments.

#### 5.4.- Abocaments municipals

Resten autoritzats els abocaments municipals de tipus domèstic o de naturalesa assimilable a domèstic, inclosos en les previsions del Pla de Sanejament de Catalunya. L'Agència Catalana de l'Aigua, prèvia audiència a les Administracions actuants encarregades de l'explotació i manteniment de les instal·lacions de depuració d'aigües residuals, decidirà les condicions i límits a què resten sotmesos els abocaments.

#### 5.5.- Competències

Corresponen als ens locals, d'acord amb la legislació de règim local, amb la de sanitat i amb les previsions d'aquesta Llei, les competències relatives als àmbits següents:

a) L'abastament d'aigua potable.

b) El clavegueram i el tractament d'aigües residuals.

c) El control sanitari de les aigües residuals.

d) L'exercici de les funcions que aquesta Llei els atribueix.

La resta correspon a l'administració competent

#### 5.6.- Condicions dels abocaments

a.- Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pre-tractament i depuració en origen –que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament de la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) -, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

b.- Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada i, en qualsevol cas, compliran les disposicions de la Llei

6/1999, de 12 de Juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua, i del seu reglament, Decret 130/2003 de 12 de juliol, o de les normes que les substitueixin o complementin.

#### **5.7.- Recomanacions**

Caldrà assumir l'aplicació de diverses estratègies per tal de reduir el consum d'aigua per al reg dels espais verds, com la selecció acurada de les espècies arbòries, l'automatització del reg i l'aprofitament de les aigües freàtiques del subsòl. Millorar la qualitat ambiental dels nous habitatges, fomentant sistemes d'estalvi, reutilització i gestió de l'aigua.

## **III.6.- RESIDUS**

### **6.1.- Definicions**

Els residus es classifiquen en tres categories:

Residus especials. És residu especial tot residu comprès en l'àmbit d'aplicació de la Directiva 91/689/CE, del 12 de desembre.

Residus no especials. És residu no especial tot residu que no és classificat com a especial o com a inert.

Residus inerts. És residu inert el residu que, una vegada dipositat en un abocador, no experimenta transformacions físiques, químiques o biològiques significatives i que compleix els criteris de llixiviació determinats per reglament.

### **6.2.- Tractament de residus**

Els residus s'han de gestionar obligatòriament d'acord amb les determinacions establertes en el Catàleg de Residus de Catalunya.

El Catàleg de residus de Catalunya regula com a formes de gestió dels residus les activitats de valorització, tractament i disposició del rebuig.

Per a la gestió dels residus per als quals no hi hagi instal·lacions autoritzades per fer els tractaments que resulten de l'aplicació del Catàleg, els productors o posseïdors d'aquests residus podran proposar formes de gestió alternatives que podran ser excepcionalment autoritzades per la Junta de Residus, sempre que se'n garanteixi una gestió ambientalment correcta.

Els productors de residus estan obligats a complir allò que estableix la normativa vigent que a continuació es relaciona:

### **6.3.- Normativa General**

Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya; modificat pel Decret 92/1999, de 6 d'abril i per la Resolució de 27 d'octubre de 1999.

### **6.4.- Residus industrials**

Llei 6/1983, de 7 d'abril, sobre residus industrials

Decret 142/1984, d'11 d'abril, sobre desplegament parcial de la Llei 6/1983, sobre residus industrials; modificacions establertes al Decret 158/1994.

Decret Legislatiu 2/1991, de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents en matèria de residus industrials.

### **6.5.- Residus sanitaris**

Decret 27/1999, de 9 de febrer, de la gestió dels residus sanitaris.

### **6.6.- Enderrocs i residus de la construcció**

Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions.

Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual l'ajuntament ha d'atorgar una llicència ambiental de les instal·lacions de tractament i/o disposició d'enderrocs i altres residus de la construcció, previ informe vinculant de l'administració de la Generalitat o el Consell Comarcal, per ajustar-se a les noves exigències de la normativa ambiental. L'ens local ha de tenir coneixement en tot moment de la correcta gestió i destinació d'aquests residus.

Resulta d'especial interès l'aprovació d'una ordenança municipal que reguli la gestió d'aquests tipus de residus per tal de donar compliment a la normativa esmentada.

### **6.7.- Programes**

Programa de gestió intracentre de residus sanitaris

Programa general de residus de Catalunya

Programa de gestió de les dejeccions ramaderes a Catalunya

Programa de gestió dels residus d'envasos de Catalunya.

Programa de Gestió de Residus de la Construcció a Catalunya (PROGROC) per al període 2001-2006.

### **III.7.- EXTRACCIONS D'ÀRIDS, TERRES, MINERALS**

#### **7.1.- Extraccions de materials en les zones de domini públic hidràulic**

Les extraccions de materials en tota la zona de domini públic hidràulic, resten sotmeses a l'obtenció de l'oportuna concessió per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, tràmit que haurà d'incloure l'informe preceptiu i vinculant del Departament de Medi Ambient d'acord amb l'article 2.1 lletra e) del Decret 67/1991, de 8 d'abril pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

#### **7.2.- Activitats extractives**

No s'admeten les activitats extractives.

### **III.8.- CÀRREGA I DESCÀRREGA**

#### **8.1.- Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega**

1. Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a) Comerç de superfície total superior a 500 m<sup>2</sup>.
- b) Comerç de gran superfície.
- c) Indústria sotmesa al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior
- d) Magatzem de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>.

#### **8.2.- Condicions de la càrrega i descàrrega**

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accesos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

## III.9.- OLORS

### 9.1.- Definicions

1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.
2. Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

### 9.2.- Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

### 9.3.- Valoració de les emissions de pudor

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

## III.10.- CONTAMINACIÓ LUMÍNICA. PROTECCIÓ DEL MEDI NOCTURN

### 10.1.- Definicions.

S'entén per:

- a) Enllumenat exterior viari: el de les superfícies destinades al trànsit de vehicles.
- b) Enllumenat exterior per a vianants: el de les superfícies destinades al pas de persones.
- c) Enllumenat exterior viari i per a vianants: el de les superfícies destinades al trànsit de vehicles i al pas de persones.
- d) Enllumenat exterior ornamental: el de les superfícies enllumenades amb objectius estètics.
- e) Enllumenat exterior industrial: el de les superfícies destinades a una activitat industrial.
- f) Enllumenat exterior comercial i publicitari: el de les superfícies destinades a una activitat comercial o publicitària.
- g) Enllumenat exterior esportiu i recreatiu: el de les superfícies destinades a una activitat esportiva o recreativa.
- h) Enllumenat exterior de seguretat: el de les superfícies que cal vigilar i controlar.
- i) Enllumenat exterior d'edificis: el de les superfícies que, tot i formar part d'una finca de propietat privada, són externes a les edificacions.
- j) Enllumenat exterior d'equipaments: el de les superfícies que, tot i formar part d'un equipament, públic o privat, són externes a les edificacions.

Les instal·lacions i els aparells d'enllumenament exterior i interior, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir, són regulades per la llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

### 10.2.- Limitacions i prohibicions

1. El flux d'hemisferi superior instal·lat aplicable a les zones establertes en virtut de l'article 5 de la llei 6/2001 s'ha de regular per via reglamentària.
2. Els nivells màxims de llum per a cadascun dels usos especificats per l'article 4.2 de la llei 6/2001 s'han d'establir per via reglamentària, tenint en compte les recomanacions internacionals, amb mecanismes que en permetin l'adequació en cas de modificació de les esmentades recomanacions.
3. Els projectes d'instal·lació d'enllumenats que hagin de funcionar en horari nocturn han d'anar acompanyats d'una memòria que en justifiqui la necessitat.
4. L'ajuntament podrà establir valors propis de flux d'hemisferi superior instal·lat, atenent a les característiques i especificitats de llur territori, sempre que no disminueixi la protecció atorgada, llevat que hi concorrin causes justificades, d'acord amb el que sigui regulat per via reglamentària.
5. Els nivells màxims de llum establerts en virtut de l'apartat 2 de la llei 6/2001 també són aplicables als enllumenats interiors, si produeixen intrusió lumínica cap a l'exterior.
6. Es prohibeixen:
  - a) Els llums, integrals o monocromàtics, amb un flux d'hemisferi superior emès que superi el 50% d'aquest, llevat que enllumenin elements d'un especial interès històric o artístic, d'acord amb el que sigui determinat per via reglamentària.
  - b) Les fonts de llum que, mitjançant projectors convencionals o làsers, emetin per damunt del pla horitzontal, llevat que il·luminin elements d'un especial interès històric, d'acord amb el que sigui determinat per via reglamentària.
  - c) Els artefactes i dispositius aeris de publicitat nocturna.
  - d) L'enllumenament de grans extensions de platja o de costa, excepte per raons de seguretat, en cas d'emergència o en els casos que sigui determinat per via reglamentària, en atenció als usos de l'enllumenat.
  - e) L'enllumenament permanent de les pistes d'esquí.
  - f) L'enllumenament d'instal·lacions a manca de la memòria justificativa que exigeix l'apartat 3.

### 10.3.- Característiques de les instal·lacions i els aparells d'enllumenament

1. Les instal·lacions i els aparells d'enllumenament s'han de dissenyar i instal·lar de manera que es previngui la contaminació lumínica i s'afavoreixi l'estalvi, l'ús adequat i l'aprofitament de l'energia, i han de comptar amb els components necessaris per a aquest fi.
2. S'han d'establir per via reglamentària les prescripcions aplicables als aparells d'enllumenament, en funció, si escau, de les zones establertes i dels nivells màxims fixats, especialment pel que fa a:
  - a) La inclinació i la direcció dels llums, les característiques del tancament i la necessitat d'apantallar-los per a evitar valors excessius de flux d'hemisferi superior instal·lat, d'enllumenament o d'intrusió lumínica.
  - b) El tipus de làmpades que cal utilitzar o d'ús preferent.
  - c) Els sistemes de regulació del flux lluminós en horaris especials, si s'escau.

3. Els aparells d'enllumenament exterior que, de conformitat amb el que disposen els apartats 1 i 2, compleixen els requisits exigits pel que fa als components, el disseny, la instal·lació, l'angle d'implantació respecte a l'horitzontal i l'eficiència energètica, poden acreditar mitjançant un distintiu homologat llur qualitat per a evitar la contaminació lumínica i estalviar energia.
4. S'han d'adoptar els programes de manteniment necessaris per a la conservació permanent de les característiques de les instal·lacions i els aparells d'enllumenament.
5. D'acord amb criteris d'estalvi energètic, s'ha de prioritzar en els enllumenats exteriors la utilització preferent de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP). Aquestes làmpades han de substituir les làmpades de vapor de mercuri en els processos de renovació de l'enllumenat públic, que han de tendir a la reducció de la potència instal·lada.

