POUM
Pla d'Ordenació
Urbanística Municipal
de Calafell

Pla d'ordenació urbanística municipal de Calafell

2009 / 39017 TR D

Índex de volums

Text refós

01 Memòria justificativa

02 Memòria social

03 Annexos de la Memòria

04 Plànols

05 Normes urbanístiques

06 Annex normatiu

07 Informe de sostenibilitat ambiental

08 Catàlegs

09 Agenda i Avaluació econòmica i financera

10 Estudi de mobilitat generada

11 Memòria ambiental

VERIFICAT PEL PLE DE
L'AJUNTAMENT DE 18-03-2011
CALAFELL 21/03/2011
LA SECRETARIA ACCTAL.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió 24.01.2011 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en 05.05.2011 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

Equip

Text refós

Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) direcció del POUM
Ricard Pié i Ninot dr. arquitecte
Josep M. Vilanova i Claret dr. arquitecte

Coordinació
Purificación Díaz Ameneiro arquitecte i Màster en Projectació Urbanística
Anna Majoral Pelfort arquitecta i Màster en Arquitectura del Paisatge

Equip BCPN, SLP redacció i plànols
Teresa Pazos arquitecta
Ramon Grau arquitecte
Marianela Motkoski arquitecta
Ana Sofia Godinho arquitecta
Sergi Obon filòleg
Clara Gilibets secretaria

Universitat Pompeu Fabra (UPF) assessorament jurídic
Carles Pareja advocat
Albert Llop advocat

(az) Estudis i projectes de medi ambient i de paisatge, slp medi ambient i paisatge
Anna Zahonero biòloga
Sílvia Martín ambientòloga
Sergi Abellán enginyer tècnic agrícola i paisatgista
Ioanna Spanou arquitecta i paisatgista

egi, sl mobilitat i xarxes hidràulica i de serveis
Manuel Herce enginyer de canals, camins i ports
Carles Noguera enginyer de canals, camins i ports
Eduard Álvarez enginyer de canals, camins i ports
Berenguer Gangolells enginyer de canals, camins i ports

Institut d'estudis regionals i metropolitans de Barcelona memòria social i d'habitatge
Àlvar Garola
Laia Oliver

LESENA Catàleg i Pla especial del patrimoni arquitectònic i arqueològic i Catàleg de masies
Pau Arroyo
Maria Almirall

Equip

Text refós

IAL Management pla d'equipaments esportius
Joan Celma

Advanced Logistics Group ALG programa de participació ciutadana
Beatriu Tenas biòloga

Matèria Verda catàleg de l'arbrat
Antoni Falcón Vernís
Lorena Rodríguez Sánchez
Manel Àlvarez de la Campa col·laborador

Amb la col·laboració de

America Sanchez disseny de la imatge del POUM
SOREA estudi d'inundabilitat a Segur de Calafell
Kristina Nordlölf disseny de la pàgina web del POUM
AAA Arquitectura explicació audiovisual del POUM
ABSIS implantació urbanística del GIS i visualització per internet
Bonavista Multimèdia explicació audiovisual de l'Avanç de Pla
Consultora Local, SL butlletins informatius del POUM

Consell assessor urbanístic

President
Jordi Sánchez alcalde
Vicepresident
Ramon Ferré regidor de territori

Representants dels grups polítics
José Bonilla PSC-PM
Joan Olivella, Joaquim Vidal Josep M. Garriga (suplent) CIU
Àngel Verge, Anna M. Gonzàlez (suplent) ADMC
Carles Rion ERC
Olga Elvira PPC

Representants de les agrupacions veïnals
Llúís Artal
Joan Herrera

Representant de les associacions culturals i de protecció del patrimoni històric
Salvador Vallès Ferré
José Juan Lubary Casas (suplent)
Jordi Miracle (suplent)

Representant de la comunitat educativa
Cristina Fernández

Equip

Text refós

Representant associacions sector econòmic
Maximiliano Revello
Rosa M. Torrubiano (suplent)
Representant sector hoteler
Verónica Strijbos

Representant confraria pescadors
Joan Soler
Vanessa Español (suplent)

Representant cooperativa agrícola
David Pahissa

Coordinació POUM
Joan López Vilà coordinador
Dídac Lorite secretari

Volum 05
Normes urbanístiques

Índex

Text refós

ÍNDEX

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1 Definició, objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal i marc legal.
Article 2 Vigència del Pla.
Article 3 Circumstàncies justificatives de la revisió.
Article 4 Modificació del Pla.
Article 5 Caràcter vinculant de les determinacions del Pla.
Article 6 Interpretació dels documents del Pla.
Article 7 Documentació del Pla.
Article 8 Codi d'identificació.

TÍTOL II DESENVOLUPAMENT DEL POUM I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL 1 DESENVOLUPAMENT DEL POUM.
Article 9 Règim general.
Article 10 Programa d'actuació urbanística municipal.
Article 11 Competències.
Article 12 Planejament derivat.
Article 13 Desplegament del POUM en sòl urbà.
Article 14 Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable.
Article 15 Desplegament del POUM en sòl urbanitzable.
Article 16 Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics.
Article 17 Catàlegs.

CAPÍTOL 2 GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM.
Article 18 Règim general.
Article 19 Sistemes d'actuació urbanística.
Article 20 Execució de sistemes urbanístics.
Article 21 Recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

CAPÍTOL 3 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.
Article 22 Règim urbanístic del sòl.
Article 23 Definició de sòl urbà i categories.
Article 24 Règim del sòl urbà consolidat.
Article 25 Règim del sòl urbà no consolidat.
Article 26 Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.
Article 27 Plans de millora urbana.
Article 28 Definició del sòl urbanitzable.
Article 29 Categories de sòl urbanitzable.
Article 30 Règim del sòl urbanitzable.
Article 31 Regulació general dels plans parcials urbanístics.
Article 32 Sectors en sòl urbanitzable.
Article 33 Definició i règim del sòl no urbanitzable.
Article 34 Plans especials urbanístics.

Text refós

TÍTOL III POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE.

Article 35 Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
Article 36 Obligació d'edificar.
Article 37 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
Article 38 Cessió de terrenys i drets de superfície.

TÍTOL IV REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DELS SISTEMES.

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS.
Article 39 Els sistemes del POUM.
Article 40 Desplegament i execució dels sistemes generals.

CAPÍTOL 2 SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES, CLAU 1.
Article 41 Concepte i classificació de les diferents vies.
Article 42 Règim a aplicar a les diferents vies de comunicació.
Article 43 Règim a aplicar als camins rurals.
Article 44 Règim a aplicar a les reserves per a aparcaments públics.

CAPÍTOL 3 SISTEMA DE COMUNICACIONS FERROVIÀRIES, CLAU 2.
Article 45 Concepte.
Article 46 Règim de les comunicacions ferroviàries.

CAPÍTOL 4 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES, CLAU 3.
Article 47 Concepte.
Article 48 Règim dels espais lliures i zones verdes.

CAPÍTOL 5 SISTEMA D'EQUIPAMENTS, CLAU 4.
Article 49 Concepte, titularitat i règim jurídic.
Article 50 Usos als quals es poden destinar els equipaments.
Article 51 Condicions d'edificació per al sistema d'equipaments.

CAPÍTOL 6 SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS, CLAU 5.
Article 52 Concepte.
Article 53 Usos admesos del sistema d'habitatges dotacionals.
Article 54 Condicions d'edificació del sistema d'habitatges dotacionals.

CAPÍTOL 7 SISTEMA COSTANER, CLAU 6.
Article 55 Definició.
Article 56 Règim.

CAPÍTOL 8 SISTEMA HIDRÀULIC, CLAU 7.
Article 57 Definició i identificació.
Article 58 Titularitat i règim urbanístic.
Article 59 Condicions d'ordenació, ús i protecció.

Text refós

TÍTOL V **REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.**

CAPÍTOL 1 CRITERIS D'ORDENACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.
Article 60 Tipus de zones.
Article 61 Limitacions derivades de la legislació sectorial de costes.

CAPÍTOL 2 ORDENACIONS HISTÒRIQUES.
Article 62 Zona CH. Centre històric.
Article 63 Zona SH. Creixements suburbans històrics.
Article 64 Zona EH. Eixample suburbà històric.

CAPÍTOL 3 ORDENACIONS D'ALTA DENSITAT.
Article 65 Zona ED. Eixample dens.
Article 66 Zona OD. Ordenació aïllada densa.
Article 67 Zona DD. Densificació mitjançant actuacions de dotació.
Article 68 Zona OV. Ordenació volumètrica específica.

CAPÍTOL 4 ORDENACIONS UNIFAMILIARS.
Article 69 Zona FU. Promocions en filera.
Article 70 Zona XU. Habitatges unifamiliars aïllats.
Article 71 Zona CU. Condominis d'habitatges.

CAPÍTOL 5 ACTIVITATS ECONÒMIQUES.
Article 72 Zona AI. Activitat industrial.
Article 73 Zona AH. Activitat hotelera.
Article 74 Zona AC. Activitat comercial.
Article 75 Zona AD. Activitats dotacionals privades.

TÍTOL VI **REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.**

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS.
Article 76 Definició, disposicions generals i regulació de les construccions i instal·lacions.

CAPÍTOL 2 ZONES EN EL SÒL NO URBANITZABLE.
Article 77 Zona RA. Rural agrícola.
Article 78 Zona RF. Rural forestal.
Article 79 Zona RR. Rural de ribera.
Article 80 Zona UE. Usos transitoris extractius.

TÍTOL VII **DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS CONTEMPLATS EN AQUESTES NORMES.**

CAPÍTOL 1 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE FIXEN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I LA CONFIGURACIÓ DELS TIPUS D'ORDENACIÓ.
Article 81 Paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic.
Article 82 Índex d'edificació bruta.

Text refós

Article 83 Índex d'edificació neta.
Article 84 Índex d'edificació bruta complementària.
Article 85 Índex d'edificació neta o de parcel·la complementària.
Article 86 Sostre i volum total d'un edifici.
Article 87 Densitat màxima d'habitatges bruta.
Article 88 Densitat màxima d'habitatges neta.
Article 89 Tipus d'ordenació de l'edificació i aprofitament urbanístic.

