

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 14 de novembre de 2018, sobre una resolució referent al municipi de Falset.**

Exp.: 2017/64558/T

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 1-2017 de diverses zones i sistemes, al terme municipal de Falset

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 15 d'octubre de 2018, l'assumpte que s'indica a continuació:

Aprovar definitivament, a l'efecte de l'article 98.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 1-2017 de diverses zones i sistemes, de Falset, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

Contra aquesta resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

*Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de Tarragona, c. d'Anselm Clavé, 1, 43004 Tarragona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2017/64558/T&set-locale=ca>

Barcelona, 14 de novembre de 2018

Mercè Albiol i Núñez

---

CVE-DOGC-A-18318071-2018

Secretària de la Comissió de Política Territorial d'Urbanisme de Catalunya

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 1-2017 de diverses zones i sistemes, de Falset

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(18.318.071)

**NORMATIVA URBANÍSTICA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 1-2017 DE DIVERSES ZONES I SISTEMES, DE FALSET**

**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.

**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, per poder augmentar justificadament el volum caldrà informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya:
      - i. *Que l'augment de volum estigui vinculat a obres de reparació de l'edifici existent exigides per la conservació, higiene o habitabilitat d'aquest.*

ii. *Que l'edifici existent tingui una alçada inferior a l'alçada reguladora màxima definida en l'article 76.4 de la normativa.*

iii. *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.*

i. *Antic Urbà 1, clau AU-1, àmbit del casc antic inclòs en el catàleg.*

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

iii. *Antic Urbà 3, clau AU-3, àmbit del casc antic 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:		
· soterrani	2,20 m	

CVE-DOGC-A-18318071-2018

· planta baixa Zona no comercial segons el plànol O-04 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 el plànol O-04 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 el plànol O-04 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 el plànol O-04 Obra nova	·2,80 m en ús d'habitatge (també l'ús de locals i magatzems dels habitatges) ·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, 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

CVE-DOGC-A-18318071-2018

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-1	AU-2

## 5. CONDICIONS D'ÚS AU-1, AU-2

Condicions d'ús	AU-1	AU-2
Usos admesos	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (1), hotel, 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) i només s'autoritzen habitatges en planta baixa si no donen al carrer.

## 6. 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

## 7. 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.-

CVE-DOGC-A-18318071-2018

Nombre màxim de plantes	L' existent
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	2,20 m
· planta baixa (Zona no comercial segons el plànol O-04 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 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.</p> <p>No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana.</p> <p>No s'admeten els aparells d'aire condicionat vistos en façana.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les característiques específiques dels cartells i de les banderoles es regularan per una ordenança municipal.</p> <p>Les característiques específiques dels cartells i de les banderoles es regularan per una ordenança municipal.</p> <p>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

#### 8. CONDICIONS D'ÚS AU-3

Condicions d'ús	AU-3
Usos admesos	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (1), hotel, comercial, oficines, serveis privats, indústria fins a l'annex III, sanitària, sociocultural, 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) i només s'autoritzen habitatges en planta baixa si no donen al carrer.

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

(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	EU-2.1	EU-3	EU-4	EU-5	EU-6
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	la marcada als plànols	la marcada als plànols	la marcada als plànols	la marcada als plànols	la marcada als plànols
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							

CVE-DOGC-A-18318071-2018

Nombre màxim de plantes	Les marcadés 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.

CVE-DOGC-A-18318071-2018

<p>· planta baixa</p> <p>Zona no comercial segons el plànol O-04</p> <p>Edificis existents o provinents d'una gran rehabilitació.</p>	<p>·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.</p> <p>·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.</p> <p>·en altres usos 3,50m.</p> <p>3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.</p>	<p>3,50 m</p> <p>3,00 m alçada lliure entre paviment i el fals sostre</p>	<p>·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.</p> <p>·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.</p> <p>·en altres usos 3,50m.</p> <p>3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.</p>	<p>·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.</p> <p>·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.</p> <p>·en altres usos 3,50m.</p> <p>3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.</p>	<p>2,80 m en ús d'habitatge;</p> <p>3,50 m en altres usos</p> <p>3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre</p>	<p>2,80 m en ús d'habitatge;</p> <p>3,50 m en altres usos</p> <p>3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre</p>	<p>2,80 m en ús d'habitatge;</p> <p>3,50 m en altres usos</p>	<p>2,80 m en ús d'habitatge;</p> <p>3,50 m en altres usos</p> <p>3,00 m. Alçada lliure entre el paviment i el fals sostre</p>
---	---	---	---	---	---	---	---	---