#### **10.4.- Règim estacional i horari d'usos de l'enllumenat**

1. L'enllumenat exterior, tant el de propietat pública com el de propietat privada, s'ha de mantenir apagat en horari nocturn, tant en zones comercials com en zones industrials, residencials o rurals, excepte en els casos següents:
  - a) Per raons de seguretat.
  - b) Per a enllumenar carrers, camins, vials, llocs de pas i, mentre siguin destinades a aquest ús, zones d'equipament i d'aparcament.
  - c) Per a usos comercials, industrials, agrícoles, esportius o recreatius, durant el temps d'activitat.
  - d) Per altres motius justificats, que s'han de determinar per via reglamentària i s'han d'haver especificat en la memòria justificativa.
2. L'ajuntament regularà un règim propi d'enllumenat per als esdeveniments nocturns singulars, festius, firals, esportius o culturals a l'aire lliure, que ha de compatibilitzar la prevenció de la contaminació lumínica i l'estalvi energètic amb les necessitats derivades dels esdeveniments esmentats.
3. Els criteris generals del règim estacional i horari d'usos de l'enllumenat exterior s'han de regular per via reglamentària. La regulació ha de tenir en compte les especificitats a què fan referència els apartats 1 i 2 i ha de fixar els condicionants aplicables a l'enllumenament en horari nocturn de monuments o d'altres elements d'un interès cultural, històric o turístic especial.
4. El que estableix aquest article també és aplicable als enllumenats interiors, tant els de propietat pública com els de propietat privada, si produeixen intrusió lumínica a l'exterior



## III.11.- RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

### 11.1.- Classificació i definicions

1. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:
  - a) Radiacions no ionitzants.
  - b) Radiacions ionitzants.
2. Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.
3. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.
4. S'entén per instal·lacions radioactives
  - a) Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.
  - b) Els aparells productors de radiacions ionitzants
  - c) Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.
5. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:
  - a) Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el real Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.
  - b) Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els núclids emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.
  - c) Les instal·lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:
    - Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.
    - Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem. per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància dita anteriorment.
    - Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.
  - d) Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.
  - e) Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.
6. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:
  - a) Primera categoria:
    - Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
    - Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
    - Les instal·lacions industrials d'irradiació.
  - b) Segona categoria:
    - Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria especifica l'apèndix del Decret 2869/72.
    - Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.
    - Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.
  - c) Tercera categoria:
    - Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria especifica l'apèndix del Decret 2869/72.
    - Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

### 11.2.- Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques

1. No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.
- 2.-No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

### 11.3.- Control i autorització d'instal·lacions radioactives

1. Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.
2. Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:
  - a) De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
  - b) De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
  - c) De tercera categoria: autorització de posada en marxa.
3. La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:
  - a) Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.
  - b) Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

### III.12.- RISC D'INCENDI

#### 12.1.- Definicions i unitats

1. Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren al Código Técnico de Edificación CTE i en allò que aquest no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis i el R.D. 2267/2004 de 3 de desembre Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

#### 12.2.- Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

1. Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nive ll	Qualifica ció	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m <sup>2</sup> )
1	Baix	Qp < 100
2		100 < Qp < 200
3	Mig	200 < Qp < 300
4		300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6	Alt	800 < Qp < 1600
7		1600 < Qp < 3200
8		3200 > Qp

2.-Situació relativa. Necessitat de compartimentació

Ampliant el que disposa el CTE, els establiments o locals dedicats a activitats artesanals, industrials o d'emmagatzematge situats en edificis amb altres usos o adjacents han de tenir qualitats de resistència al foc per mantenir la seva estabilitat en cas d'incendi, oposar-se a la propagació del foc als locals veïns i facilitar la intervenció dels bombers.

3.-Activitats en edificis amb altres usos

Les activitats tindran limitada la seva càrrega de foc ponderada fins a 200 Mcal/m<sup>2</sup>.

El grau EF de l'estructura i RF del conjunt dels establiments o locals ubicats en edificis amb altres usos seguiran els criteris de la taula següent:

Taula 1

Qp= càrrega de foc ponderada, d'acord amb l'apèndix del decret 241/1994

Qp soterranis 100 Mcal/m<sup>2</sup>.

Sector d'incendi 300 m<sup>2</sup>.

Grau RF del local: 120.

Qp soterranis entre 100 i 200 Mcal/m<sup>2</sup>.

Sector d'incendi 300 m<sup>2</sup>.

Grau RF del local: 180.

Qp plantes 200 Mcal/m<sup>2</sup>.

Sector d'incendi 1.000 m<sup>2</sup>.

Grau RF del local: 120.

La superfície màxima del sector d'incendi o les càrregues de foc indicades a la taula 1 poden ser doblades protegint el local amb la instal·lació d'extinció automàtica per ruixadors d'aigua. Les activitats que impliquin perill d'explosió o en què es facin servir matèries explosives no poden ser instal·lades en edificis amb altres usos.

Els establiments o locals ubicats en edificis d'altres usos disposaran de les següents instal·lacions de protecció:

a) S'hi instal·laran extintors d'eficàcia 13A-89B, de manera que el recorregut des de qualsevol punt a un extintor sigui menor de 15 m.

b) Per a valors de Qp > 100 Mcal/m<sup>2</sup> es protegirà el local amb una instal·lació de boques d'incendi equipades, sempre que la superfície sigui superior a 150 m<sup>2</sup>, en el cas de soterranis; o 300 m<sup>2</sup>, en el cas de planta baixa o pis.

c) S'hi instal·larà llum d'emergència.

d) En els casos en què estigui justificat, ja sigui pel tipus d'activitat ja pels materials emprats, s'hi instal·larà detecció automàtica d'incendis.

Les vies d'evacuació dels establiments o locals ubicats en edificis d'altres usos han de ser independents dels de la resta de l'edifici, llevat dels situats en planta pis que tinguin una Qp > 100 Mcal/m<sup>2</sup> i disposin d'un vestíbul previ de comunicació amb les vies d'evacuació de l'edifici, segons l'article 10.3 de la NBE-CPI/91.

4.-Activitats adjacents

La paret mitgera o de separació entre activitats adjacents de diferent titular haurà de ser mur tallafocs de resistència al foc indicada a la taula 2:

Taula 2

Qp 200 Mcal/m<sup>2</sup>. Grau RF: 120.

Qp entre 200 i 800 Mcal/m<sup>2</sup>. Grau RF: 180.

800 Mcal/m<sup>2</sup> Qp. Grau RF: 240

Per mur tallafocs s'entén una paret que sobrepassa la coberta comuna en 1 m. Si hi manca, es poden admetre com a equivalents tramades longitudinals de coberta a ambdues bandes de la paret que tinguin una resistència al foc de la meitat de la de la paret.

Si es comparteix un pati amb façanes afrontades que tinguin obertures tant per part del veí com de l'activitat, la separació mínima serà la que s'indica a la taula 3:

Taula 3

Qp 200 Mcal/m<sup>2</sup>. Separació mínima: 2,5 m.

Qp entre 200 i 800 Mcal/m<sup>2</sup>. Separació mínima: 5 m.

800 Mcal/m<sup>2</sup> Qp. Separació mínima: 10 m.

### 12.3.- Prevenció i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb el CTE o les normes que el substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació s'aplicarà la normativa sectorial específica.

## III.13.- RISC D'EXPLOSIÓ

### 13.1.- Definicions

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatzació, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).

- Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).

a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)

a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge, etc.)

- Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.

b) Activitats que utilitzen explosius industrials.

2. S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

### 13.2.- Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF-120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

## III.14.- REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.

### 14.1.- Règim aplicable

a.- L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

b.- Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els 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. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.

c.- La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

### 14.2.- Superfície computable

a.- Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques de el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.

b.- Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

### 14.3.- Superfície de la plaça

a.- Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).

b.- En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

#### **14.4.- Llicències**

a.- Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

#### **14.5.- Activitat industrial**

a.- D'acord amb les normes urbanístiques de el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admetre'ls per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

b.- Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

#### **14.6.- Relació amb la circulació**

a.- Els estacionament, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

b.- Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

#### **14.7.- Supòsit especial**

a.- L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

#### **14.8.- Altura lliure mínima**

a.- Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

#### **14.9.- Disposició de les places**

a.- La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

#### **14.10.- Passadissos i accessos**

a.- En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.

b.- En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'envestida.

c.- Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.

d.- Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).

e.- Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes per la Llei i el Codi d'accessibilitat de Catalunya vigent en el seu moment

#### **14.11.- Rampes i accessos**

a.- Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim de 4%.

b.- L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substituïdors de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzi excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

c.- Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

d.- Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

e.- Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

f.- Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

g.- Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

#### **14.12.- Pendent de les rampes**

a.- Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

#### **14.13.- Aparells muntacotxes**

a.- Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

#### **14.14.- Accés i sortida de vianants**

a.- L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials

adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

b.- Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

#### 14.15.- Prevenció d'incendis i serveis de guarda

a.- En matèria de prevenció d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.

b.- Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

#### 14.16.- Ventilació

a.- El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim. d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.

b.- Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat de superfície.

c.- Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o a través d'un pati de superfície menor a la indicada en el quadre següent:

Taula a

número de plantes de l'edifici	Superfície
fins a tres	5 m <sup>2</sup> per cada 1000 m <sup>2</sup> o fracció de la major planta servida
fins a cinc	7 m <sup>2</sup> pe cada 1000 m <sup>2</sup> o fracció de la major planta servida

Taula superfície patis. El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

d.- Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb una coberta de material resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

#### 14.17.- Lavabos

a.- En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un vàter i lavabo com a mínim.

#### 14.18.- Calefacció

a.- La calefacció dels garatges-aparcaments, en cas d'haver-ne, es realitzarà de forma que en cap moment hagi perill d'inflamació de les mescles carburants.

b.- Els locals on estiguin situades les instal·lacions de calefacció hauran d'estar totalment aïllats i eficaçment ventilats.

#### 14.19.- Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament.

a.- Causes físiques.

*i). En l'ús d'habitatge, quan l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a 3, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament, **excepte en les zones de cases en filera (clau CF) i ciutat jardí(CJ).***

*ii). En els altres usos que no són d'habitatge, en les zones dels carrers marcats com a comercials d'acord amb la modificació puntual 3/2010 del POUM de Falset, quan l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a sis, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament, **excepte pel que fa a la dotació de places d'aparcament dels grans establiments comercials, pels quals sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, serà d'un mínim de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats.***

iii). Si el nombre de places resultants per planta soterrani es igual o menor a vuit no serà obligatòria més d'una planta soterrani.

iv). Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se mitjançant la redacció d'un Pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis per l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà desprejar el sobrant d'aquestes.

v). Quan mitjançant un projecte i a causa de les dimensions de la parcel·la, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, es podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.

#### b.- Causes tècniques.

i). Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc) no es pugui complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment d'aquestes.

### 14.20.- Previsió de places d'aparcament en solars grans del centre de la ciutat.

a.- Tots els promotors de solars dins el pla especial PEMU-1, dins els projectes d'actuació unitària PAU-5, PAU-6, PAU-8, PAU-9 i dins la finca propietat de la mercantil Falbar hauran d'oferir a l'Ajuntament l'opció d'adquisició a preu de cost, d'una o més plantes soterranis per a aparcament públic, que seran independents de les obligades per al propi edifici.

## III.15.- Regulació de la publicitat

a.- La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres. Podrà denegar-se quan la instal·lació pugui pertorbar el patrimoni cultural o natural, inclòs el paisatge.

## III.16.- Regulació general dels rètols

a.- El gruix dels rètols ubicats en les obertures de les façanes ha de ser com a màxim de 15cm. En les zones de pas cap l'interior de l'edifici es situaran a una alçada a 2,20m. Els rètols que sobresurtin del pla de la façana més de 0,15m. Seran considerats cossos sortints.

b.- La il·luminació no pot comportar enlluernaments de la via pública ni intermitències molèsties a l'entorn.

c.- En general La volada màxima del rètol "bandera", inclòs el suport, no pot superar els 0,75 m. i l'alçada màxima de la banderola no pot superar els 0,50m. La part més sobresortint estarà, com a mínim, a 50 cm de la vertical de la vorera en direcció a la línia de façana. Si alguna de les parts se situés a menys de 50cm de la vertical de la vorera, sense arribar a sobrepassar-la, l'alçada mínima serà de 3,50m.

d.- En els carrer de vianants d'amplada inferior a 3,50m. la volada màxima serà de 0,50m i l'alçada màxima de la banderola no pot superar els 0,50m. En aquest cas la banderola estarà situada a una alçada superior a 3,50m. de la vorera, (excepte en la zona del nucli antic de Falset, on l'alçada mínima es regularà per ordenança).