CAPÍTOL 2 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SÒL EDIFICABLE.
Article 90 Parcel·la.
Article 91 Solar.
Article 92 Parcel·la mínima.
Article 93 Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la.

CAPÍTOL 3 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.
Article 94 Alineació del carrer o vial.
Article 95 Rasant del carrer o vial.

CAPÍTOL 4 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.
Article 96 Edificació principal i edificació auxiliar.
Article 97 Planimetria d'un edifici.
Article 98 Definició del gàlib de l'edifici.
Article 99 Línia de façana.
Article 100 Plantes d'un edifici.
Article 101 Alçada lliure mínima de les diferents plantes d'un edifici.
Article 102 Alçada màxima i alçada reguladora d'un edifici o element.
Article 103 Elements tècnics de les instal·lacions.

CAPÍTOL 5 DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS APLICABLES EN ELS TIPUS D'ORDENACIÓ REFERITS AL CARRER.

Subcapítol 1 Condicions d'habitabilitat en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 104 Condicions de ventilació dels habitatges en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Subcapítol 2 Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 105 Façana principal de parcel·la en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 106 Façana de parcel·la en parcel·les amb front a varis carrers en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 107 Ortogonalitat dels llindars de parcel·la respecte a l'alineació del carrer en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Subcapítol 3 Paràmetres referits a la planimetria de l'edificació en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 108 Línia de façana a carrer.
Article 109 Reculades.

Article 110 Línia de façana posterior o a pati.
Article 111 Fondària edificable.
Article 112 Espai lliure interior en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 113 Pati de parcel·la.
Article 114 Pati d'illa.
Article 115 Cossos sortints en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 116 Regulació dels cossos sortints en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 117 Elements sortints en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 118 Regulació dels elements sortints en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Subcapítol 4 Paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació en els tipus d'ordenació referits al carrer .
Article 119 Planta baixa de l'edifici en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 120 Planta coberta en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 121 Criteris per mesurar l'alçada d'un edifici en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Subcapítol 5 Regulacions formals en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 122 Regulacions formals en els tipus d'ordenació referits al carrer.
Article 123 Regles sobre mitgeres.
Article 124 Regles referides a les tanques en els tipus d'ordenació referits al carrer.

CAPÍTOL 6 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES EN ELS TIPUS D'ORDENACIÓ AÏLLADA.

Subcapítol 1 Paràmetres referits a l'edificabilitat en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 125 Sostre edificable i edificabilitat neta d'una parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.

Subcapítol 2 Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 126 Parcel·les aparellades unifamiliars.
Article 127 Espai lliure privat de les parcel·les aparellades.

Subcapítol 3 Paràmetres referits al relleu de la parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 128 Topografia natural i topografia modificada d'una parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 129 Adaptació topogràfica i moviment de terres en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 130 Projecte d'ordenació de la parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 131 Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres en els tipus d'ordenació aïllada.

Subcapítol 4 Paràmetres referits a la planimetria de l'edificació en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 132 Ocupació de la parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 133 Ocupació dels elements no vegetals en els tipus d'ordenació aïllada.

Text refós

Article 134 Separacions mínimes en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 135 Sòl lliure d'edificació en els tipus d'ordenació aïllada.

Subcapítol 5 Paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 136 Planta baixa i planta soterrani en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 137 Planta coberta en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 138 Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la i al carrer en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 139 Volum màxim dels elements no vegetals en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 140 Tanques en els tipus d'ordenació aïllada.

Subcapítol 6 Paràmetres específics refertirs a parcel·les amb pendent en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 141 Ocupació en parcel·les amb pendent en els tipus d'ordenació aïllada.
Article 142 Separacions en parcel·les amb pendent en els tipus d'ordenació aïllada

CAPÍTOL 7 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES EN ELS TIPUS D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Subcapítol 1 Paràmetres referits al sostre edificable i densitat en els tipus d'ordenació per volumetria específica.
Article 143 Determinació del sostre edificable i densitat en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

Subcapítol 2 Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la.
Article 144 Parcel·la mínima i aprofitaments en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

Subcapítol 3 Paràmetres referits a l'ordenació física de l'edificació en els tipus d'ordenació per volumetria específica.
Article 145 Tipus d'ordenació física de l'edificació en els tipus d'ordenació per volumetria específica.
Article 146 Paràmetres per ordenar la forma de l'edificació en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

TÍTOL VIII REGULACIÓ DETALLADA DELS USOS.

CAPÍTOL 1 DEFINICIONS.
Article 147 Classes d'usos.
Article 148 Usos permesos.
Article 149 Usos condicionants o protegits i usos condicionats.
Article 150 Usos prohibits.
Article 151 Usos públics, privats i col·lectius.
Article 152 Definició dels usos del sòl urbà i urbanitzable.

Text refós

CAPÍTOL 2 REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS.
Article 153 Situacions relatives

CAPÍTOL 3 REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS RECREATIU VINCULAT A LA RESTAURACIÓ.
Article 154 Classificació dels usos recreatius vinculats a la restauració.

CAPÍTOL 4 REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS RECREATIU VINCULAT A LA MÚSICA I EL JOC.
Article 155 Classificació dels usos recreatius vinculats a la música i el joc.
Article 156 Situacions d'incompatibilitat.

CAPÍTOL 5 REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS COMERCIAL.
Article 157 Tipus d'establiments comercials.
Article 158 Regulació de l'ús comercial.
Article 159 Regulació dels usos en els eixos comercials en planta baixa.

CAPÍTOL 6 USOS INDUSTRIALS.
Article 160 Criteris d'avaluació dels usos industrials.
Article 161 Avaluació de les condicions de la càrrega i descàrrega i les condicions del carrer
Article 162 Classificació dels usos industrials.
Article 163 Compatibilitat dels usos industrials.

CAPÍTOL 7 REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT.
Article 164 Reserva d'espais públics per a aparcaments.
Article 165 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.
Article 166 Previsions d'aparcament en sòl urbà.
Article 167 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.
Article 168 Previsions d'aparcament en zones de dèficit i eixos de vianants.

CAPÍTOL 8 REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEI.
Article 169 Tipologies d'estacions de servei.
Article 170 Categories de vies urbanes.
Article 171 Regulació de les àrees urbanes.
Article 172 Viabilitat de les noves implantacions.
Article 173 Integració arquitectònica de les construccions i ordenació de la mobilitat.

CAPÍTOL 9 REGULACIÓ PARTICULAR DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.
Article 174 Definició dels usos relacionats amb la protecció, educació ambiental i apropament a la natura.
Article 175 Instal·lacions lligades a la protecció, educació ambiental i apropament a la natura.
Article 176 Regulació de l'explotació de recursos primaris.
Article 177 Construccions de nova planta lligades a l'explotació.
Article 178 Activitats complementàries a les rurals.
Article 179 Indústria.
Article 180 Infraestructures.
Article 181 Equipaments.
Article 182 Residencial.

Article 183 Edificacions.
Article 184 Cartells.
Article 185 Manteniment de marges de conreus.
Article 186 Permeabilitat biològica.
Article 187 Tanques.
Article 188 Introducció d'espècies invasores.
Article 189 Patrimoni arquitectònic i arqueològic.
Article 190 Regulació de l'ús extractiu.

TÍTOL IX ACTES SUBJETES A LLICÈNCIA MUNICIPAL.

CAPÍTOL 1 ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA.
Article 191 Actes subjectes a llicència.
Article 192 Actes promoguts per d'altres administracions públiques.
Article 193 Característiques estètiques de les edificacions.
Article 194 Característiques específiques de les llicències que afecten elements catalogats.
Article 195 Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o disconformes.
Article 196 Règim d'ús provisional del sòl.
Article 197 Disciplina urbanística. Infraccions i sancions.

CAPÍTOL 2 DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA.
Article 198 Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència.
Article 199 Classificació de les llicències.
Article 200 Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres.
Article 201 Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc.
Article 202 Documentació de la sol·licitud de llicència de grues torre.
Article 203 Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització.
Article 204 Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació.
Article 205 Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats.
Article 206 Documentació específica per a la sol·licitud de llicència de béns catalogats.
Article 207 Particularitats del projecte en cas d'obres de reforma.

CAPÍTOL 3 PROCEDIEMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES.
Article 208 Procediment, forma i notificació de les llicències.
Article 209 Abast de les llicències.
Article 210 Condicions de l'atorgament.
Article 211 Deficiències.
Article 212 Terminis i caducitat de les llicències.

CAPÍTOL 4 NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES.
Article 213 Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució.
Article 214 Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres.

TÍTOL X CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR.

Article 215 Definició i contingut del Catàleg de béns a protegir.
Article 216 Categories.

Article 217 Nivells de protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic.
Article 218 Formes d'intervenció.
Article 219 Tipus d'intervenció i usos permesos en el patrimoni arquitectònic segons el nivell de protecció.
Article 220 Intervencions a les façanes.

TÍTOL XI PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT. MESURES DE FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT.

Article 221 Eficiència energètica.
Article 222 Regulació del consum d'aigua.
Article 223 Aigües residuals.
Article 224 Residus.
Article 225 Residus agraris i ramaders.
Article 226 Enderrocs i altres residus de construcció.
Article 227 Infraestructures de tractament de residus.
Article 228 Protecció dels sòls.
Article 229 Condicions per a la protecció de la biodiversitat.
Article 230 Protecció del paisatge.
Article 231 Ecoeficiència en construccions residencials.

DISPOSICIONS ADDICIONALS
Primera
Segona

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES
Primera
Segona
Tercera
Quarta
Cinquena
Sisena
Setena
Vuitena
Disposició final

Títol I
Disposicions generals

Text refós

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1 Definició, objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal i marc legal.

1 El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral del terme de Calafell, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística i demés disposicions legals que siguin d'aplicació.