CVE-DOGC-A-18318071-2018

· 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 el plànol O-04		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 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 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.	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
	·en altres usos 3,50m.		·en altres usos 3,50m.	·en altres usos 3,50m.				
	3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.		3,00 m d'alçada lliure entre el paviment i el fals sostre.	3,00 m d'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 el plànol O-04		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		·en altres usos	·en altres usos	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
	3,50 m.		3,50 m.	3,50 m.				
	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.				

CVE-DOGC-A-18318071-2018

· 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 comercial segons el plànol O-04		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		·en altres usos	·en altres usos	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
	3,50 m.		3,50 m.	3,50 m.				
	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 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 (patis 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							

CVE-DOGC-A-18318071-2018

Material i color de façana per a façanes o 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.	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.	s'admet tot tipus de material No s'admet el color blanc.	s'admet tot tipus de material No s'admet el color blanc.	s'admet tot tipus de material No s'admet el color blanc.	s'admet tot tipus de material No s'admet el color blanc.
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	Només s'admet teula àrab color tradicional	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	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
Fusteries per a façanes o 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.	Només fusta acabat natural o altres materials de tonalitats fosques. Prohibit alumini anoditzat plata o similars.	s'admet tot tipus de material	s'admet tot tipus de material	s'admet tot tipus de material	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 de 1,20m. x 0,40m</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 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.</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	EU-1	EU-H	EU-2	EU-2.1	EU-3	EU-4	EU-5	EU-6

CVE-DOGC-A-18318071-2018

## 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, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, sociocultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Hotel	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, sociocultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, sociocultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, sociocultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, sociocultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, sociocultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament.	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar(1), hotel, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a annex II.2, sanitari, sociocultural, 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	· 2 places per habitatge > 150 m <sup>2</sup> · 1,5 places per 150 m <sup>2</sup> > habitatge > 90 m <sup>2</sup> · 1 plaça per habitatge < 90 m <sup>2</sup> · 1,5 places d'aparcament per cada 100 m <sup>2</sup> d'altres usos	1 plaça d'aparcament per cada 100 m <sup>2</sup> de sostre hotel	· 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	· 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	· 2 places per habitatge > 150 m <sup>2</sup> · 1,5 places per 150 m <sup>2</sup> > habitatge > 90 m <sup>2</sup> · 1 plaça per habitatge < 90 m <sup>2</sup> · 1,5 places d'aparcament per cada 100 m <sup>2</sup> d'altres usos	· 2 places per habitatge > 150 m <sup>2</sup> · 1,5 places per 150 m <sup>2</sup> > habitatge > 90 m <sup>2</sup> · 1 plaça per habitatge < 90 m <sup>2</sup> · 1,5 places d'aparcament per cada 100 m <sup>2</sup> d'altres usos	· 2 places per habitatge > 150 m <sup>2</sup> · 1,5 places per 150 m <sup>2</sup> > habitatge > 90 m <sup>2</sup> · 1 plaça per habitatge < 90 m <sup>2</sup> · 1,5 places d'aparcament per cada 100 m <sup>2</sup> d'altres usos	· 1 plaça per habitatge > 90 m <sup>2</sup> · 1,5 places d'aparcament per cada 100 m <sup>2</sup> d'altres usos

(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 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) <i>total sector</i>	19.267 m <sup>2</sup>	100 %
b) <i>bloc aïllat</i>	5.770 m <sup>2</sup>	30 %
c) <i>ciutat jardí</i>	1.808 m <sup>2</sup>	9 %
d) <i>equipaments</i>	2.132 m <sup>2</sup>	11 %
e) <i>parcs i jardins</i>	4.381 m <sup>2</sup>	23 %
f) <i>vials</i>	5.176 m <sup>2</sup>	27 %

*(la superfície de vials inclou 328 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.