## III.17.- Regulació general de les piscines privades

a.- Les piscines particulars de nova construcció no podran omplir-se d'aigua potable de la xarxa pública, sinó que hauran d'abastir-se a partir de l'aigua de pluja recollida a les teulades i emmagatzemada en dipòsits de pluvials. Aquests dipòsits es dimensionaran amb una capacitat mínima de 4 m3 / 100m2 de superfície de recollida, tal com estableix la normativa present.

b.- Les dimensions i capacitat màximes de les piscines particulars de nova construcció estaran en relació amb la superfície de teulada de l'habitatge en qüestió a partir de la qual es recullen les aigües pluvials, de manera que la superfície màxima de la piscina serà de 9m2 / 100m2 de teulada i la seva capacitat màxima, de 12m3 / 100m2 de teulada o superfície de recollida de pluvials. En els projectes constructius, de caràcter obligatori, serà preceptiu demostrar que els dimensions de la piscina compleixen amb aquest criteri.

c.- Totes les piscines particulars de nova construcció disposaran de sistemes de depuració suficients, en funció de la seva capacitat, per permetre el recanvi de l'aigua com a màxim un cop cada dos anys.

d.- Fora del període estival d'ús, les piscines hauran de cobrir-se amb una protecció adequada que eviti l'evaporació de l'aigua.

e.- Les piscines particulars ja existents en el moment d'aprovació d'aquesta normativa hauran d'adequar-se al que estableixen els punts c i d precents en un termini no superior als 2 anys de de la data de publicació d'aquesta normativa al BOPT o al DOGC.

### **III.18.- Ecoeficiència i estalvi**

a.- Els nous habitatges de les tipologies ciutat jardí (Cj) i cases en filera (Cf) aniran dotats d'un sistema per al reaprofitament de les aigües grises.

b.- Les noves edificacions plurifamiliars es dotaran de dipòsits d'aigües pluvials amb una capacitat mínima de 4 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> de coberta. En el cas dels habitatges unifamiliars, el dimensionament del dipòsit de pluvials haurà de ser suficient per complir la condició més exigent entre la que determina aquest punt i la de l'article 29.1 de la present normativa, segons la qual, les edificacions amb jardí privat hauran de disposar d'un dipòsit de pluvials amb una capacitat mínima de 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> de jardí.

c.- En els habitatges nous, les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual, dutxes, etc. disposaran de mecanismes economitadors d'aigua o similars així com mecanismes reductors de cabal, que proporcionin un cabal entre 9 i 12 litres per minut a una pressió dinàmica mínima d'utilització superior a 1 bar.

d.- Els nous habitatges i, en general, totes les edificacions que preveguin un consum d'aigua calenta sanitària igual o superior a 50 l/dia a 60°C hauran de disposar de sistemes de producció d'aigua calenta alimentats per energia solar tèrmica, tals que generin, com a mínim, del 60% al 70% del consum previst, d'acord amb l'annex 2 del decret 210/2006, de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, llevat d'aquells casos contemplats en els punts a), b), c), d) i e) de l'article 4.4 del mateix decret.



## **ANNEX IV.- CONDICIONS D'HABILITAT**

Les condicions d'habitabilitat dels habitatges s'adequaran a la normativa d'habitabilitat vigent en cada moment.

## **ANNEX V.- EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS**

### **V.1.- Declaració de ruïna i acord de demolició**

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

### **V.2.- Expedient**

a.- La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.

b.- Els Serveis tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

### **V.3.- Procediment general**

a.- Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

*i). 1er. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontants per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictamen subscript per un facultatiu competent.*

*ii). 2on. El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, a ser possible Lletrat, per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.*

*iii). 3er. A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser d'interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.*

*iv). 4rt. Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.*

*v). 5è. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.*

*vi). 6è. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.*

### **V.4.- Procediment en altres supòsits**

a.- El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, en el cas que sigui d'aplicació.

### **V.5.- Ruïna imminent i desperfectes reparables**

a.- La construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentadament una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu per els ocupants, se'ls advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de l'interès públic.

b.- Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i si solament desperfectes susceptibles de una reparació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no compleix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

### **V.6.- Apuntament de l'edifici**

a.- L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

### **V.7.- Enderrocs d'edificis**

a.- La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.

b.- Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locarà estintolaments i estampidors per evitar que els edificis colindants pateixin. La despesa anirà a càrrec de la casa que s'hagi d'enderrocar.

c.- La col·locació dels estintolaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que nombrin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

### **V.8.- Runes**

a.- Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que, es farà ús de tramuges o aparells de descensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes quan sigui necessari.

## **ANNEX VI.- TELECOMUNICACIONS**

### **VI.1.- Dret dels operadors a l'ocupació de domini públic.**

a.- La llei 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions (en endavant, Ley General de Telecomunicaciones), estableix que l'explotació de les xarxes i la prestació dels serveis de comunicacions electròniques es realitzarà en règim de lliure competència. Els interessats en l'explotació d'una determinada xarxa o en la prestació d'un determinat servei de comunicacions electròniques hauran de notificar-ho, amb anterioritat a l'inici de l'activitat i en els termes d'allò que estableix el Reglament sobre les condicions per a la prestació de serveis de comunicacions electròniques, el servei universal i la protecció dels usuaris aprovat pel Real Decret 424/2005, de 15 d'abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones per la seva inscripció en el Registre d'operadors.

b.- Els operadors inscrits en l'anomenat Registre tindran dret, en els termes d'allò que estableix el Capítol II del Títol III de la Ley General de Telecomunicaciones, en el Títol IV del també anomenat Reglamento aprovat pel Real Decret 424/2005, a l'ocupació del domini públic i de la propietat privada en la mesura en que això sigui necessari per a l'establiment de la xarxa pública de comunicacions electròniques que es tracti.

c.- Aquest Registre d'operadors de telecomunicacions es pot consultar a la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones [www.cmt.es](http://www.cmt.es)

d.- Per a que els operadors que exploten xarxes o prestin serveis de comunicacions electròniques puguin exercir el dret a l'ocupació del domini públic del qual són creditors, hauran d'obtenir l'autorització d'ocupació de domini públic de l'Administració titular del mateix.

e.- En l'ocupació del domini públic, a més del previst en la Ley General de Telecomunicaciones, serà d'aplicació:

*i). La normativa específica a la gestió del domini públic concret que es pretén ocupar.*

*ii). La regulació dictada pel titular del domini públic en aspectes relatius a la seva protecció i gestió.*

*iii). La normativa específica dictada per les Administracions públiques amb competències en medi ambient, salut pública, seguretat pública, defensa nacional, ordenació urbana o territorial i tributació per ocupació del domini públic.*

f.- En tot cas, la normativa a la que es fa referència haurà de reconèixer el dret d'ocupació del domini públic per al desplegament de les xarxes públiques de comunicacions electròniques. Es podran imposar, no obstant, condicions a l'exercici d'aquest dret d'ocupació dels operadors quan estiguin justificades per raons de protecció del medi ambient, la salut pública, la seguretat pública, la defensa nacional o l'ordenació urbana i territorial, sense obviar que aquestes condicions o límits han de resultar proporcionades en relació amb el concret interès públic que es tracta de salvaguardar i no podrà imposar-se la restricció absoluta al dret d'ocupació dels operadors. En aquest sentit, quan una condició pogués implicar la impossibilitat, per falta d'alternatives, de portar a terme l'ocupació del domini públic, l'establiment d'aquesta condició haurà d'anar acompanyat de les mesures necessàries, entre elles l'ús compartit d'infraestructures, per garantir el dret d'ocupació dels operadors i el seu exercici en igualtat de condicions.

### **VI.2.- Xarxes públiques de comunicacions electròniques en els instruments de planificació urbanística: característiques de les infraestructures.**

a.- Les infraestructures de xarxes públiques de comunicacions electròniques que es dissenyin en els instruments de planificació urbanística, hauran de garantir la no discriminació entre els operadors i el manteniment de condicions de competència efectiva en el sector, pel qual, en el seu disseny, s'hauran de preveure les necessitats dels diferents operadors que puguin estar interessats en establir les seves xarxes i oferir els seus serveis en l'àmbit territorial del que es tracti.

### **VI.3.- Infraestructures de telecomunicacions en els edificis.**

a.- La normativa específica sobre accés als serveis de telecomunicació a l'interior dels edificis està constituïda pel Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrer sobre infraestructures comuns en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, modificat per l'article 5 de la Llei 10/2005, de 14 de juny, de Mesures urgents per a l'Impuls de la Televisió Digital Terrestre, de Liberalització de la Televisió per Cable i de Foment del Pluralisme, el seu Reglament, aprovat mitjançant Real Decret 401/2003, de 4 d'abril, i l'Ordre CTE/1296/2003, de 14 de maig; normativa a la que es remet la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació que, en la seva Disposició Adicional Sisena, ha donat una nova redacció a l'article 2 apartat a) del citat Real Decreto-ley.

b.- D'acord amb el que estableix aquesta normativa, no es pot concedir autorització per a la construcció o rehabilitació integral de cap edifici inclòs en el seu àmbit d'aplicació, si al corresponent projecte arquitectònic no s'acompanya el que preveu la instal·lació d'una infraestructura comú de telecomunicació pròpia. L'adequada execució d'aquesta infraestructura es garanteix mitjançant l'obligació de presentar el corresponent certificat o botlletí de final d'obra, requisit sense el qual no es pot concedir la corresponent llicència de primera ocupació. Així mateix, en aquesta normativa s'inclouen les disposicions relatives a la instal·lació d'aquesta infraestructura en edificis ja construïts.

c.- Altres aspectes a ressaltar de la legislació, són les disposicions relatives als projectes tècnics, que s'han d'acompanyar de manera separada al projecte arquitectònic i que han de garantir que les xarxes de telecomunicacions en els edificis compleixin amb les normes tècniques establertes, i les disposicions relatives a les empreses instal·ladores de telecomunicacions.

## **ANNEX VII.- NORMATIVA DE L'ARE "SANT GREGORI"**

# PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DE 'CAMP DE TARRAGONA'

**TEXT REFÓS** QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE LA  
RESOLUCIÓ DEL CONSELLER.

Llibre

5.(VI). NORMATIVA DE L'ARE SANT GREGORI (FALSET)