2 Aquest POUM és el resultat de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Calafell (PGOU), aprovat definitivament el 24 de maig de 1989 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el dia 8 de novembre de 1989, així com del Text refós de les Normes Urbanístiques del Pla general, aprovat definitivament el 15 de setembre de l'any 2005 i publicat el 16 de gener del 2006.

3 Aquest POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i amb el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.

4 Allò que no prevegin aquestes normes urbanístiques i els altres documents que integren el POUM estarà subjecte al què estableixi la normativa aplicable en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient, paisatge i conservació de la natura, entre d'altres normes complementàries.

Article 2 Vigència del Pla.

1 El POUM entrarà en vigor el dia següent al de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2 El POUM, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de modificació i revisió.

Article 3 Circumstàncies justificatives de la revisió.

Seran circumstàncies que justifiquen la revisió d'aquest POUM:

1 El transcurs del termini de dotze anys, comptats a partir de la data de la publicació de l'aprovació definitiva.

2 La constatació del creixement de l'espai residencial previst en els supòsits següents:

- Si en el termini de sis anys el sòl ocupat en noves construccions representa més del 66% del previst.
- Si en el termini de sis anys el sòl ocupat en noves construccions no abasta el 33% del previst.

3 La variació, per disposició legal, dels estàndards previstos per a espais lliures o d'equipaments, sempre que això obligui a replantejar els criteris i objectius del model de planejament urbanístic aprovat.

4 Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear

habitatges, per establir activitats econòmiques o per implantar dotacions o infraestructures d'interès general.

5 L'aprovació d'un Pla territorial parcial o d'un Pla director urbanístic, l'àmbit dels quals abasti totalment o parcialment el municipi de Calafell, i que modifiquin el model territorial del POUM.

Article 4 Modificació del Pla.

1 Qualsevol alteració de les determinacions del Pla que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions en la classificació o qualificació del sòl.

2 En qualsevol cas, entre d'altres supòsits possibles, no tindran la consideració de modificacions:

- Les actuacions derivades d'operacions de plans de millora urbana, quan no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
- Les previsions dels plans especials urbanístics redactats a l'empara de l'article 67.1.a) del TRLU, quan suposin una major protecció d'edificis o conjunts d'interès històric, artístic o tradicional.

3 Les propostes de modificació han de complir els requisits i s'han d'ajustar a la tramitació que estableix la legislació urbanística vigent.

4 A més de l'establert en l'article 96 del TRLU, els documents que es redactin per a la modificació del POUM compliran amb les següents condicions:

a) Si creen nous articles, la numeració d'aquests estarà sempre en relació a la numeració original de la normativa del POUM o a d'altres modificacions que s'haguessin aprovat amb anterioritat.

b) Incorporaran una llista de les modificacions que s'hagin aprovat amb anterioritat.

c) En el cas que només es modifiqui el contingut de determinats articles, incorporaran una llista comparada entre la normativa actual i la proposada.

d) Les modificacions que alterin el contingut del plànols aprovats del POUM incorporaran les modificacions en plànols d'idèntic format als originals, però incorporant al darrere de la numeració la lletra M seguida d'un número, que serà el que indicarà les vegades que aquell plànol ha estat modificat. No s'acceptaran altres tipus de plànols per a modificacions a no ser plànols que tinguin per objecte la definició d'un major detall que l'especificat en els plànols originals. En aquest darrer cas seran els serveis tècnics municipals els qui definiran els formats de presentació d'aquests nous plànols. Els plànols, tot i incloure la base cartogràfica complerta referiran la nova ordenació només a l'àmbit modificat que quedarà perfectament delimitat.

e) Incorporaran una llista de tots els plànols del POUM on s'especificaran les diverses versions de cada plànol amb la data de modificació.

Text refós

Article 5 Caràcter vinculant de les determinacions del Pla.

1 L'administració pública i els particulars queden obligats al compliment de les determinacions del pla, de manera que qualsevol intervenció sobre el territori municipal, de caràcter provisional o definitiva, d'iniciativa pública o privada, haurà de conformar-se a les mateixes, d'acord amb allò previst en la legislació vigent.

2 En tot cas, el desenvolupament del pla s'ajustarà a la legislació urbanística aplicable a Catalunya. Les obres i els usos que excepcionalment es puguin autoritzar no contemplats en el present pla seguiran la tramitació legalment establerta i en cap cas podran constituir dispensa singular.

3 Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i els altres documents que l'integren són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'ajuntament. També són públics els instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament del present POUM.

Article 6 Interpretació dels documents del Pla.

1 La interpretació dels documents es farà a partir del sentit dels seus vocables i representacions gràfiques, atenent a la unitat i coherència com a parts integrants del pla; del sentit més favorable al compliment dels objectius i finalitats del pla formulats a la Memòria, i a la realitat social de l'àmbit d'aplicació. En tot cas, es tindran en compte els següents criteris:

1.1 En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques prevalen:

- En matèria de classificació del sòl urbà i urbanitzable, les determinacions expressades en el plànol de classificació del sòl urbà i urbanitzable i estructura general del territori, a escala 1/5.000. sèrie O.CL
- En matèria de qualificació del sòl, les determinacions, expressades en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable a escala 1/1.000, sèrie O.QL. Els sistemes i zones són identificats amb les claus que consten en el següent article 8 d'aquestes normes urbanístiques.
- En matèria de delimitació de sectors, les determinacions expressades en el plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable a escala 1/1.000, sèrie O.QL. per al sòl urbà i urbanitzable.
- En matèria de delimitació de polígons d'actuació, les determinacions expressades en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable a escala 1/1.000, sèrie O.QL per al sòl urbà i urbanitzable.
- En matèria de classificació del sòl no urbanitzable, les determinacions expressades en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/5.000 número O.SNU.
- En matèria de delimitació de sectors, les determinacions expressades en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/5.000 sèrie O.SNU.
- En matèria de delimitació de servituds, el plànol sèrie O.SERV a escala 1/5.000, assenyala les distàncies de protecció establertes per les diferents lleis sectorials en el moment d'aprovació del pla.

1.2 Les normes urbanístiques prevalen sobre els restants documents del pla.

1.3 Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resoldran d'acord amb el que estableix l'article 10 del TRLU.

Text refós

2 No obstant el disposat amb anterioritat, la delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalats pel pla podrà ser precisada o ajustada en els documents de planejament que el despleguin, tenint en compte les toleràncies pròpies d'un aixecament topogràfic a les escales utilitzades en l'ordenació que proposa aquest POUM. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten aquests ajustaments són les següents:
2.1 No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons interpretació literal, en més o menys de l'error permès a l'escala de restitució del topogràfic utilitzat en aquest planejament (entre un +/-3% i un +/-5%).
2.2 No alterar substancialment la forma de l'esmentada àrea, excepte en les precisions dels seus límits a causa de:
- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
- Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- Límits físics i partions de propietat.
- Existència d'elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

Article 7 Documentació del Pla.

1 El contingut del Pla queda conformat pels següents documents:
- Programa de participació ciutadana.
- Memòria i annexos de la memòria.
- Memòria social.
- Plànols d'informació.
- Plànols de diagnosi.
- Plànols d'ordenació.
- Normes urbanístiques i annexos normatius.
- Informe de sostenibilitat ambiental.
- Catàleg de béns a protegir.
- Agenda i avaluació econòmica i financera.
- Estudi de la mobilitat generada.
- Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades.

2 Tenen la consideració de documents normatius:
- Els plànols d'ordenació sèries O.CL, O.QL, O.SNU, O.SERV. O.URB i els de xarxes.
- Les normes urbanístiques i els annexos normatius.
- Catàleg de béns a protegir.
- Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades.

Article 8 Codi d'identificació.

Als efectes d'assignar una referència a les zones i els sistemes, el codi d'identificació establert en els plànols del POUM és el següent:

1 Sistemes:
- Sistema de comunicacions viàries, clau 1.
- Sistema de comunicacions ferroviàries, clau 2.
- Sistema d'espais lliures i zones verdes, clau 3.

- Sistema d'equipaments, clau 4.
- Sistema d'habitatges dotacionals públics, clau 5.
- Sistema costaner, clau 6.
- Sistema hidràulic, clau 7.

2 Zones en sòl urbà:

ORDENACIONS HISTÒRIQUES
- Centre històric, clau CH.
- Creixements suburbans històrics, clau SH.
- Eixample suburbana històrica, clau EH.

ORDENACIONS D'ALTA DENSITAT
- Eixample dens, clau ED.
- Ordenació aïllada densa, clau OD.
- Densificació per dotació, clau DD.
- Ordenació volumètrica específica, clau OV.

ORDENACIONS UNIFAMILIARS
- Promocions en filera, clau FU.
- Habitatges unifamiliars, clau XU.
- Condominis d'habitatges, clau CU.

ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- Activitat industrial, clau AI.
- Activitat hotelera, clau AH.
- Activitat comercial, clau AC.
- Activitat dotacional, clau AD.

PLANS DERIVATS I ESTUDIS DE DETALL QUE ES MANTENEN VIGENTS
- Planejament vigent, clau PV.

3 Zones en sòl no urbanitzable:
- Rural agrícola, clau RA.
- Rural forestal, clau RF.
- Rural de ribera, clau RR.
- Usos extractius, clau UE.

Títol II
Desenvolupament del POUM i règim urbanístic del sòl

Text refós

TÍTOL II DESENVOLUPAMENT DEL POUM I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL 1 DESENVOLUPAMENT DEL POUM.

Article 9 Règim general.

1. El desplegament del POUM de Calafell correspon en primer terme a l'ajuntament, sens perjudici de la participació de la iniciativa privada, en el marc del què estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla.
2. Amb l'objectiu de desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM es formularan, d'acord amb allò establert per la legislació urbanística, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i ordenances reguladores específiques.
3. L'agenda del POUM estableix l'ordre de prioritats per a l'execució de les actuacions que es consideren estratègiques. El desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l'agenda del present POUM, i en el cas que s'aprovi un Programa d'actuació urbanística municipal, el desenvolupament del POUM haurà d'adequar-se al mateix.
4. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM han de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, de tal manera que no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la normativa vigent d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
5. L'ajuntament vetllarà especialment per la coordinació de les determinacions dels diferents sectors de planejament, especialment quan siguin redactats per la iniciativa privada.