Autor

JOAN DOMINGO MESTRE

Data

MARÇ 2009

 Generalitat  
de Catalunya

 **INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Secretaria per a la Planificació  
Territorial**

Departament de Medi Ambient  
i Habitatge  
**Secretaria d'Habitatge**

<b>ÍNDEX</b>			
<b>TÍTOL V. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ARE DE SANT GREGORI (FALSET)</b>	<b>3</b>		
- Capítol 1 Àmbit i règim urbanístic del sòl	3		
Article V.1 Objecte i àmbit del sector	3	Article V.19 Edificabilitat	7
Article V.2 Àmbit de l'ARE	3	Article V.20 Densitat	7
Article V.3 Classificació i qualificació del sòl	3	Article V.21 Delimitació de parcel·la	7
Article V.4 Paràmetres bàsics de l'ARE	3	Article V.22 Parcel·la mínima	7
- Capítol 2 Regulació específica dels sòls qualificats coma a sistemes urbanístics	4	Article V.23 Agrupació de parcel·la	7
<u>Secció primera. Sistema viari</u>		Article V.24 Ocupació màxima de la parcel·la	7
Article V.5 Disposicions generals per al sistema viaria	4	Article V.25 Regulació de la forma de l'edificació	8
Article V.6 Sistema vial trànsit rodat (clau V1)	4	Article V.26 Tanques de parcel·les	9
Article V.7 Sistema vial trànsit restringit (clau V2)	4	Article V.27 Espais col·lectius de parcel·la	9
Article V.8 Sistema reserva vialitat (clau V4)	4	Article V.28 Privacitat de les plantes baixes residencials	9
<u>Secció segona. Sistema d'espais verds públics</u>		Article V.29 Previsió d'aparcaments als edificis	10
Article V.9 Disposicions generals per al sistema d'espais verds públics	4	Article V.30 Mesures per garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà	10
Article V.10 Sistema verd públic (clau P0/P0a)	5	<u>Secció segona. Zona residencial unifamiliar aïllada (clau 01)</u>	
Article V.11 Sistema parc urbà (clau P1)	5	Article V.31 Definició	10
Article V.12 Sistema parc forestal (clau P3)	5	Article V.32 Tipus d'ordenació	10
<u>Secció tercera. Sistema d'equipaments</u>		Article V.33 Edificabilitat	10
Article V.13 Disposicions generals per al sistema d'equipaments	6	Article V.34 Parcel·la mínima	10
Article V.14 Sistema equipament docent (clau E1)	6	Article V.35 Ocupació màxima de parcel·la	10
Article V.15 Sistema d'equipament esportiu existent (clau E3)	6	Article V.36 Número de plantes i alçada màxima	10
<u>Secció quarta. Sistema de serveis tècnics</u>		Article V.37 Regulació de la forma d'edificació	11
Article V.16 Sistema serveis tècnics (clau ST)	6	Article V.38 Distàncies als límits de parcel·la	11
<u>Secció quinta. Sistema d'habitatge dotacional</u>		Article V.39 Condicions d'ús	11
Article V.17 Sistema habitatge dotacional públic de lloguer (clau HD)	6	Article V.40 Tanques de les parcel·les	11
- Capítol 3 Regulació específica dels sòls qualificats com a zones	7	Article V.41 Espais lliures de parcel·la	11
<u>Secció primera. Determinacions específiques d'ordenació, edificació i usos per</u>		<u>Secció tercera. Zona residencial plurifamiliar bloc lineal illa oberta (clau 12)</u>	
<u>l'ARE de "Sant Gregori" de Falset</u>		Article V.42 Definició	11
Article V.18 Definició de conceptes i determinacions d'ordenació, edificació i usos	7	Article V.43 Tipus d'ordenació	11
		Article V.44 Edificabilitat	11
		Article V.45 Parcel·la	11
		Article V.46 Ocupació màxima de parcel·la	11
		Article V.47 Número de plantes i alçada màxima	11
		Article V.48 Regulació de la forma d'edificació	11



Article V.49 Condicions d'ús	11	Article V.79 Previsió d'aparcaments als edificis	14
Article V.50 Tanques de les parcel·les	12	Article V.80 Tancament exteriors fusteries	14
Article V.51 Espais lliures de parcel·la	12	Article V.81 Tancament exteriors façanes	14
Article V.52 Privacitat de les plantes baixes residencials	12	<b><u>Secció sisena. Zona Verd privat/ Jardins privats (codi 50)</u></b>	
Article V.53 Previsió d'aparcaments als edificis	12	Article V.82 Definició	14
Article V.54 Tancament exteriors fusteries	12	<b>- Capítol 4 Desenvolupament i execució de l'ordenació detallada del sector ARE</b>	14
<b><u>Secció quarta. Zona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3 (codi 17)</u></b>		Article V.83 Administració actuant	14
Article V.55 Definició	12	Article V.84 Termini per a la constitució del Consorci urbanístic	15
Article V.56 Tipus d'ordenació	12	Article V.85 Polígon/s d'actuació urbanística	15
Article V.57 Edificabilitat	12	Article V.86 Sistema d'actuació	15
Article V.58 Parcel·la	12	Article V.87 Cessió de sòl	15
Article V.59 Ocupació màxima de parcel·la	12	Article V.88 Càrregues d'urbanització	15
Article V.60 Número de plantes i alçada màxima	12	Article V.89 Projecte/s d'urbanització complementaris	15
Article V.61 Regulació de la forma d'edificació	12	Article V.90 Seguiment arqueològic i documentació durant l'execució de les obres	15
Article V.62 Condicions d'ús	13	15	
Article V.63 Tanques de les parcel·les	13	Article V.91 Assumpció del cost de construcció dels equipaments previstos per part de l'Administració actuant	15
Article V.64 Espais lliures de parcel·la	13	Article V.92 Modalitats de règims de protecció dins del sector ARE	16
Article V.65 Privacitat de les plantes baixes residencials	13	Article V.93 Termini d'execució d'obra urbanitzadora bàsica i complementària	16
Article V.66 Previsió d'aparcaments als edificis	13	Article V.94 Termini d'edificació dels HPO i dels HLL	16
Article V.67 Tancament exteriors fusteries	13	Article V.95 Manteniment de la urbanització del sector	16
<b><u>Secció quinta. Zona residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+4 (codi 22)</u></b>			
Article V.68 Definició	13		
Article V.69 Tipus d'ordenació	13	<b>ANNEX NORMATIU 1</b>	
Article V.70 Edificabilitat	13	<b>Quadre síntesi de distribució de sostre i número d'habitatges per parcel·la segons qualificació de l'ARE "Sant Gregori"</b>	
Article V.71 Parcel·la	13		
Article V.72 Ocupació màxima de parcel·la	13		
Article V.73 Número de plantes i alçada màxima	14		
Article V.74 Regulació de la forma d'edificació	14		
Article V.75 Condicions d'ús	14		
Article V.76 Tanques de les parcel·les	14		
Article V.77 Espais lliures de parcel·la	14		
Article V.78 Privacitat de les plantes baixes residencials	14		

## Títol V. Normes urbanístiques de l'ARE "Sant Gregori" del municipi de Falset

### Capítol 1. Àmbit i règim urbanístic del sòl

#### Article V.1 Objecte i àmbit del sector

- L'objecte de les normes contingudes en el present Títol és establir i regular el règim urbanístic del sòl inclòs en el sector "Sant Gregori" del municipi de Falset i desenvolupar les determinacions per a la seva ordenació detallada.
- L'ordenació detallada que s'estableix en el PDU per a aquesta ARE ve definida pels següents plànols:

P.1	Emplaçament	(Escala 1:1000)	Informatiu
P.2	Relació amb el planejament	(Escala 1:1000)	Informatiu
P.3	Topogràfic cadastral i preexistències	(Escala 1:1000)	Informatiu
P.4	Vialitat	(Escala 1:1000)	Normatiu
P.5	Zonificació	(Escala 1:1000)	Normatiu
P.6	Parcel·lació i ordenació de l'edificació	(Escala 1:1000)	Normatiu
P.7	Seccions generals	(Escala 1:1000)	Indicatiu
P.8	Esquema d'usos	(Escala 1:2000)	Normatiu
P.9	Ordenació detallada	(Escala 1:1000)	Indicatiu
- Sempre que no s'estableixi altra cosa, i en defecte de regulació específica continguda en aquest Títol, s'aplicaran les disposicions del Pla general d'ordenació urbana o POUM del municipi de Falset.

#### Article V.2 Àmbit de l'ARE

L'àmbit territorial de l'ARE "Sant Gregori" ve delimitat per la nova variant de la N-420 i el Raval de la Font Vella, al sud i oest respectivament, i al nord per la carretera de Marçà.

#### Article V.3 Classificació i qualificació del sòl

- El sòl comprès dins dels límits del sector estan classificats actualment pel planejament general municipal vigent del municipi de Falset com a sòl urbanitzable delimitat per a ús residencial (SUD-P.P.3).
- El PDU del Camp de Tarragona manté la classificació del sòl però canvia els paràmetres d'edificabilitat bruta i densitat d'habitatges augmentant-los.

- Els sòls qualificats com a sistema pertanyen a un dels sistemes següents:

- Sistema de vial trànsit rodat (codi V1)
- Sistema de vial trànsit restringit (codi V2)
- Sistema de reserva de vialitat (codi V4)
- Sistema de verd públic (codi P0/P0a)
- Sistema de parc urbà (codi P1)
- Sistema de parc forestal (codi P3)
- Sistema de equipament docent (codi E1)
- Sistema de equipament esportiu existent (codi E3)
- Sistema de habitatge dotacional públic de lloguer (codi HD)
- Sistema de serveis tècnics (codi ST)
- Sistema hídic (codi SH)

- Els sòls qualificats com a zones pertanyen a una de les zones següents:

- Zona residencial unifamiliar aïllada existent (codi 01)
- Zona residencial plurifamiliar bloc lineal illa oberta (codi 12)
- Zona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3 (codi 17)
- Zona residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+4 (codi 22)
- Zona verd privat / jardins privats (codi 50)

#### Article V.4 Paràmetres bàsics de l'ARE

Els paràmetres bàsics establerts en el PDU per l'ARE "Sant Gregori" són els següents:

Superfície total del sector:	108480 m2
Edificabilitat bruta:	0,50 m2/m2
Densitat	50,42 hab/ha

Total sostre residencial del sector:	48.169,00 m2
Sostre per habitatge lliure (HLL):	18.775,00 m2 (38,97%)
Sostre per habitatge protegit (HPO):	29.394,00 m2 (61,02 %)

Règim general:	12.263,32 m2
Règim especial:	7.333,48 m2
Règim concertat:	9.797,20 m2

Total número d'habitatges del sector:	547 hab.
Habitatges lliures (HLL):	229 hab. (41,86%)
Habitatges de protecció pública (HPO):	318 hab. (58,14%)

Règim general:	140 hab. (25,59%)
Règim especial:	78 hab. (14,26%)
Règim concertat:	100 hab. (18,28%)

## Capítol 2. Regulació específica dels sòls qualificats com a sistemes urbanístics

### Secció primera. Sistema viari.

#### Article V.5 Disposicions generals per al sistema viari

1. S'estableix pel sector de "Sant Gregori" la següent tipologia del sistema viari:

- Vialitat de trànsit rodat (clau V1)
- Vialitat de trànsit restringit (clau V2)
- Reserva de vialitat (Clau V4)

2. La xarxa viària definida en l'ARE "Sant Gregori" s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen en el plànol d'ordenació detallada num. 4 pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies, carrils circuladors i espais d'aparcament.

3. Les alineacions de vialitat establertes per aquest sector tenen caràcter vinculant, per constituir límits de zonificació. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari, tenen caràcter indicatiu per a la seva posterior precisió en el projecte d'urbanització executiu.

4. L'ample dels carrers grafiat en el plànol d'ordenació detallada num. 4 és vinculant. No obstant, les seves seccions, així com els materials d'acabat, poden ser modificats en el corresponent projecte d'urbanització executiu.

5. Pel que fa a la resta de condicions d'ordenació i ús d'aquests sòls, serà d'aplicació amb caràcter general la legislació urbanística i sectorial vigent, així com el que determina l'actual planejament general del municipi de Falset.

#### Article V.6 Sistema vial trànsit rodat (clau V1)

1. Correspon a la xarxa viària bàsica, en concret els dos eixos principals que connecten amb el Raval de la Font Vella i estructuraren el creixement del nou assentament; també el vial antiga carretera de Marçà que travessa el sector transversalment, així com el vial que tanca l'anella i uneix els dos vials estructurants paral·lels.

2. En aquest vial transversal se segueixen les directrius que marca el POUM de Falset en quant a secció incorporant els recorreguts de carril bici.

3. Destacar el canvi de secció en el carrer G per tal de permetre un millor accés al camp de futbol existent.

#### Article V.7 Sistema vial trànsit restringit (clau V2)

1. Correspon la xarxa de vials secundaris de caràcter més domèstic que donarà servei a les agrupacions residencials proposades.

2. Seran d'ús restringit per: vehicles d'extinció d'incendis, assistència i serveis sanitaris, serveis municipals. Els vials de trànsit restringit poden destinar-se a l'accés d'aparcaments de veïns.

El projecte d'urbanització executiu definirà amb cura els elements d'urbanització de control d'accés.

3. Seran de plataforma única, essent les voreres amb un tractament integrat d'aquestes amb la calçada i espai d'aparcament.

#### Article V.8 Sistema reserva vialitat (clau V4)

Correspon als terrenys reservats per a futura vialitat

### Secció segona. Sistema d'espais verds públics.

#### Article V.9 Disposicions generals per al sistema d'espais verds públics

1. Pel que fa a les condicions generals d'ordenació i ús del sistema d'espais verds públics, serà d'aplicació amb caràcter general la legislació urbanística i sectorial vigent, així com el que determina l'actual planejament general del municipi de Falset.

2. Sempre que sigui possible, el tractament d'aquests espais oberts es realitzarà amb la menor mineralització possible del sòl, i amb les espècies vegetals autòctones o característiques de la vegetació existent en el sector.

3. Pel que fa a les edificacions, no es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb les xarxes de servei del polígon, com ara les estacions transformadores i les

l·ligades intrínscament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 3% i una alçada màxima de 3 metres.

#### 4. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis de infraestructures.

#### 5. Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment.

Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès, segons l'estudi mediambiental.

El projecte d'urbanització justificarà i identificarà els elements a conservar i establirà els criteris que ho determinen.

Es posarà especial cura en la interconnexió formal i funcional dels diferents espais lliures i en la protecció visual i sònica respecte dels vials circumdats.

### Article V.10 Sistema verd públic (clau P0/P0a)

1. Comprèn el verd urbà lligat als carrers i els edificis, constituït per jardins i parterres, i que resulta decisiu per a la configuració de la forma urbana i l'espai públic del sector, així com la zona que delimita la riera de la Font Vella.

2. La zona qualificada com a P0a tindrà com a ús principal i compatible amb el de zona verda, l'ús d'aparcament de vehicles, associat a l'activitat del camp de futbol, per la necessitat de resoldre la mancança de mobilitat. Aquest aparcament es projectarà adequadament de manera paisatgística, traient només l'arbrat necessari per a permetre la circulació dels vehicles, amb una pavimentació tova tipus sauló i una urbanització mínima que respecti el caràcter de zona verda que es vol mantenir. La solució indicada en el plànol 9 d'ordenació detallada és només indicativa, i es resoldrà adequadament en el projecte d'urbanització executiu.

### Article V.11 Sistema parc urbà (clau P1)

1. Comprèn el conjunt dels espais enjardinats que flanquegen la riera del Barranc de la Vila, delimitats pel nou front edificatori projectat, que es pretén convertir en un nou parc urbà, en consonància amb el corredor verd que acompanya la riera al llarg de la població de Falset.

2. S'admet l'emplaçament de sistemes tècnics per abocament d'aigües pluvials a la riera en la delimitació qualificada com a servei tècnic (ST)

3. Només es permetran els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització d'aquests espais col·lectius de gaudiment i lleure de la població.

4. Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, mantenint sempre que sigui possible aquelles d'alta importància ambiental, com són en aquest cas les fileres d'oliveres existents que acompanyen els camins rurals. Així mateix preveuran el mobiliari urbà, els camins i passeigs, carrils bici i les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment d'aquest espai.

5. Es preservaran, sempre que sigui possible, els murs de pedra en sec preexistents de la zona, la topografia i el sòl fèrtil de l'espai a urbanitzar, de tal manera que es conservi el caràcter de l'espai preexistent.

6. S'hauran de projectar mesures correctores per esmorteir l'impacte acústic de la variant d'entrada des de la N-420, ja siguin físiques (talussos) com psicològiques (arbrat).

7. Aquestes determinacions es potenciaran de tal manera que siguin els criteris de projectació d'aquesta nova àrea d'esbarjo de la població, revaloritzant el paisatge d'antiga explotació agrícola.

### Article V.12 Sistema parc forestal (clau P3)

1. Comprèn aquells espais verds en la part més a l'est que tenen un alt grau de sensibilitat ambiental segons el ISA del PDU.

2. El tractament d'aquest espai obert es realitzarà amb la menor artificialització possible del sòl, i amb espècies vegetals autòctones o característiques d'aquest paisatge.

3. Només es permeten els usos i les activitats de caràcter públic que utilitzin aquests espais de forma absolutament compatible amb la seva funció ambiental i amb la resta dels espais oberts que l'envolten.

4. Les presents normes de l'ARE estableixen les següents determinacions obligatòries d'aquest espai obert:

- Es mantindran, milloraran i reforestaran les masses forestals existents.
- Es mantindran els exemplars arboris singulars i la flora (oliveres, etc) existents.
- Es mantindran els camins rurals dins de l'espai obert que no estiguin afectats per la urbanització.
- Es mantindran els murs de pedra seca preexistents
- Es netejaran els terrenys erms o de vegetació espontània, per tal d'evitar el perill d'incendis.
- S'estudiarà la possibilitat d'introduir a l'espai forestal boques d'incendi.

### Secció tercera. Sistema d'equipaments.

#### Article V.13 Disposicions generals per al sistema d'equipaments

1. Comprèn les superfícies destinades a usos públics col·lectius al servei directe dels ciutadans. El sòl serà sempre de domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat mitjançant l'oportuna concessió administrativa d'acord amb la normativa vigent.

2. En el sector "Sant Gregori" es distingeixen els següents tipus d'equipaments:

Equipament docent	(clau E1)
Equipament esportiu existent	(clau E3)

3. Pel que fa al règim jurídic general dels equipaments, les seves condicions d'ordenació i ús, els paràmetres de l'edificació i altres determinacions específiques d'aquests sòls, serà d'aplicació amb caràcter general la legislació urbanística i sectorial vigent, l'actual planejament general del municipi de Falset en relació al sistema d'equipaments, així com el que determinin les disposicions sectorials d'aplicació als diferents tipus d'equipaments.

#### Article V.14 Sistema equipament docent (clau E1)

1. Correspon aquesta qualificació al sòl on es construirà el nou CEIP de dues línees del municipi, a les vores de la riera de la Font Vella.

2. Els projectes d'edificació i urbanització d'aquest equipament tindran especial atenció en mantenir el conjunt de l'arbrat actualment existent en aquest indret.

3. Es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl i una ocupació màxima del 40%, sense comptar les pistes esportives i espais de lloc a l'aire lliure que no contabilitzen.

4. Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no dedicats a usos admesos se sistematitzaran amb arbrat i jardineria. Sempre que sigui possible es vincularan formalment i funcionalment a la xarxa d'espais, tant interiors com exteriors a l'àmbit d'aquest pla.

5. En la urbanització del projecte s'hauran de reservar un mínim de 20 places d'aparcament per a turismes i els adients per a motocicletes i bicicletes.

6. Usos principals: Educatiu o docent  
Usos compatibles: Esportiu

Aparcament  
Usos complementaris al docent.

#### Article V.15 Sistema equipament esportiu existent (clau E3)

1. Correspon a aquesta qualificació el camp de futbol de la població recentment de construir amb els seus edificis annexes, així com el poliesportiu existent enfrontat.

2. Es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl i una ocupació màxima del 20%, per a edificis annexes o previsió de futures ampliacions d'aquests.

3. Es permetrà tot tipus d'edificació lligada a l'ús esportiu principal.

4. Usos principals: Esportiu  
Usos compatibles: Aparcament  
Usos complementaris a l'esportiu.

### Secció quarta. Sistema de serveis tècnics.

#### Article V.16 Sistema serveis tècnics (clau ST)

1. Terrenys destinats a serveis tècnics, compatibles amb l'ús residencial, de caràcter local o municipal, on es pretén ubicar instal·lacions i elements de captació/distribució dels diferents serveis urbans (aigua, energia elèctrica, calefacció centralitzada, telecomunicació, etc).

2. Pel que fa a les condicions d'ordenació i ús dels serveis tècnics, serà d'aplicació amb caràcter general la legislació urbanística i sectorial vigent, així com el que estableixi el vigent planejament general del municipi de Falset.

### Secció cinquena. Sistema d'habitatge dotacional.

#### Article V.17 Sistema habitatge dotacional públic de lloguer (clau HD)

1. Són els terrenys destinats a la construcció d'habitatges per a col·lectius amb dificultat d'accés a l'habitatge com són joves, dones maltractades i gent gran; se situen a la vessant est de l'equipament del camp de futbol, amb accés directe des del carrer F.



2. Les condicions d'ordenació seran de volumetria específica. El perímetre regulador es fixe amb la retirada del límit de parcel·la de 5 metres i l'alçada del pla superior serà de 14m.

3. Es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl.

4. Usos principals: habitatge  
Usos compatibles: aparcament  
usos compatibles al principal.

### Capítol 3. Regulació específica dels sòls qualificats com a zones

#### Secció primera. Determinacions específiques d'ordenació, edificació i usos per l'ARE "Sant Gregori" de Falset.

##### Article V.18 Definició de conceptes i determinacions d'ordenació, edificació i usos.

1. La definició de conceptes i les determinacions d'ordenació, edificació i usos per a les zones incloses dins de l'ARE "Sant Gregori", seran les que amb caràcter comú per a totes les zones venen determinades en el vigent POUM de Falset.

2. No obstant això, per l'ARE "Sant Gregori" aquestes normes estableixen unes determinacions específiques que concreten o modifiquen les citades condicions comuns, d'acord amb l'ordenació detallada d'aquest sector.

##### Article V.19 Edificabilitat

1. El PDU estableix per a totes i cadascuna de les parcel·les incloses dins de l'àmbit del sector el sostre màxim edificable per a usos privats i el nombre màxim d'habitatges, així com el règim al qual estan adscrits (protecció pública o lliure).

2. S'adjunta com a annex a la present normativa el quadre de distribució de sostre d'habitatges per a cadascuna de les zones i de les parcel·les de l'ARE. Aquest quadre té caràcter vinculant per al desenvolupament i execució del sector.

##### Article V.20 Densitat

1. La densitat màxima establerta per al conjunt d'aquesta ARE no podrà, en cap cas, sobrepassar els 50,42 habitatges/ha. No obstant, es podrà acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a

una altra, o bé, d'un edifici a l'altre d'una parcel·la, sempre i quan sigui de la mateixa tipologia en el cas que ambdues parcel·les o edificis es destinin a habitatge de protecció pública. També es podrà fer el traspàs entre parcel·les i edificis destinats a habitatge lliure.

##### Article V.21 Delimitació de la parcel·la

1. L'ordenació detallada de l'ARE ha delimitat la parcel·lació en el plànol de caràcter normatiu 6, en funció del programa a desenvolupar dins la illa, la configuració topogràfica del sòl i l'asolejament de l'edificació.

2. La parcel·la inclou les rampes d'accés a l'aparcament de les plantes soterrànies i la localització de les estacions transformadores (ET).

##### Article V.22 Parcel·la mínima

1. La parcel·la mínima es la fixada en el plànol d'ordenació detallada 6 i amb l'article específic per a cada zona de l'ARE.

2. La parcel·la així determinada tindrà la consideració d'unitat de projecte pel tractament unitari de l'edificació.

##### Article V.23 Agrupació de parcel·la

1. No es permet l'agrupació de les parcel·les definides en el plànol d'ordenació detallada num.6 per raó del seu règim diferenciat (HPO o HLL).

##### Article V.24 Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació en planta baixa i plantes pis és la resultant de les alineacions d'edificació assenyalades en el plànol d'ordenació detallada num. 6 i no podrà sobrepassar els límits dels gàlils fixats (perímetre regulador).

2. L'ocupació màxima de la parcel·la pels soterranis ve determinada en tots els cassos per una amplada màxima de 16,00 o 17,00 metres, segons la dimensió de la parcel·la.

## Article V.25 Regulació de la forma de l'edificació.

### 1. Perímetre regulador de l'edificació.

S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina en projecció horitzontal la posició de l'edificació. Totes les plantes, excepte els cossos volats, hauran de ser dins d'aquesta figura poligonal. El perímetre regulador de l'edificació ve definit en el plànol d'ordenació detallada num. 6 a partir d'una alineació normativa obligatòria i una ocupació màxima dins del perímetre regulador que s'estableixi per a cada zona.

### 2. Alineacions de l'edificació.

Tots els edificis de la zona respectaran les alineacions de l'edificació normatives, o en el seu cas, les optatives assenyalades gràficament i dimensionades en el plànol de l'ordenació detallada num. 6. Les alineacions d'edificació estableixen la posició obligatòria de les façanes de l'edificació.