Article 10 Programa d'actuació urbanística municipal.

Per tal de definir les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i les previsions i els compromisos per al desenvolupament del POUM, es podrà aprovar un programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 11 Competències.

L'ajuntament de Calafell exercirà les competències d'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana que preveuen els apartats 1 i 2 de l'article 81 del TRLU.

Article 12 Planejament derivat.

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

2 Els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana, i els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i documentació que estableix la legislació urbanística vigent.

3 Aquest POUM estableix la delimitació dels sectors que han de ser objecte de plans de millora urbana o de plans parcials urbanístics. La formulació de plans

de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM es regeix pel què estableix al respecte la legislació urbanística vigent.

4 D'acord amb l'informe sobre l'afectació del planejament urbanístic al patrimoni arqueològic emès pel Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació el 17 d'agost de 2010, la documentació del planejament derivat haurà de contemplar i tenir en compte els resultats d'una prospecció arqueològica del seu àmbit. En el cas que ja es conegui l'existència de jaciments arqueològics o àrees d'expectativa arqueològica en l'àmbit del planejament, aquest haurà de contemplar i tenir en compte, també, els resultats de les corresponents delimitacions arqueològiques.

5 D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Carreteres en data de 30 de desembre de 2010, en tots els trams de les carreteres confrontants amb el sòl urbanitzable i/o sòl urbà objecte d'un polígon d'actuació urbanística o d'un pla de millora urbana el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres.

6 D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Carreteres en data de 30 de desembre de 2010, el planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure la obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

7 D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Carreteres en data de 30 de desembre de 2010, no es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig.

Article 13 Desplegament del POUM en el sòl urbà.

1 Les determinacions del POUM que regulen el sòl urbà s'apliquen directament i immediatament, llevat d'aquells sectors de millora urbana delimitats per aquest POUM, en què serà necessària i obligatòria l'aprovació dels plans de millora urbana corresponents. Aquests sectors poden ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb el què estableix la legislació urbanística vigent.

2 En el sòl urbà, el POUM també delimita els polígons d'actuació urbanística necessaris per a l'execució integrada de les seves determinacions.

3 En els termes establerts per la legislació urbanística vigent, també es podran formular plans especials urbanístics i plans de millora urbana per assolir els objectius previstos en els articles 67, 68, 69 i 70 del TRLU.

4 Els àmbits de gestió urbanística integrada de desenvolupament específic del sòl urbà (plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística) que

s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM es regulen en els capítols 2 i 3 del Títol II.

Article 14 Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable.

1 Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent.

2 No obstant això, es podran formular plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del medi natural i del paisatge, els espais agrícoles i forestals, els espais fluvials i les vies de comunicació, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals i per a tots aquells aspectes que preveuen els articles 67, 68 i 69 del TRLU.

3 Els Plans especials esmentats en l'apartat anterior no podran alterar les determinacions del POUM, llevat que tinguin per objecte regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

4 Els Plans especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.

Article 15 Desplegament del POUM en sòl urbanitzable.

1 En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics. El seu àmbit territorial s'ha de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest POUM en els plànols d'ordenació, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors d'acord amb el què estableix la legislació urbanística vigent.

2 Aquest Pla defineix els paràmetres bàsics dels sectors de sòl urbanitzable delimitat en el capítol 2 del Títol II.

3 En el sòl urbanitzable no delimitat el POUM es desenvoluparà necessàriament mitjançant plan parcials de delimitació, per als quals aquest POUM preveu les condicions per a poder-se formular, defineix les magnituds i criteris bàsics i estableix l'índex d'edificabilitat bruta, l'ús principal i la seva densitat màxima.

Article 16 Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics.

1 El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.

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

3 Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les

edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes derivades de la legislació sectorial, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 17 Catàlegs.

1 Com a document d'aquest POUM s'inclou el Catàleg de Patrimoni (volum 08), en el qual s'hi relacionen aquelles construccions, edificis, jardins o altres elements que, en virtut de les determinacions d'aquest POUM han de ser objecte de protecció. L'ajuntament podrà, ja sigui per pròpia iniciativa o a instància de part, incloure nous elements al Catàleg. La inclusió haurà de ser degudament justificada, previ informe tècnic municipal, i no comportarà la modificació del POUM. Així mateix, també podrà excloure béns del catàleg, seguint el procediment indicat a la Llei de protecció del patrimoni cultural.

2 També forma part d'aquest POUM, d'acord amb el què preveu l'article 50.2 del TRLU, el Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de ser rehabilitades o reconstruides, en sòl no urbanitzable.

Text refós

CAPÍTOL 2 GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

Article 18 Règim general.

1 L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'ajuntament de Calafell com administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic i sense perjudici de la participació de la iniciativa privada en els termes definits per la legislació urbanística vigent.

2 D'acord amb allò que disposa aquest POUM, la seva execució es realitza bé mitjançant la gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, o bé mitjançant actuacions aïllades, en aquells supòsits en què no s'hagi delimitat un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

3 L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació i de rehabilitació dels edificis, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 19 Sistemes d'actuació urbanística.

1 L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal, pel planejament derivat o pel procediment previst a l'article 119 del TRLU, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació següents:

a) De reparcel·lació.
En les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació o per sectors d'urbanització prioritària.
b) D'expropiació.

2 El sistema d'actuació preferent per als polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la facultat d'aplicar el sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 122.4 del TRLU, o bé quan aquest Pla expressament ho determini.

3 En aquells casos en què aquest POUM no ho prevegi, l'Administració actuant, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del TRLU.

4 Els sistemes d'actuació i les seves modalitats es poden alterar mitjançant el procediment previst a l'article 119 del TRLU, sense que sigui necessària la modificació del planejament urbanístic que els hagi establert.

Text refós

Article 20. Execució de sistemes urbanístics.

1 L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan es trobin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant l'ocupació directa en els termes de l'article 156 del TRLU, o mitjançant una actuació aïllada expropiatòria, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública i resulti insuficient l'ocupació directa.

2 L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan no estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà per expropiació.

Article 21 Recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

1 El lliurament i recepció de les obres d'urbanització a l'ajuntament es realitzarà d'acord amb els procediments i garanties establertes en la legislació urbanística, i sens perjudici del deure de conservació, a càrrec dels propietaris, establert per alguns polígons i sectors en aquest POUM.

2 A aquests efectes, per tal de recepcionar les obres d'urbanització l'ajuntament haurà de requerir, en tot cas, al promotor o entitat responsable d'executar les obres d'urbanització, la presentació de la documentació tècnica acreditativa del compliment de la normativa sectorial aplicable, així com la presentació de la documentació requerida per la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL 3 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 22 Règim urbanístic del sòl.

1 El règim urbanístic del sòl, tal i com es defineix en els articles 24 i 25 del TRLU, queda establert en el pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant:
- Classificació del sòl.
- Qualificació del sòl, quan s'escaigui.
- La delimitació de sectors de planejament urbanístic derivat.
- La delimitació de polígons d'actuació urbanística.

2 El pla classifica el territori del terme municipal de Calafell en sòl urbà –consolidat i no consolidat–, urbanitzable –delimitat i no delimitat– i no urbanitzable, de conformitat amb el que es determina en els articles 26, 30, 31, 32 i 33 del TRLU, corresponent a cada classe de sòl els drets i deures establerts legalment, d'acord amb el règim urbanístic del Pla.

3 El pla qualifica, així mateix, el territori objecte d'ordenació en sistemes i zones; la regulació detallada d'uns i altres s'estableix en el Títol IV d'aquestes normes urbanístiques.

Article 23 Definició del sòl urbà i categories.

1 Aquest POUM classifica com a sòl urbà:
a) Aquells terrenys que havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics previstos en l'article 27 del TRLU.
b) Aquells terrenys compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.
c) Aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.
d) D'acord amb l'establert en la legislació urbanística aplicable, el simple fet que un terreny confronti amb carreteres o vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà, no comporta que el terreny ostenti la condició de sòl urbà.

2 El sòl urbà se subclassifica en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i, en aquest sentit:
a) Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició continguda en la legislació urbanística vigent, així com aquells terrenys als quals només manca per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a) del TRLU tant si han estat inclosos amb aquesta única finalitat en un sector de desenvolupament o un polígon d'actuació urbanística, com si no ho han estat.
b) Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'anterior apartat d'aquest precepte.

3 Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen zones i subzones i es delimiten polígons d'actuació i sectors per al seu posterior desenvolupament mitjançant Plans de millora urbana. En el Títol V d'aquestes normes urbanístiques es regulen detalladament les zones i subzones previstes per aquest POUM en sòl

urbà, mentre que en el capítol III es regulen les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament dels sectors i polígons de planejament en sòl urbà delimitats per aquest POUM.

4 Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, polígons d'actuació i àmbits delimitats pel seu posterior desenvolupament es defineixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Article 24 Règim del sòl urbà consolidat.

1 Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen dret a executar o a acabar les obres d'urbanització per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars i a edificar aquests sota les condicions establertes per la legislació urbanística vigent, per aquest POUM i pel planejament derivat.

2 Els propietaris de sòl urbà consolidat hauran d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis i d'acord amb les determinacions que pugui fixar aquest POUM, el planejament derivat o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística, o la legislació urbanística vigent.

3 D'acord amb aquest POUM i amb la normativa urbanística d'aplicació, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que a tal efecte exigeix la legislació urbanística vigent. Les condicions que al respecte estableixin les llicències municipals d'edificació s'hauran de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

4 Els propietaris de sòl urbà consolidat resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana que pugui establir el planejament o bé, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal i la legislació urbanística vigent.

5 Aquest Pla delimita polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat als mers efectes que els propietaris completin la urbanització pendent i assegurar la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

Article 25 Règim del sòl urbà no consolidat.