### 3. Cossos sortints.

S'admeten els cossos sortints (tancats, semitancats o oberts) de les alineacions de l'edificació en les condicions establertes a continuació:

- La volada des de l'alineació de l'edificació serà com a màxim de 1 metre.
- Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de la façana. Els tancats i semitancats no podran ocupar més d'un terç de la longitud esmentada. En ambdós casos, els cossos sortints venen limitats en la seva distància de separació a la paret mitgera mitjançant un plànol límit lateral de volada, que se situa a 1m de la mitgera.

### 4. Elements sortints.

Els elements sortints, com són els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars fixes es limitaran en el seu vol a allò disposat pels cossos sortints.

### 5. Alçària i nombre màxim de plantes de l'edificació.

- El nombre de plantes de l'edificació seran els establerts per a cada parcel·la en el plànol d'ordenació detallada nu. 6.
- S'estableix el següent quadre d'alçades màximes segons el número de plantes de l'edifici:
 

- PB dús residencial:	PB+3 mts
- PB+ 2PP:	PB+6 mts

- |            |           |
|------------|-----------|
| - PB+ 3PP: | PB+9 mts  |
| - PB+ 4PP: | PB+12 mts |

- L'alçària màxima s'amidarà verticalment des de la cota de referència de la planta baixa fins al pla horitzontal corresponent a la cara superior del forjat estructural de la planta més enlairada de les autoritzades, segons es fixa en el plànol d'ordenació detallada num. 6.
- L'alçària màxima autoritzada només es podrà ultrapassar amb els elements tècnics de les instal·lacions, les caixes d'escala, els ascensors i les baranes ubicades en la coberta plana de l'edifici que serà, en tots els casos, preceptiva, i per remats compostius i ornamentals de les façanes. Sobre la coberta dels edificis s'instal·laran les plaques solars per la producció d'energia d'acord amb el que estableix la legislació sectorial i tècnica vigent.

### 6. Plantes baixes comercials dels edificis.

La fondària edificable de les plantes baixes està definit en el plànol d'ordenació detallada num. 6.

### 7. Cota de referència de la planta baixa.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per al mesurament de l'alçada és diferent per a cadascuna de les situacions representades en el plànol de l'ordenació detallada num. 6 donades les característiques orogràfiques del sector.

### 8. Alçada lliure mínima entre plantes.

L'alçada lliure mínima entre plantes per habitatge amidada verticalment des del paviment fins al sostre de la planta corresponent serà de 2,50 metres.

### 9. Alçada lliure de les plantes baixes.

- L'alçada lliure mínima de la planta baixa destinada a habitatge serà de 3 mts.
- L'alçada lliure màxima de la planta baixa destinada a comerç o terciari serà de 3,50 mts. No s'admetrà altell.
- Les plantes baixes dels edificis residencials se situaran com a màxim a 0,90 mts per sobre de la rasant del carrer.
- L'alçada de la planta baixa dels edificis serà contínua.

### 10. Planta soterrani.

En planta soterrani només s'admet l'ús de magatzem i serveis tècnics, sempre que estigui vinculat a una activitat econòmica en planta baixa o d'aparcament. En cap cas es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de

locals d'ús permanent de personal. Excepcionalment s'admet l'ús d'habitatges en la primera planta soterrani (respecte la rasant del carrer A) en les parcel·les 24-29 del plànol d'ordenació detallada num. 6, en una franja de 12,50 metres respecte l'alineació obligatòria que la separa del parc urbà.

La planta soterrani estarà necessàriament en la projecció vertical de l'edifici i els seus jardins privats, i no podrà en cap cas ocupar els espais lliures comunitaris. En el cas que es necessiti més espai per ubicar les places d'aparcament s'hauran de construir les plantes soterrani que siguin necessàries.

#### 11. Rampes d'accés als garatges soterrats

Estaran dintre de la parcel·la privada.

#### 12. Tractament de façana.

La composició, els materials i en general el tractament de façana serà unitari per tots els edificis d'una mateixa parcel·la.

Els edificis que donen front a un espai lliure de parcel·la o a un sistema públic hauran de crear sempre façana en el seu gir i en cap cas seran testers cecs.

#### Article V.26 Tanques de parcel·les.

1. Les tanques entre els espais privats i els espais col·lectius tindran 1,80m d'alçada màxima sobre el nivell del jardí.

2. Les tanques podran ser construïdes:

- Amb material massís en tota la seva alçada (excepció de les tanques dels espais interiors comunitaris enjardinats amb els públics.)
- Amb elements de fusta horitzontals en tota la seva alçada

3. El projecte executiu d'urbanització podrà definir de manera més detallada el disseny i materials de construcció i e plantació d'espècies vegetals de les tanques de les parcel·les, amb criteris unitaris per a tot l'àmbit interior de cada parcel·la. Aquests criteris definits seran vinculants i s'hauran d'adoptar i incorporar obligatòriament als projectes d'edificació que es redactin per a tramitar les corresponents llicències d'edificació.

4. Les tanques que donen front als espais lliures públics i col·lectius seran obligatòriament homogènies. El projecte d'urbanització executiu podrà establir un disseny unitari amb criteris d'integració paisatgística i es construiran de forma conjunta en el moment de l'execució del sector.

#### Article V.27 Espais col·lectius de parcel·la

1. Els espais col·lectius en sòl privat tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici i s'ordenaran amb arbrat i jardineria.

2. Es preservarà l'arbrat existent sempre que sigui possible. En el cas que algun exemplar hagi de ser substituït, preceptivament haurà de restituir-ne per un nou exemplar. En aquest supòsit, es tindrà en compte per a la seva reposició el llistat d'espècies vegetals idònies que es pugui establir en el projecte d'urbanització executiu.

3. També es mantindrà la configuració orogràfica i l'estrat vegetal existent, restringint-ne la seva artificialització.

4. L'espai col·lectiu de l'interior de l'illa restarà d'ús comú de tots els edificis ubicats a les parcel·les que delimiten l'illa i no es podrà subdividir amb tanques. Excepcionalment, durant el procés de consolidació de la urbanització i edificació de cada parcel·la, es podrà fer un tancament provisional situat a 1m dels jardins i dels testers de l'edifici en execució.

5. En aquests espais col·lectius es permeten únicament els usos de lleure.

6. En qualsevol cas, la superfície enjardinada no serà inferior al 60% de la superfície lliure total.

7. En cap cas s'hi permetran edificacions o instal·lacions fixes, amb excepció de les d'enllumenat i mobiliari urbà i jocs infantils.

8. El projecte d'enjardinament de l'espai interior d'illa serà únic i es presentarà amb el projecte d'edificació de la parcel·la. Haurà de preveure la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camis i passeigs. Així mateix preveurà les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment dels espais. Aquest projecte d'enjardinament serà d'obligat compliment pel projecte d'edificació executiu de la resta d'illa.

9. Es posarà especial cura en la interconnexió formal i funcional dels diferents espais lliures, tant interiors com exteriors de la parcel·la i en la protecció visual i sònica respecte als vials circumdants.

#### Article V.28 Privacitat de les plantes baixes residencials.

1. Per tal de garantir la privacitat de les plantes baixes dels edificis de la zona residencial es proposen qualsevol de les dues solucions:

- Fer jardins privats o filtres de separació respecte al carrer

- Pujar la cota de la planta baixa de l'edifici en relació a la rasant del carrer.



2. En aquest sector es poden diferenciar un únic tipus de jardins privats, que són els jardins privats que donen front a l'espai lliure col·lectiu interior de la parcel·la.

3. Quan la pretensió és garantir la privacitat de les plantes baixes respecte als espais lliures col·lectius interiors de parcel·la, els jardins privats sempre seran obligatoris amb una profunditat de 4 mts o en el cas de filtres, amb una profunditat de 3 mts, al llarg de tot l'edifici corresponent fent un únic front de tractament comú amb l'espai col·lectiu.

4. En cas d'optar per la solució de pujar la cota de la planta baixa en 0,90 mts com a màxim en relació a la rasant del carrer, no serà necessari ni jardí privat ni filtre. L'espai exterior al pati de parcel·la en aquest cas s'haurà de dedicar a parterres enjardinats, amb arbustos i arbrat que permetin mantenir la privacitat de les plantes baixes residencials. Aquest espai serà de titularitat privada i el manteniment serà a càrrec dels veïns.

#### **Article V.29 Previsió d'aparcaments als edificis.**

1. D'acord amb el Decret 344/2006 del 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'estableixen les següents dotacions mínimes de places d'aparcament per les diferents zones del sector:

a) En relació a l'habitatge:

- 1 plaça d'automòbil per habitatge o per cada 100m<sup>2</sup> o fracció.
- 1 plaça de motocicleta per cada 2 habitatges o per cada 200m<sup>2</sup> o fracció.
- 2 places de bicicleta per cada habitatge o 100m<sup>2</sup> o fracció.

(s'exceptuen les parcel·les num. 05/10/16/22 del plànol d'ordenació detallada núm. 6 degut a la densitat prevista d'habitatges, on s'establirà el ràtio d'una plaça per cada 100m<sup>2</sup> o fracció).

2. En quant a la regulació de l'ús d'aparcament s'estarà a les determinacions que fixi el vigent POUM de Falset.

3. Totes les places d'aparcament que corresponguin segons aplicació de la normativa per a cada edifici estaran situades en l'interior de l'edifici i no en terrenys exteriors de la parcel·la.

#### **Article V.30 Mesures per garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà.**

1. S'implementaran les mesures de sostenibilitat ambiental i eficiència energètica en el desenvolupament de l'ARE, en els edificis de nova construcció, i en la mesura del possible en els edificis existents, d'acord amb les disposicions generals establertes en el present PDU.

2. S'aplicarà el control energètic passiu dels edificis d'acord amb la legislació sectorial i tècnica vigent (Codi tècnic de l'edificació i D.L. 21/2006 del 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.)

3. S'aplicaran mesures per evitar la contaminació lumínica d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent (Llei 6/2001, del 31 de maig, Decret 241/1994 i d'altres)

4. S'aplicaran mesures per a la gestió de residus urbans, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret 21/2006, del 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i gestió dels residus urbans; Programa de gestió de residus municipals de Catalunya. Progemic 2007-2012).

5. En última instància s'aplicarà la normativa ambiental general d'aplicació específica als PDU de les AREs, redactada i adjuntada com a annex a aquesta normativa.

### **Secció segona. Zona residencial unifamiliar aïllada (clau 01).**

#### **Article V.31 Definició.**

Correspon a la única parcel·lació rural existent al nord-oest del sector, al costat de la riera de la Font Vella, que es pretén mantenir dins del respecte a les característiques territorials de l'entorn.

#### **Article V.32 Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el d'edificació aïllada.

#### **Article V.33 Edificabilitat**

Es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl d'acord amb el quadre síntesi de les condicions d'edificació inclòs com annex d'aquestes normes urbanístiques.

#### **Article V.34 Parcel·la mínima**

La parcel·la mínima és de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Article V.35 Ocupació màxima de la parcel·la**

L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 10% i respectarà les preexistències vegetals i orogràfiques de la parcel·la.

#### **Article V.36 Número de plantes i alçada màxima**

El número màxim de plantes per aquesta zona serà de PB+1PP amb 6,00 mts d'alçada màxima.

#### Article V.37 Regulació de la forma d'edificació

La regulació de la forma de l'edificació per aquesta zona es determina a partir dels paràmetres d'ocupació màxima de la parcel·la, alçada màxima i distàncies als límits de la parcel·la.

#### Article V.38 Distàncies als límits de la parcel·la

Separació a carrer: 5,00 m.  
Separació a fons: 3,00 m.  
Separació a altres llandars: 3,00 m.

#### Article V.39 Condicions d'ús

Es permeten els usos següents:

Ús predominant: habitatge unifamiliar.