1 Els propietaris del sòl urbà no consolidat tindran en l'àmbit del polígon d'actuació o en el sector a desenvolupar per plans de millora urbana en què s'inscriguin els seus terrenys i que tinguin per objecte les finalitats assenyalades en l'article 70.2.a) del TRLU, a més dels deures i càrregues previstes en la present normativa per cada un dels àmbits delimitats per aquest POUM, i sens perjudici de l'establert en la corresponent fitxa, els següents deures:

a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament
b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos i aquells sistemes que aquest POUM inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.

c) Cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de conformitat amb l'article 43 del TRLU, quan així s'estableixi a la fitxa corresponent.
d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi aquest Pla o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
g) D'acord amb l'establert en l'article 46 del TRLU, l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys que rebi en compliment dels deures de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'han de cedir urbanitzats.

2 Els propietaris de sòl urbà no consolidat inclosos en un polígon d'actuació urbanística que no tingui per objecte les finalitats assenyalades en l'article 70.2.a) del TRLU estan obligats, a més del què pugui especificar la fitxa del polígon, a completar la urbanització pendent i a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema públic.

3 Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en un àmbit d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris per tal que aquest sòl adquireixi la condició de solar.

4 La xarxa de sanejament serà separativa, és a dir, formada per dues subxarxes independents, una per a aigües residuals i una altra per a les pluvials.

Article 26 Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.

1 Aquest POUM delimita polígons d'actuació i estableix les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament de cada un d'aquests àmbits.

2 L'ordenació continguda en aquest POUM per als polígons d'actuació en sòl urbà és vinculant.

3 La delimitació dels diferents polígons d'actuació s'ha dibuixat en els plànols d'ordenació, així com en les fitxes que s'inclouen a l'annex 06 d'aquestes normes urbanístiques.

4 A la fitxa de cada un dels àmbits, es determinen les càrregues i obligacions dels propietaris, sens perjudici de l'aplicació de les determinacions de la legislació urbanística i les establertes amb caràcter general en aquest POUM.

5 Respecte al sòl urbà no consolidat, en la situació de l'apartat 1 de l'article anterior, el Pla delimita els següents polígons d'actuació:

- Polígon d'actuació urbanística 10. Avinguda de Brasil

- Polígon d'actuació urbanística 13. Tennis Bonavista II
- Polígon d'actuació urbanística 15. Línia d'Alta Tensió
- Polígon d'actuació urbanística 20. Masia de Cal Perotet
- Polígon d'actuació urbanística 23. Segarra
- Polígon d'actuació urbanística 24. Masia de Cal Rion
- Polígon d'actuació urbanística 25. Maresme-Castell
- Polígon d'actuació urbanística 26. Mas Romeu

A més, en la situació de l'apartat 2 de l'article anterior, el Pla delimita els següents polígons d'actuació:

- Polígon d'actuació urbanística 11. Avinguda d'Espanya
- Polígon d'actuació urbanística 12. Tennis Bonavista I
- Polígon d'actuació urbanística 14. Costes del Garraf
- Polígon d'actuació urbanística 16. Carrer del doctor Dachs
- Polígon d'actuació urbanística 17. Carrer de Casanovas
- Polígon d'actuació urbanística 18. Carrer de Sant Pere
- Polígon d'actuació urbanística 19. Valldemar
- Polígon d'actuació urbanística 21. Passeig Marítim
- Polígon d'actuació urbanística 22. Carrer de Miño

6 En sòl urbà consolidat, el Pla delimita vuit polígons que tenen per objecte completar la seva urbanització o permetre la correcta recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament:

- PAU en SUC amb planejament aprovat 1.Bella Mel.
- PAU en SUC amb planejament aprovat 2. La Graiera
- PAU en SUC amb planejament aprovat 3. Mas Mel.
- PAU en SUC amb planejament aprovat 4. Parc empresarial.
- Polígon d'actuació urbanística en SUC 5. Sant Antoni.
- Polígon d'actuació urbanística 6. Segur de Dalt.
- Polígon d'actuació urbanística 7. Carrer de Maresme
- Polígon d'actuació urbanística 8. Barri del Sindicat

7 En sòl urbà consolidat, el Pla delimita un polígon que té per objecte rehabilitar els habitatges existents per millorar les seves condicions d'habitabilitat i d'accessibilitat:

- Polígon d'actuació urbanística 9. Barri de Pescadors

8 En sòl urbà consolidat, el Pla recull un darrer sector que té per objecte donar compliment a les determinacions d'un planejament aprovat definitivament:

- Pla especial urbanístic 1. Port de Calafell

En els polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel·lació quan així estigui previst expressament en aquest POUM i de conformitat amb la legislació urbanística.

Text refós

Article 27 Plans de millora urbana.

1 En les fitxes de l'Annex normatiu i en el plànols d'ordenació, aquest POUM conté la delimitació dels sectors que han de ser objecte d'un Pla de millora urbana. Els plans de millora urbana que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbà hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació prevista en els articles 90 i 91 del RLU.

2 Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM requeriran la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

3 Els plans de millora urbana hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.

4 Els plans de millora urbana han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i de l'edificació del sector.

5 Els plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.

6 Els plans de millora urbana seguiran els criteris de sostenibilitat mediambiental establerts per la normativa ambiental vigent al municipi.

7 El pla preveu la redacció d'un pla de millora urbana per als següents sectors:

- Pla de millora urbana 1. Mas Romeu
- Pla de millora urbana 2. Les Brises
- Pla de millora urbana 3. Tennis Sant Miquel.
- Pla de millora urbana 4. Plaça del Mediterrani.
- Pla de millora urbana 5. Turó dels Sants.
- Pla de millora urbana 6. Louie Vega.
- Pla de millora urbana 7. Multicines.
- Pla de millora urbana 8. Escorxador.
- Pla de millora urbana 9. Club Mescha.
- Pla de millora urbana 10. Cruïlla del Sindicat.
- Pla de millora urbana 11. Rambla del Mossèn Tobella.

Article 28 Definició del sòl urbanitzable.

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a la legislació urbanística vigent i a la Memòria d'aquest POUM.

Article 29 Categories de sòl urbanitzable.

Aquest POUM, d'acord amb la legislació urbanística aplicable, subclassifica el sòl urbanitzable en dues categories, que es corresponen amb:

- Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector,

mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent Pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

- Sòl urbanitzable no delimitat, el desenvolupament del qual únicament serà possible quan es produeixin les circumstàncies previstes en aquest POUM i d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial de delimitació, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

Article 30 Règim del sòl urbanitzable.

1 Els propietaris de sòl urbanitzable tenen, junt amb les càrregues previstes específicament per a cada un dels sectors en la present normativa, els següents deures:

a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament
b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics.
c) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització -sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas- i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, durant el termini que legalment s'estableixi o, com a mínim, durant un període de 5 anys.
g) Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector o aquell altre percentatge que legalment s'estableixi.
h) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui d'adequada.

2 D'acord amb l'establert en l'article 46 del TRLU, l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys que rebi en compliment dels deures de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'han de cedir urbanitzats.

Text refós

Article 31 Regulació general dels plans parcials urbanístics.

1 En les fitxes que s'adjunten en aquesta normativa es relacionen el conjunt de plans parcials que es preveuen al POUM.

2 El contingut i determinacions de la fitxa normativa s'estructuren en els següents apartats:

2.1 Àmbit:
L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en aquestes normes urbanístiques, respecte a la major precisió. En aquest apartat s'assenyala la superfície total del sector de planejament.

2.2 Objectius:
Defineixen genèricament els objectius que han de servir per desenvolupar el pla parcial així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament
Condicions d'ordenació, edificació i ús:
Es descriuen les condicions de desenvolupament de cada sector.
Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim i les del sòl públic tindran caràcter de mínims.

2.3 Cessions:
Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que es fixa en el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, o aquell altre percentatge legalment establert.
Les cessions corresponents a sòls destinats a sistemes s'assenyalen a cada fitxa, i en general, són majors que els mínims previstos pel TRLU.
Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial urbanístic, són les següents:

a) L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial urbanístic, sens perjudici dels ajustos que procedeixin d'acord amb l'establert el l'article 6.2 de les presents normes urbanístiques.
b) Els objectius que caracteritzen cada sector.

Aquells elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableix que tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels petits ajustos que es puguin introduir en el corresponent pla parcial.
Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector.

3 Els plans parcials urbanístics poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.

4 La xarxa de sanejament serà separativa, és a dir, formada per dues subxarxes independents, una per a aigües residuals i una altra per a les pluvials.

Article 32 Sectors en sòl urbanitzable.

1 El Pla preveu els següents sectors de planejament en el sòl urbanitzable delimitat:

- Pla parcial urbanístic delimitat 1. la Barquera.
- Pla parcial urbanístic delimitat 2. Hostal del Prat.
- Pla parcial urbanístic delimitat 3. Eixample del Barber.
- Pla parcial urbanístic delimitat 4. Bellamar Nord.

- Pla parcial urbanístic delimitat 5. Mirador del Castell.
- Pla parcial urbanístic delimitat 6. Comafarella.
- Pla parcial urbanístic en execució 7. les Ville s.

2 El Pla preveu el següent sector de planejament en el sòl urbanitzable no delimitat:
- Sector no delimitat 1. Cirerers.

3 L'Àrea residencial estratègica de La Barquera es desplegarà d'acord amb el que estableix el Pla director urbanístic de les ARE del Camp de Tarragona.

Article 33 Definició i règim del sòl no urbanitzable.

1 Constitueix el sòl no urbanitzable el conjunt de terrenys que el POUM ha volgut preservar dels processos de transformació urbanística per les següents raons:

a) Gaudir d'un règim especial de protecció establert per la legislació sectorial o pel planejament territorial per causes d'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, o forestal.

b) La subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

c) La concurrència de valors derivats de la legislació en matèria de sòl.

d) L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

e) El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

f) Ser terrenys reservats a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable.

2 De conformitat amb l'establert en l'article 47 del TRLU, els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits fixats tant per la legislació urbanística i sectorial, com per la present Normativa.

Article 34 Plans especials urbanístics.

1 El Pla preveu els següents Plans Especials Urbanístics en el sòl no urbanitzable:
- Pla especial urbanístic 2. Ordenació paisatgística de la Graiera.
- Pla especial urbanístic 3. Ordenació paisatgística del Mas d'en Vives.

Títol III
Política de sòl i habitatge

Text refós

TÍTOL III POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE.

Article 35 Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

1 El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de Calafell està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l'ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part del patrimoni els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent.

2 La gestió i, si s'escau, la transmissió dels béns que integren el Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge ha d'adequar-se a les finalitats que li corresponen d'acord amb la legislació urbanística. A més, els recursos econòmics que en formen part s'han de destinar a les concretes finalitats previstes per la indicada legislació.

3 El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de Calafell pot ser gestionat per qualsevol de les formes admeses per la legislació de règim local.

Article 36 Obligació d'edificar.

1 Els documents de planejament derivat i de gestió urbanística, tant en sòl urbà no consolidat, com en sòl urbanitzable, fixaran el terminis per iniciar i finalitzar l'edificació que, en qualsevol cas, han de respectar les següents determinacions:

a) Sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres a partir que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la seva finalització, a comptar de la data de l'atorgament de la llicència d'obres.

b) Sòl residencial lliure: 4 anys per a l'inici de les obres a partir que la parcel·la tingui la condició de solar, i 6 anys per a la seva finalització, a comptar de la data de l'atorgament de la llicència d'obres.

2 Els terminis màxims establerts en els apartats a) i b) anteriors, seran també d'aplicació en sòl urbà consolidat, respectivament, en els terrenys destinats a la construcció d'habitatge protegit i residencial lliure.

Article 37 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

1 Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, en els polígons d'actuació i sectors de planejament derivat s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl on es pugui localitzar, com a mínim, el percentatge de sostre que estableix aquest POUM per a cada àmbit.

2 El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, en els termes previstos a la legislació vigent.

Text refós

Article 38 Cessió de terrenys i drets de superfície.

1 La cessió, l'alienació, i l'alienació directa de terrenys que pertanyin al patrimoni municipal del sòl i habitatge, s'haurà d'ajustar a les prescripcions dels articles 165 i següents del TRLU.

2 Quan correspongui, l'ajuntament arribarà a acords amb la Generalitat, altres ens locals, entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques públiques o privades, per tal de constituir drets de superfície. Si aquest dret es refereix a sòls integrats al patrimoni municipal del sòl i habitatge, i el seu ús és residencial, les edificacions s'hauran de destinar necessàriament a habitatges de protecció pública.

Títol IV
Regulació dels usos i intensitats dels sistemes

Text refós

TÍTOL IV REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DELS SISTEMES.

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS.

Article 39 Els sistemes del POUM.

1 Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà. Els plànols de classificació del sòl urbà i urbanitzable i estructura general del territori a escala 1/5.000 núm. O.CL estableixen els sistemes generals previstos en el pla. La resta de sistemes tenen la consideració de locals.

2 Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública s'adquireixen de conformitat amb el què estableix l'article 34, apartats 7 i 8 del TRLU, per cessió obligatòria i gratuïta, per ocupació directa o mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui. En tant no s'efectuï aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada, però restaran vinculats al destí determinat pel pla.

3 L'aprovació definitiva del present POUM comporta la declaració d'interès públic i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació.

4 La titularitat i afectació pública s'estableix sens perjudici de la utilització, si s'escau, de qualsevol de les formes de gestió legalment admeses per a la prestació dels serveis públics propis dels sistemes amb aquesta destinació.

5 En el subsòl dels terrenys destinats a sistemes de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o drets de superfície per a la construcció i explotació d'aparcaments, magatzems i altres usos dotacionals admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública.

6 Igualment, en sòl urbà, el present POUM i els Plans de Millora Urbana poden qualificar com sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, futures (també en règim de divisió horitzontal), o del vol o del subsòl dels immobles, amb l'objecte d'implantar equipaments comunitaris o facilitar l'accés als sistemes viaris i d'espais lliures.

Article 40 Desplegament i execució dels sistemes generals.

1 L'execució dels sistemes en sòl urbà podrà fer-se directament mitjançant un projecte d'urbanització o d'obra ordinària. No obstant això, es podran formular plans especials per regular detalladament l'ús, la implantació i, si s'escau, l'edificació del corresponent sistema, en els quals es reguli igualment, la forma d'adquisició del sòl.

2 Els sòls destinats a sistemes en sòl urbanitzable delimitat –que el pla inclogui en un sector, a efectes de gestió– es consideraran part del sector; per aquest motiu, correspon al pla parcial urbanístic establir la seva ordenació detallada. Tanmateix, en els supòsits d'ocupació directa o quan l'administració actuant ja disposi del sòl, la seva implantació es pot dur a terme mitjançant la formulació d'un pla especial urbanístic.

Text refós

3 Els sòls destinats a sistemes situats en sòl urbanitzable no delimitat –en tant que no es formuli un pla parcial de delimitació– o en sòl no urbanitzable, en tot cas, precisaran de la formulació prèvia d'un pla especial urbanístic per a la seva execució.

CAPÍTOL 2 SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES, CLAU 1.

Article 41 Concepte i classificació de les diferents vies.

1 El sistema urbanístic de comunicacions viàries comprèn els sòls afectats en el domini públic necessaris per al pas de les infraestructures per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, mitjançant tota classe de medis de transport. També comprèn els aparcaments de vehicles vinculats a les vies.

2 El sistema de comunicacions viàries se subdivideix en:
- 1g, vies de comunicació general que comuniquen els nuclis amb els nuclis veïns i conformen l'estructura general del territori. Les vies de comunicació general previstes en el POUM són l'autopista C-32 i les carreteres C-31 i TV-2126.
- 1l, vies de comunicació local que complementen la xarxa interurbana i estructuren internament el municipi.
- 1t, vies de comunicació a transformar.
- 1r, camins rurals. Vies que estructuren el sòl no urbanitzable.
- 1e, reserves per a estacionaments públics.

3 Els camins rurals amb subíndex «p» són d'interès paisatgístic.

4 Pel tipus de trànsit o secció viària es podran classificar en:
- vies de circulació general,
- vies per al transport públic,
- vies de circulació restringida o de vianants,
- vies per a bicicletes
- vies d'accés exclusiu a garatges i aparcaments.
- o altres tipus.

L'ajuntament regularà aquesta classificació a través d'una ordenança municipal o mitjançant els planejaments derivats.

5 En els plànols d'ordenació es dibuixen les vies que conformen el sistema de comunicacions. Quan aquest es pot confondre amb un altre tipus de qualificació aquell s'identifica amb la clau 1.

6 També formen part del sistema de comunicacions els camins rurals que no recull el POUM.

7 No formen part del sistema de comunicacions i, per tant, no tenen la consideració d'accés previst a l'article 29 del TRLU les vies d'accés exclusiu a garatges i aparcaments, així com els accessos privats ni els camins rurals que no recull el POUM.

8 L'ús principal del sistema és facilitar el moviment de persones i mercaderies.

9 En l'espai viari es permet com a ús complementari l'aparcament a l'aire lliure i soterrat i el pas d'infraestructures i serveis.

10 Els usos condicionats són el comercial, el recreatiu vinculat a la restauració i les benzineres.

Article 42 Règim a aplicar a les diferents vies de comunicació.

1 Les vies de comunicació general que conformen l'estructura general del territori estan recollides en els plànols d'ordenació.

2 El POUM defineix les alineacions del sistema de comunicacions viàries en el sòl urbà consolidat. Les rasants del sistema de comunicacions viari en el sòl urbà

són les existents excepte quan se n'indiquen de noves. Les alineacions i rasants en sòl urbà es dibuixen en els plànols d'ordenació.

3 Els plans derivats que despleguin el POUM fixaran les alineacions i rasants del sistema de comunicacions viàries.

4 La regulació del domini públic, de servitud d'afectació i la línia de límit de l'edificació per a les vies subjectes a la Llei de carreteres seran les que estableix aquesta legislació.

5 En cas de produir-se contradicció entre la Normativa del POUM i la legislació de carreteres, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

6 En el planejament derivat i els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "Instrucció per al disseny i projectes de rotondes".

7 D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Carreteres en data de 30 de desembre de 2010, les actuacions que afectin a les carreteres del terme municipal de Calafell hauran d'obtenir informe favorable vinculant, segons la titularitat de les vies, del Servei Territorial de Carreteres de Tarragona (C-31 i C-32) i de la Diputació de Tarragona (TV-2126).

8 L'ordenació urbanística podrà limitar l'accés rodat a les parcel·les.

Article 43 Règim a aplicar als camins rurals.

1 S'admeten les obres de manteniment i millora. La impermeabilització mitjançant asfaltat dels camins existents requereix llicència municipal, sens detriment d'altres tràmits d'avaluació d'impacte ambiental o d'avaluació ambiental estratègica quan l'organisme competent en matèria de medi ambient del Departament de Medi Ambient així ho exigeixi. En qualsevol cas, caldrà garantir que no es produeix un impacte significatiu sobre els valors naturals existents en el sòl no urbanitzable.

2 En els camins rurals, a més de les servituds que estableix la legislació vigent, es prohibeix edificar en els trams rectes a menys de 10 m de l'eix. En els trams corbats aquesta separació es mesurarà, per la part interior, en relació a una corba d'acord hipotètica de 30 m de radi.

3 L'obertura de nous camins permanents només és possible en cas que formin part d'un Pla de prevenció contra incendis, d'un Pla tècnic de gestió i millora forestal o bé d'un pla especial en sòl no urbanitzable.

4 L'obertura de nous camins rurals requereix de llicència municipal.

5 Mitjançant un projecte d'obra ordinària es podrà modificar la traça d'un camí rural si se substitueix per un altre que respecti l'estructura del lloc i millori l'accessibilitat del conjunt. En la resta de casos caldrà la redacció prèvia d'un pla especial.

6 La xarxa de camins assenyalada en el POUM i la que es derivi del pla especial anteriorment assenyalat és de lliure circulació i accés.