Usos complementaris: despatxos, serveis professionals i personals en planta baixa amb una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>. Garatge i aparcament en l'interior de parcel·la.

La resta d'usos no inclosos en la relació de l'epígraf anterior s'entendran expressament prohibits.

#### Article V.40 Tanques de les parcel·les

Alçada mínima 1 metre massissa amb materials calats per sobre fins a 2,20 màxim.

#### Article V.41 Espais lliures de parcel·la

Els espais de la parcel·la lliures d'edificació seran privats i se sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

### Secció tercera. Zona residencial plurifamiliar bloc lineal illa oberta (clau 12)

#### Article V.42 Definició.

Correspon als àmbits del sector on es preveu la organització d'illes semiobertes, integrades per blocs residencials plurifamiliars d'alçades diverses, amb baixos comercials o residencials.

#### Article V.43 Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el d'alineació de vial i formació d'illa semioberta.

#### Article V.44 Edificabilitat

Per cada una de les parcel·les d'aquesta zona es fixa una edificabilitat neta que ve determinada en el quadre síntesi de les condicions d'edificació inclòs com a annex d'aquestes normes urbanístiques.

#### Article V.45 Parcel·la

Cada una de les parcel·les d'aquesta zona ve expressament determinada en el plànol d'ordenació detallada número 6.

#### Article V.46 Ocupació màxima de la parcel·la

La ocupació màxima de la parcel·la per a aquesta zona és el resultat d'encabir el sostre total màxim adjudicat a la parcel·la, dins del perímetre regulador (plànol horitzontal) i del perfil regulador (plànol vertical).

#### Article V.47 Número de plantes i alçada màxima

1. El número màxim de plantes per a cada parcel·la d'aquesta zona ve establert en el plànol d'ordenació detallada número 6.

2. L'alçada màxima en funció del número de plantes és el que s'estableix a l'article V.25.5 d'aquestes normes.

#### Article V.48 Regulació de la forma d'edificació

La regulació de la forma de l'edificació per a aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada num. 6 i ve definida per un perímetre i un perfil regulador obligatoris on s'encabeix el sostre màxim de la parcel·la.

#### Article V.49 Condicions d'ús

1. En aquesta zona s'autoritzen exclusivament els usos relacionats a continuació:

- Amb caràcter d'ús predominant: habitatge plurifamiliar.
- Amb caràcter d'usos complementaris:
  - Comerç al detall, bars i restaurants, serveis professionals o personals, exclusivament en la planta baixa sempre que aquests usos siguin compatibles amb l'habitatge i estiguin d'acord amb la legislació sectorial de comerç vigent.

- Oficines, despatxos i serveis professionals en qualsevol planta amb la condició que aquests usos siguin compatibles amb l'habitatge.
- Garatge i aparcament obligatòriament en les plantes soterrani.

2. La resta d'usos no inclosos en la relació de l'epígraf anterior s'entendran expressament prohibits.

3. L'ús comercial estarà subjecte a allò que disposen la Llei 18/2005 del 27 de desembre, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009, o disposició que la substitueixi i, en tot cas, a la disposició vigent en la matèria.

#### **Article V.50 Tanques de les parcel·les**

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article V.26 d'aquestes normes.

#### **Article V.51 Espais lliures de parcel·la**

Respecte als espais lliures de parcel·la d'aquesta zona, tindran la consideració d'espais col·lectius i compliran amb allò que es determina en l'article V.27 d'aquestes normes.

#### **Article V.52 Privacitat de les plantes baixes residencials**

En relació a les solucions per garantir la privacitat de les plantes baixes dels habitatges respecte als espais comunitaris interiors de parcel·la i respecte al carrer, s'estarà a allò que determina l'article V.28 d'aquestes normes.

#### **Article V.53 Previsió d'aparcaments als edificis**

Caldrà complir amb el número de places d'aparcament previstes en els edificis d'aquesta zona, segons allò que determina l'article V. 29 d'aquestes normes.

#### **Article V.54 Tancaments exteriors fusteries.**

Degut a la proximitat d'un focus de soroll tan important com la variant, les fusteries a l'exterior en ús habitatge tindran prestacions superiors a les habituals en quant a habitabilitat enfront al soroll (CTE DB-HR). S'admeten també solucions tipus doble tancament. S'admet tot tipus de material.

### **Secció quarta. Zona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3 (codi 17)**

#### **Article V.55 Definició.**

Correspon als àmbits del sector on es preveu la organització de blocs lineals residencials plurifamiliars que no formen illa, amb o sense plantes baixes comercials.

#### **Article V.56 Tipus d'ordenació.**

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el d'alineació de vial i formació de front edificable.

#### **Article V.57 Edificabilitat**

Per cada una de les parcel·les d'aquesta zona es fixa una edificabilitat neta que ve determinada en el quadre síntesi de les condicions d'edificació inclòs com a annex d'aquestes normes urbanístiques.

#### **Article V.58 Parcel·la**

Cada una de les parcel·les d'aquesta zona ve expressament determinada en el plànol d'ordenació detallada número 6.

#### **Article V.59 Ocupació màxima de la parcel·la**

La ocupació màxima de la parcel·la per a aquesta zona és el resultat d'encabir el sostre total màxim adjudicat a la parcel·la, dins del perímetre regulador (plànol horitzontal) i del perfil regulador (plànol vertical).

#### **Article V.60 Número de plantes i alçada màxima**

1. El número màxim de plantes per a cada parcel·la d'aquesta zona ve establert en el plànol d'ordenació detallada número 6.

2. L'alçada màxima en funció del número de plantes és el que s'estableix a l'article V.25.5 d'aquestes normes.

#### **Article V.61 Regulació de la forma d'edificació**

La regulació de la forma de l'edificació per a aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada num. 6 i ve definida per un perímetre i un perfil regulador obligatoris on s'encabeix el sostre màxim de la parcel·la.

#### **Article V.62 Condicions d'ús**

1. En aquesta zona s'autoritzen exclusivament els usos relacionats a continuació:

- Amb caràcter d'ús predominant: habitatge plurifamiliar.
- Amb caràcter d'usos complementaris:
  - Comerç al detall, bars i restaurants, serveis professionals o personals, exclusivament en la planta baixa sempre que aquests usos siguin compatibles amb l'habitatge i estiguin d'acord amb la legislació sectorial de comerç vigent.
  - Oficines, despatxos i serveis professionals en qualsevol planta amb la condició que aquests usos siguin compatibles amb l'habitatge.
  - Garatge i aparcament obligatòriament en les plantes soterrani.

2. La resta d'usos no inclosos en la relació de l'epígraf anterior s'entendran expressament prohibits.

3. L'ús comercial estarà subjecte a allò que disposen la Llei 18/2005 del 27 de desembre, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009, o disposició que la substitueixi i, en tot cas, a la disposició vigent en la matèria.

#### **Article V.63 Tanques de les parcel·les**

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article V.26 d'aquestes normes.

#### **Article V.64 Espais lliures de parcel·la**

Respecte als espais lliures de parcel·la d'aquesta zona, tindran la consideració d'espais col·lectius i compliran amb allò que es determina en l'article V.27 d'aquestes normes.

#### **Article V.65 Privacitat de les plantes baixes residencials**

En relació a les solucions per garantir la privacitat de les plantes baixes dels habitatges respecte als espais comunitaris interiors de parcel·la i respecte al carrer, s'estarà a allò que determina l'article V.28 d'aquestes normes.

#### **Article V.66 Previsió d'aparcaments als edificis**

Caldrà complir amb el número de places d'aparcament previstes en els edificis d'aquesta zona, segons allò que determina l'article V. 29 d'aquestes normes.

#### **Article V.67 Tancaments exteriors fusteries.**

Degut a la proximitat d'un focus de soroll tan important com la variant, les fusteries a l'exterior en ús habitatge tindran prestacions superiors a les habituals en quant a habitabilitat enfront al soroll (CTE DB-HR). S'admeten també solucions tipus doble tancament. S'admet tot tipus de material.

### **Secció cinquena. Zona residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+4 (codi 22)**

#### **Article V.68 Definició**

Edificis d'habitatges plurifamiliars en bloc aïllat PB+4 amb sòcol en PB.

#### **Article V.69 Tipus d'ordenació.**

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el d'alineació de vial i formació de front edificable.

#### **Article V.70 Edificabilitat**

Per cada una de les parcel·les d'aquesta zona es fixa una edificabilitat neta que ve determinada en el quadre síntesi de les condicions d'edificació inclòs com a annex d'aquestes normes urbanístiques.

#### **Article V.71 Parcel·la**

Cada una de les parcel·les d'aquesta zona ve expressament determinada en el plànol d'ordenació detallada número 6.

#### **Article V.72 Ocupació màxima de la parcel·la**

La ocupació màxima de la parcel·la per a aquesta zona és el resultat d'encabir el sostre total màxim adjudicat a la parcel·la, dins del perímetre regulador (plànol horitzontal) i del perfil regulador (plànol vertical).

#### **Article V.73 Número de plantes i alçada màxima**

1. El número màxim de plantes per a cada parcel·la d'aquesta zona ve establert en el plànol d'ordenació detallada número 6.

2. L'alçada màxima en funció del número de plantes és el que s'estableix a l'article V.25.5 d'aquestes normes.

#### **Article V.74 Regulació de la forma d'edificació**

La regulació de la forma de l'edificació per a aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada num. 6 i ve definida per un perímetre i un perfil regulador obligatoris on s'encabeix el sostre màxim de la parcel·la.

#### **Article V.75 Condicions d'ús**

1. En aquesta zona s'autoritzen exclusivament els usos relacionats a continuació:

- Amb caràcter d'ús predominant: habitatge plurifamiliar.
- Amb caràcter d'usos complementaris:
  - Comerç al detall, bars i restaurants, serveis professionals o personals, exclusivament en la planta baixa sempre que aquests usos siguin compatibles amb l'habitatge i estiguin d'acord amb la legislació sectorial de comerç vigent.
  - Oficines, despatxos i serveis professionals en qualsevol planta amb la condició que aquests usos siguin compatibles amb l'habitatge.
  - Garatge i aparcament obligatòriament en les plantes soterrani. Amb l'excepció del que s'exposa en l'article V.25.10 al respecte de l'ús de les plantes soterranis.

2. La resta d'usos no inclosos en la relació de l'epígraf anterior s'entendran expressament prohibits.

3. L'ús comercial estarà subjecte a allò que disposen la Llei 18/2005 del 27 de desembre, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009, o disposició que la substitueixi i, en tot cas, a la disposició vigent en la matèria.

#### **Article V.76 Tanques de les parcel·les**

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article V.26 d'aquestes normes.

#### **Article V.77 Espais lliures de parcel·la**

Respecte als espais lliures de parcel·la d'aquesta zona, tindran la consideració d'espais col·lectius i compliran amb allò que es determina en l'article V.27 d'aquestes normes.

#### **Article V.78 Privacitat de les plantes baixes residencials**

En relació a les solucions per garantir la privacitat de les plantes baixes dels habitatges respecte als espais comunitaris interiors de parcel·la i respecte al carrer, s'estarà a allò que determina l'article V.28 d'aquestes normes.

#### **Article V.79 Previsió d'aparcaments als edificis**

Caldrà complir amb el número de places d'aparcament previstes en els edificis d'aquesta zona, segons allò que determina l'article V. 29 d'aquestes normes.

#### **Article V.80 Tancaments exteriors fusteries.**

Degut a la proximitat d'un focus de soroll tan important com la variant, les fusteries a l'exterior en ús habitatge tindran prestacions superiors a les habituals en quant a habitabilitat enfront al soroll (CTE DB-HR). S'admeten també solucions tipus doble tancament. S'admet tot tipus de material.

#### **Article V.81 Tancaments exteriors façanes**

La composició de la façana serà lliure.