7 S'hauran de sotmetre al procediment d'impacte ambiental els camins de més de 5 m d'amplada i en tots aquells casos on la pendent transversal del terreny sobre el que se situa el camí sobrepassi el 40%. S'exclouen d'aquest tràmit els camins de desembosc de caràcter temporal quan l'autorització per a la seva

obertura comporti garanties per a la restauració de les àrees afectades, una vegada hagi finalitzat la seva utilització.

8 Tant en els camins existents com en els de nova creació s'hauran de prendre les mesures oportunes per evitar l'erosió, especialment en els marges i talussos.

9 Les actuacions sobre els camins rurals d'interès paisatgístic tindran en compte el seu paper com a elements vertebradors del sòl no urbanitzable i com a recorreguts d'interès paisatgístic que ofereixen una visió unitària i conjunta dels espais oberts del territori.

Article 44 **Règim a aplicar a les reserves per a aparcaments públics.**

1 Els sòls destinats a aparcaments s'ordenaran amb vegetació, arbrat i pèrgoles vegetades, mitjançant la creació d'un sostre verd que doni ombra al conjunt de l'estacionament.

2 La pavimentació dels aparcaments públics a l'aire lliure serà semipermeable.

Article 44 bis En compliment de l'informe de la Direcció General de Carreteres de 30.12.2010 s'afegeix a la normativa que regula el sistema viari el text següent: En tant no s'hagi produït el desplaçament de la traça de la carretera C-31 entre el sector de PMU Turó del Sants, PMU Louie Vega i el sector PPU ND Cirerers, la línia d'edificació es situarà a 25 m de la línia blanca de la infraestructura existent. La nova traça té la consideració de reserva viària i de traçat alternatiu a la C-31 amb caràcter indicatiu.

Text refós

CAPÍTOL 3 SISTEMA DE COMUNICACIONS FERROVIÀRIES, CLAU 2.

Article 45 Concepte.

1 El sistema de comunicacions ferroviàries comprèn els sòls afectats pel pas de les infraestructures ferroviàries. També comprèn les estacions i serveis tècnics ferroviaris.

2 En els plànols d'ordenació es dibuixen les vies que conformen el sistema de comunicacions ferroviàries; quan aquest es pot confondre amb un altre tipus de qualificació aquell s'identifica amb la clau 2.

Article 46 Règim de les comunicacions ferroviàries.

1 La regulació del domini públic, de servitud d'afectació i la línia de límit de l'edificació serà la que estableix la Llei del sector ferroviari i els reglaments que la despleguen.

2 L'ús principal que s'admet és el ferroviari.

3 S'admeten com a usos complementaris els d'aparcament, comercial i el recreatiu vinculat a la restauració.

Text refós

CAPÍTOL 4 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES, CLAU 3.

Article 47 Concepte.

1 Comprèn els sòls afectats al domini públic destinats a l'esbarjo, el lleure i l'esport a l'aire lliure.

2 Els sòls afectats a aquest sistema s'identifiquen amb la clau 3.

3 Les zones verdes en el sòl urbà i urbanitzable tindran la consideració d'espais públics i parcs urbans; en el sòl no urbanitzable, la de parcs territorials.

Article 48 Règim dels espais lliures i zones verdes.

1 Els usos principals són l'esbarjo i el gaudi de l'aire lliure i la natura. En el cas que les zones verdes estiguin situades en el sòl no urbanitzable s'entenen com a usos principals els següents: protecció, educació ambiental i apropament a la natura; conservació del medi; educació ambiental i/o cultural a l'aire lliure i excursionisme; centre d'interpretació o altres instal·lacions similars.

2 Els usos complementaris admesos són el cultural, l'esportiu i els horts urbans.

3 S'admeten com a usos compatibles el comercial, limitat a quioscos o similars i tots els previstos per als equipaments.

4 S'admet com a ús condicionat l'aparcament públic soterrani i en superfície, sempre i quan sigui compatible amb l'ordenació i els usos del sistema.

5 Solament es permeten aquelles construccions que serveixin per a un millor desplegament dels usos previstos, sempre i quan no ocupin més del 5% de la superfície de la zona, no superin una alçada de 7,5 m i tinguin una superfície inferior a 500 m^2.

6 S'admet l'obertura de finestres i portes amb accés per a vianants i excepcionalment l'accés rodat a les parcel·les que donen façana a una zona verda, sempre que la condició de solar s'hagi adquirit prèviament de fer front a una via pública i es respecti la funcionalitat i destí de la zona verda o espai lliure.

7 En les zones verdes delimitades en sòl no urbanitzable es tindrà especial cura amb la protecció dels elements naturals, donant compliment a:

- No es permet alterar el relleu del terreny natural, excepte quan es faci per dur a terme una restauració de les condicions primigènies del terreny o bé per a terrassats destinats al conreu degudament justificats. En aquest cas, l'alteració del relleu no podrà modificar el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn ni la cota natural del terreny en més/menys 0,5 m. En cap cas, el terrassat resultant d'aquest moviment de terres podrà donar lloc a nous murs de contenció d'alçada mitjana superior a 1 m ni que superin en cap punt l'1,5 m d'alçada. Aquestes restriccions també seran d'aplicació per als talussos de pendent superior al 100%.
- Només s'admet la pavimentació de vials i de zones quan es justifiqui la seva necessitat imprescindible per dur a terme l'ús admès.

Text refós

CAPÍTOL 5 SISTEMA D'EQUIPAMENTS, CLAU 4.

Article 49 Concepte, titularitat i règim jurídic.

1 El sistema d'equipaments comprèn els sòls reservats per a usos públics o col·lectius per cobrir les necessitats de desenvolupament personal i benestar de la societat.

2 El sistema d'equipaments se subdivideix en diversos tipus segons la funció que compleix:

- Centres públics de caràcter administratiu, clau 4p.
- Equipaments culturals i religiosos, clau 4c.
- Equipaments docents, clau 4d.
- Equipaments esportius i recreatius, clau 4e.
- Equipaments sanitari-assistencials, clau 4s.
- Equipaments de serveis tècnics i de transport, clau 4t.

3 Els sòls adscrits al sistema d'equipaments seran, en execució del Pla i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, sense perjudici que la seva gestió pugui ser atribuïda al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent, així com del règim de titularitat privada que s'estableix en aquest precepte.

4 Podran de ser de titularitat privada aquells equipaments existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla, els quals mantindran el seu règim actual quant a titularitat, sempre que es destinin als usos propis del sistema d'equipaments.

5 Per a la modificació del tipus d'ús existent, dins dels usos propis del sistema d'equipaments, caldrà la formulació prèvia d'un Pla Especial urbanístic

6 La no aprovació del Pla Especial urbanístic, així com el cessament de l'ús actual d'un equipament privat, podrà donar lloc a l'expropiació forçosa del sòl i les instal·lacions. A aquests efectes, caldrà la formulació d'un Pla especial urbanístic que concreti el nou ús previst i estableixi la seva afectació a titularitat pública.

7 S'admetrà, així mateix, la titularitat privada dels nous equipaments i dotacions, excepte en els casos en què el Pla ja estableix expressament la destinació i l'ús públic dels terrenys inclosos en el sistema d'equipaments i sens perjudici de l'aplicabilitat en qualsevol moment de la declaració d'utilitat pública intrínseca en els sistemes urbanístics. En aquest últim cas, caldrà la prèvia aprovació d'un Pla Especial que estableixi la seva afectació a titularitat pública i concreti l'ús.

Article 50 Usos als quals es poden destinar els equipaments.

1 Els usos principals als quals es poden destinar els sòls qualificats d'equipament són:

- Centres públics de caràcter administratiu, 4p: de servei públic; seguretat i protecció ciutadana; abastament i mercats, i anàlegs.
- Equipaments culturals i religiosos, 4c: museus, teatres, centres cívics, temples i instal·lacions religioses; sales d'exposicions, reunions i activitats d'interès públic, social o comunitari.
- Equipaments docents, 4d: centres d'ensenyament.

- Equipaments esportius i recreatius, 4e: edificis i instal·lacions esportives; centres d'esbarjo o expansió; balnearis i establiments turístics vinculats a l'ús recreatiu, d'interès públic, social o comunitari.
- Equipaments sanitari-assistencials, 4s: centres sanitari-assistencials i geriàtrics, d'interès públic, social o comunitari; cementiris, tanatoris i similars.
- Equipaments de serveis tècnics i de transport, 4t: abastament i tractament d'aigües; abocadors de deixalles i residus; subministrament d'energia elèctrica amb les xarxes i instal·lacions corresponents; infraestructures generals de comunicació de veu i dades; instal·lacions de transports de viatges i mercaderies de totes classes, que siguin d'interès públic i social; parcs mòbils de maquinària; benzineres i altres anàlegs.

2 L'ús complementari és el d'aparcament.

3 Els usos condicionats són l'aparcament, els altres usos d'equipaments previstos en aquest article i l'ús recreatiu vinculat a la restauració i el comercial.

Article 51 Condicions d'edificació per al sistema d'equipaments.

1 L'edificació dels sòls afectats al sistema d'equipament s'ajustarà a l'establert pel planejament especial o parcial que estableixi la corresponent ordenació detallada. Aquesta ordenació establirà les condicions d'edificació d'acord amb les necessitats funcionals pròpies de l'equipament a implantar, tot garantint la seva correcta integració en l'entorn.

2 En el sòl urbà els equipaments que no tinguin una ordenació específica podran desplegar-se seguint les regles edificatòries dels tipus d'ordenació de les zones que els envolten i esgotar les condicions d'edificació vigents en aquests.

3 Mitjançant un PE es podrà determinar la ubicació del nou cementeri. Caldrà que les edificacions i altres construccions del nou cementiri estiguin integrades al paisatge de l'entorn on se situa, tenint especial cura en el tractament tipològic dels seus límits (murs, tanques, etc.).

Text refós

CAPÍTOL 6 SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS, CLAU 5.

Article 52 Concepte.