Es tindrà en compte la importància de la façana d'aquesta zona, ja que conforma la nova façana de la població de Falset. Es tindrà en compte la màxima uniformitat, especialment en el sòcol de PB que acompanya els blocs. S'afavorirà la transparència dels tancaments del sòcol de PB per tal d'assegurar almenys el contacte visual amb la zona verda adjacent.

### **Secció sisena. Zona Verd privat/ Jardins privats. (codi 50)**

#### **Article V.82 Definició**

Espais comunitaris de l'interior de les illes semiobertes. Tenen la consideració d'espais col·lectius i compliran amb allò que es determina en l'article V.27 d'aquestes normes.

## **Capítol 4. Desenvolupament i execució de l'ordenació detallada del sector ARE**

#### **Article V.83 Administració actuant**

A tots els efectes, l'administració actuant per el desenvolupament, gestió i execució del ARE "Sant Gregori" serà el consorci urbanístic que es constitueix entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Falset.



#### **Article V.84 Termini per a la constitució del Consorci urbanístic**

L'administració actuant d'aquest ARE, el Consorci urbanístic entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Falset, o l'organisme o entitat que li representi, s'haurà de constituir en el termini màxim de tres mesos, a partir de l'entrada en vigor d'aquest PDU d'acord amb el que disposa l'article 3 de la Disposició addicional vint-i-unena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

#### **Article V.85 Polígon/s d'actuació urbanística**

A efectes de la gestió del ARE "Sant Gregori", es considera tot el sector com un únic polígon d'actuació urbanística.

#### **Article V.86 Sistema d'actuació**

1. El sistema d'actuació del ARE "Sant Gregori" és el de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació regulat pels articles 133 a 135 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme vigent.

#### **Article V.87 Cessió de sòl**

1. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.
2. També ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### **Article V.88 Càrregues d'urbanització**

Seràn càrregues d'aquest sector:

- a) Les obres d'urbanització interna, segons el projecte d'urbanització que forma part d'aquest PDU.
- b) Les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d'assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistents que puguin resultar afectades.
- c) La part proporcional del cost de les infraestructures de sanejament i d'abastament d'aigua
- d) La xarxa de transport.
- e) Els costos d'enderrocs dels habitatges i construccions existents que siguin necessaris per executar l'actuació, així com les indemnitzacions i costos de real·lotjament que s'hagin d'efectuar d'acord amb la legislació urbanística vigent.

#### **Article V.89 Projecte/s d'urbanització complementaris**

Les obres d'urbanització bàsiques del sector es concreten mitjançant un projecte d'urbanització de l'ARE.

Opcionalment es redactaran els projectes d'urbanització complementaris que l'administració actuant demani i que siguin degudament justificats.

El projecte d'urbanització bàsic i el projecte d'urbanització executiu definiran les etapes d'urbanització. Un cop finalitzades les obres d'urbanització quedarà garantida a cada etapa la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

#### **Article V.90 Seguiment arqueològic i documentació durant l'execució de les obres.**

1. S'haurà de dur a terme la documentació dels marges de pedra documentats, com a elements etnològics immobles i una documentació gràfica i fotogràfica així com el trasllat i conservació de la pedra de batre localitzada (EIE 2) en la prospecció arqueològica realitzada pel PDU.
2. S'haurà de dur a terme un seguiment / control arqueològic de tots els moviments de terres (inclosos les obres d'edificació) donada la possible presència del jaciment prehistòric de la Partida de Borràs Marcó.

#### **Article V.91 Assumpció del cost de construcció dels equipaments previstos per part de l'Administració actuant**

1. Correspon a l'administració actuant assumir amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria fixat per aquest ARE, la construcció dels equipaments al servei de l'àmbit, fixats en aquest PDU pel sector. La construcció d'aquests equipaments s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització d'aquest i amb la construcció dels habitatges.
2. El producte obtingut de l'alineació (de la totalitat o de part) del sòl que hagi estat objecte de cessió en virtut del deure de cessió de sòl amb aprofitament es podrà destinar a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos.

#### **Article V.92 Modalitats de règims de protecció dins del sector ARE**

1. El present sector compleix amb l'obligació de reservar el sòl corresponent al 50% del sostre que es qualifica com a ús residencial per impulsar mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i inclús l'augmenta fins al 60% del sostre degut al dèficit d'HPO mantingut durant el temps.

2. Dins de l'ARE "Sant Gregori" s'estableix la obligatorietat de construir aquests tipus d'habitatges, complint els següents percentatges obligatoris entre les diferents modalitats del règim de protecció pública per a cadascuna de les parcel·les del sector, segons s'estableix en el plànol d'ordenació detallada núm. 8.

a) HPO règim general	25,59%
b) HPO règim especial	14,26%
c) HPO règim concertat	18,28%
TOTAL	58,14% dels habitatges

3. El projecte d'edificació de cada parcel·la concretarà la distribució d'aquestes tipologies d'habitatge amb protecció pública en l'edifici corresponent.

#### **Article V.93 Termini d'execució de l'obra urbanitzadora bàsica i complementària**

S'estima un termini d'execució de l'obra urbanitzadora i complementària de 18 mesos.

#### **Article V.94 Termini d'edificació dels HPO i dels HLL**

1. En compliment de l'article 83.2.e del Decret Legislatiu 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els terminis per a l'inici i finalització de l'edificació seran els següents:

- Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, el termini màxim per a l'inici de les obres serà de dos anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
- Pel que fa a la resta de parcel·les, el termini màxim per a l'inici de les obres serà de sis anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar.

2. Per aquelles parcel·les adjudicades a l'Institut Català del Sòl els terminis per iniciar i finalitzar l'edificació seran els fixats en el moment de la seva venda, d'acord amb les disposicions que regula l'Àrea de Vendes de l'Institut Català del Sòl. En tot cas, el termini màxim per al començament de les obres serà de sis anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar.

#### **Article V.95 Manteniment de la urbanització del sector**

Anirà a càrrec de l'Ajuntament de Falset.

## ANNEX NORMATIU 1

## Quadre síntesi de distribució de sostre i número d'habitatges per parcel·la segons qualificació de l'ARE "Sant Gregori".

Clau	Núm. parcel·la	Superfície m²	Sostre residencial m²	Sostre comercial m²	Sostre equipament privat m²	Sostre total m²	Núm. plantes	Ocupació	Edificabilitat m²st/ m²sol	Núm. Habitatges	Règim habitatge
01	01	1.305,63	260,00	0,00	0,00	260,00	PB+1	10%	0,20	1	Habitatge lliure existent
	<b>TOTAL</b>	<b>1.305,63</b>	<b>260,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>260,00</b>				<b>1</b>	
17	02	869,00	1.670,00	690,00	0,00	2.360,00	segons plànol	segons gàlib	2,72	18	HPO règim general
	03	994,00	1.664,00	814,00	0,00	2.478,00	segons plànol	segons gàlib	2,49	18	HPO règim general
	04	932,81	1.664,00	827,00	0,00	2.491,00	segons plànol	segons gàlib	2,67	18	HPO règim especial
	<b>TOTAL</b>	<b>2.795,81</b>	<b>4.998,00</b>	<b>2.331,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.329,00</b>				<b>54</b>	
12	05	882,25	2.005,00	402,70	0,00	2.407,70	segons plànol	segons gàlib	2,73	30	Habitatge lliure
	06	640,00	2.080,00	0,00	0,00	2.080,00	segons plànol	segons gàlib	3,25	24	HPO règim concertat
	<b>TOTAL</b>	<b>1.522,25</b>	<b>4.085,00</b>	<b>402,70</b>	<b>0,00</b>	<b>4.487,70</b>				<b>54</b>	
17	07	680,00	2.320,00	0,00	0,00	2.320,00	segons plànol	segons gàlib	3,41	24	Habitatge lliure
	<b>TOTAL</b>	<b>680,00</b>	<b>2.320,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.320,00</b>				<b>24</b>	
12	08	548,90	1.216,00	390,00	0,00	1.606,00	segons plànol	segons gàlib	2,93	12	HPO règim especial
	09	464,00	1.216,00	388,00	0,00	1.604,00	segons plànol	segons gàlib	3,46	12	HPO règim general
	10	432,00	1.350,00	0,00	0,00	1.350,00	segons plànol	segons gàlib	3,13	24	Habitatge lliure
	11	576,00	1.747,20	124,80	0,00	1.872,00	segons plànol	segons gàlib	3,25	22	HPO règim concertat
	<b>TOTAL</b>	<b>2.020,90</b>	<b>5.529,20</b>	<b>902,80</b>	<b>0,00</b>	<b>6.432,00</b>				<b>70</b>	
12	12	426,67	1.234,15	152,53	0,00	1.386,68	segons plànol	segons gàlib	3,25	14	HPO règim especial
	13	581,33	1.889,32	0,00	0,00	1.889,32	segons plànol	segons gàlib	3,25	24	HPO règim general
	14	888,41	1.867,33	421,57	0,00	2.288,90	segons plànol	segons gàlib	2,58	18	HPO règim especial
	15	416,00	1.352,00	0,00	0,00	1.352,00	segons plànol	segons gàlib	3,25	16	HPO règim general
	16	608,00	1.875,00	0,00	0,00	1.875,00	segons plànol	segons gàlib	3,08	32	Habitatge lliure
	17	510,00	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	segons plànol	segons gàlib	3,06	16	Habitatge lliure
	<b>TOTAL</b>	<b>3.430,41</b>	<b>9.777,80</b>	<b>574,10</b>	<b>0,00</b>	<b>10.351,90</b>				<b>120</b>	
12	18	442,00	1.352,00	0,00	0,00	1.352,00	segons plànol	segons gàlib	3,06	16	HPO règim especial
	19	612,00	1.872,00	0,00	0,00	1.872,00	segons plànol	segons gàlib	3,06	24	HPO règim general
	20	480,00	1.248,00	402,00	0,00	1.650,00	segons plànol	segons gàlib	3,44	12	HPO règim general
	21	416,00	1.352,00	0,00	0,00	1.352,00	segons plànol	segons gàlib	3,25	16	HPO règim general
	22	608,00	1.875,00	0,00	0,00	1.875,00	segons plànol	segons gàlib	3,08	32	Habitatge lliure
	23	510,00	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	segons plànol	segons gàlib	3,06	16	Habitatge lliure
	<b>TOTAL</b>	<b>3.068,00</b>	<b>9.259,00</b>	<b>402,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.661,00</b>				<b>116</b>	
22	24	783,50	1.990,00	243,00	0,00	2.233,00	segons plànol	segons gàlib	2,85	18	HPO règim concertat
	25	712,20	1.990,00	243,00	0,00	2.233,00	segons plànol	segons gàlib	3,14	18	Habitatge lliure
	<b>TOTAL</b>	<b>1.495,70</b>	<b>3.980,00</b>	<b>486,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.466,00</b>				<b>36</b>	
22	26	784,00	1.990,00	243,00	0,00	2.233,00	segons plànol	segons gàlib	2,85	18	HPO règim concertat
	27	717,60	1.990,00	243,00	0,00	2.233,00	segons plànol	segons gàlib	3,11	18	Habitatge lliure
	<b>TOTAL</b>	<b>1.501,60</b>	<b>3.980,00</b>	<b>486,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.466,00</b>				<b>36</b>	
22	28	781,00	1.990,00	243,00	0,00	2.233,00	segons plànol	segons gàlib	2,86	18	HPO règim concertat
	29	701,00	1.990,00	243,00	0,00	2.233,00	segons plànol	segons gàlib	3,19	18	Habitatge lliure
	<b>TOTAL</b>	<b>1.482,00</b>	<b>3.980,00</b>	<b>486,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.466,00</b>				<b>36</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>19.302,30</b>	<b>48.169,00</b>	<b>6.070,60</b>	<b>0,00</b>	<b>54.239,60</b>				<b>547</b>	