Comprèn els sòls destinats a la promoció d'habitatge temporal de titularitat pública per a col·lectius amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

Article 53 Usos admesos del sistema d'habitatges dotacionals.

S'admet com a ús principal únicament el d'habitatge. Com a ús complementari s'admet el d'aparcament i com a ús compatible, en planta baixa s'admeten tots els previstos en el sistema d'equipaments i el comercial.

Article 54 Condicions d'edificació del sistema d'habitatges dotacionals.

1 L'edificació s'ajustarà a l'establert pel planejament especial o parcial que estableixi la corresponent ordenació detallada. Aquesta ordenació establirà les condicions d'edificació d'acord amb les necessitats funcionals pròpies de l'equipament a implantar, tot garantint la seva correcta integració en l'entorn.

2 Tanmateix, es podrà dur a terme directament l'edificació dels sòls destinats afectats a habitatge dotacional en sòl urbà que no formin part d'un sector de millora urbana. Aquesta edificació es desenvoluparà segons les condicions i tipus fixat per les normes de les zones contigües.

Text refós

CAPÍTOL 7 SISTEMA COSTANER, CLAU 6.

Article 55 Definició.

El Sistema Costaner comprèn el sòl inclòs en el domini públic marítim-terrestre.

Article 56 Règim.

1 Els terrenys que conformen el domini públic marítim terrestre són de titularitat demanial de l'estat.

2 Els usos, instal·lacions i conservació dels terrenys inclosos en el sistema costaner es regulen, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM, per allò que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

3 El règim jurídic dels espais portuaris és l'establert a la Llei 5/1998, de 17 d'abril de Ports de Catalunya, la normativa que la desenvolupi, i el Pla especial del Port de Calafell.

4 Els col·lectors i les instal·lacions de tractament d'aigües hauran de complir les condicions d'ubicació establertes en l'article 44.6 de la Llei de Costes.

CAPÍTOL 8 SISTEMA HIDRÀULIC, CLAU 7.

Article 57 Definició i identificació.

El sistema hidràulic comprèn la llera dels rius, les rieres i els torrents, essent definit per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn dels 10 anys i que coincideix amb la zona fluvial definida en l'article 6 del RLU. S'identifica en els plànols amb la clau 7.

Article 58 Titularitat i règim urbanístic.

1 El sòl qualificat de sistema hidràulic serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d'aigües vigent. D'acord amb l'establert en l'article 35.4 del RLU, els sòls inclosos en el sistema hidràulic que formin part d'un sector de sòl urbanitzable o polígon d'actuació no comptabilitzen com a superfície de l'àmbit i, per tant, no els és aplicable l'índex d'edificabilitat bruta, ni els usos ni els paràmetres de densitat del polígon o sector en que s'incloguin.

2 En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres i fonts naturals s'observarà allò que disposen aquestes normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sens perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

3 Als efectes de coordinar la regulació dels sòls qualificats de sistema hidràulic, aquest Pla incorpora els criteris respecte la delimitació d'espais i usos que afecten l'àrea associada al sistema hidràulic i el seu entorn, tot definint el sistema hídric a més del sistema hidràulic, en les que han d'aplicar-se les limitacions previstes en la legislació sectorial.

4 L'àmbit qualificat de sistema hidràulic pel POUM podrà ésser objecte d'ajustaments d'acord amb l'atermenament del domini que pugui efectuar l'Administració hidràulica.

Article 59 Condició d'ordenació, ús i protecció.

1 L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.

2 Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del propi sistema.

3 De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per a la seva regeneració i millora.

4 L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.

5 Les administracions públiques competents per raó de la matèria estabiliran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants

i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

6 Les rases que es realitzin per a la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidràulic. Tanmateix en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.

7 Les característiques i la ubicació dels tancaments de les parcel·les confrontants amb els espais adscrits a aquest sistema es regularan per la normativa sectorial vigent i per les ordenances municipals.

8 Les fonts mantindran una protecció radial de 50 metres.

Títol V
Regulació dels usos i intensitats de les zones en sòl urbà

Text refós

TÍTOL V REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

CAPÍTOL 1 CRITERIS D'ORDENACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

Article 60 Tipus de zones.

1 El POUM estableix cinc tipus de zonificació en funció de les variants següents:
- història
- estat actual i evolució
- configuració física
- estratègia urbanística

2 Les zones s'agrupen en:
- ordenacions històriques
- ordenacions d'alta densitat
- ordenacions unifamiliars o de baixa densitat
- activitats econòmiques
- plans derivats i estudis de detall que es mantenen vigents

3 En les ordenacions històriques es regula: les obres de conservació, restauració, consolidació i millora dels edificis existents i quan sigui possible les obres de substitució i nova planta.

4 En les ordenacions d'alta densitat es regulen els processos de millora de l'edificació i el teixit urbà, ordenant les obres de consolidació, rehabilitació, reparació i millora i els de substitució i nova planta.

5 En les ordenacions unifamiliars de baixa es promou el manteniment i millora ambiental, ajustant l'ordenació als paràmetres de l'edificació de nova planta.

6 En les ordenacions destinades a activitats econòmica es promou el seu desenvolupament flexibilitzant una ordenació física a les necessitats de cada situació.

7 El POUM defineix dos subíndexs que amplien les regulacions d'usos:
- habitatge de protecció oficial, subíndex «hpo».
- ús comercial en planta baixa, subíndex «c».

8 El subíndex «hpo» assenyala que tots els habitatges i sostre així determinats en un sector o àmbit han de ser de protecció oficial. La distribució del sostre per règims de protecció en les parcel·les qualificades com a "hpo" en sòl urbà consolidat, es farà d'acord amb allò que estableix el quadre 2.2 ,"Sostre residencial de nova creació i sostre de protecció previstos pel POUM" dels annexos de la memòria, que a aquests efectes té caràcter normatiu.

9 El subíndex «c» indica que les plantes baixes d'un sector o àmbit es poden destinar a usos comercials o d'oficines i serveis.

10 La zona PV assenyalada per aquest POUM es regula d'acord amb allò que s'estableix en la Disposició final d'aquestes Normes Urbanístiques.

Article 61 Limitacions derivades de la legislació sectorial de costes.

Els terrenys que confronten amb el domini públic marítim-terrestre estan sotmesos a les següents limitacions de la propietat:

1 La zona de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre, que es regula en els articles 23 a 26 i a la Disposició transitòria tercera de la Llei de

Text refós

Costes, i recau sobre una franja de 100 o 20 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar. En els plànols d'ordenació de la sèrie O. QL s'identifica el límit interior de la zona de servitud de protecció.

2 La zona de servitud de trànsit del domini públic marítim-terrestre, que es regula en l'article 27 de la Llei de Costes, i recau sobre una franja de 6 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar. En els plànols d'ordenació de la sèrie O. QL, s'identifica el límit interior de la zona de servitud de trànsit.

3 Les obres i instal·lacions preexistents ubicades en la zona de servitud de protecció i a la zona de servitud de trànsit estan sotmeses a allò que estableix la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

4 L'autorització de nous usos i construccions en la zona de servitud de protecció està sotmesa a les condicions establertes per al tram de façana marítima autoritzat mitjançant l'Estudi de Detall aprovat definitivament en data 4 de febrer de 1994 (BOPT de 18 de març de 1998), el qual fou informat favorablement pel Director General de Costes, en data 28 de juny de 1994, d'acord amb el què estableix la Disposició transitòria tercera, apartat 3, de la Llei de Costes.

6 D'acord amb l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 24 de gener de 2011, aquest POUM recull l'article 20 del Pla director urbanístic costaner:

1. L'autorització d'edificacions no permeses amb caràcter ordinari en sòl urbà comprès dintre la servitud de protecció de 20 metres d'amplada prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, o derivat, del compliment de tots i cadascun dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de costes i, en especial, els establerts a la Disposició Transitòria Tercera, apartat 3, de la Llei de Costes, modificada per l'article 120.7 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre.

2. Les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'han d'ajustar a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin. Aquest ajust haurà de justificar-se a través de l'oportú estudi paisatgístic, el qual haurà de ser informat per liòrgan competent en matèria de paisatge.

3. S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

Text refós

CAPÍTOL 2 ORDENACIONS HISTÒRIQUES.

Article 62 Zona CH. Centre històric.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena l'arquitectura del nucli històric de Calafell.

1.2 L'ordenació promou la conservació, restauració, consolidació i millora de l'edificació existent.

1.3 El tipus arquitectònic és el d'alineació a carrer.

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 L'edificabilitat permesa és l'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM, excepte si en la fitxa del catàleg de Patrimoni hi ha alguna altra indicació.

2.2 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100 m^2 construïts, amb un mínim d'un habitatge per solar edificat.

2.3 La parcel·la mínima és l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM. Es prohibeix subdividir parcel·les existents, excepte si es destinen a ús hoteler o habitatge unifamiliar. Es prohibeix agregar parcel·les.

3 Regulacions per a les obres de conservació, restauració, consolidació i millora en els edificis existents.

3.1 En els edificis catalogats es podran realitzar les obres de conservació, restauració, consolidació i millora previstos en el Catàleg.

3.2 En els edificis no catalogats es podran realitzar obres:

- de conservació i restauració necessàries per ajustar els edificis als valors històrics i ambientals de l'edifici i el seu entorn.
- de consolidació per resoldre problemes estructurals o deficiències constructives.
- de millora de les condicions d'accés i habitabilitat dels edificis.

4 Condicions que han de concórrer per poder enderrocar un edifici.

Només s'atorgarà llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats i en els quals hi concorrin alguna de les condicions que s'assenyalen a continuació:

- Problemes greus de seguretat.
- Que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti la parcel·la i justifiqui l'enderroc de la construcció existent.

5 Ordenació de la nova edificació.

L'edificació nova s'ordenarà amb els mateixos criteris de l'edificació que s'enderroca i els criteris establerts en el punt 2 d'aquest article.

6 Regulacions formals.

6.1 Les regulacions formals per a les edificacions catalogades s'estarà al que estableixi el Catàleg.

6.2 Les regulacions formals per als edificis no catalogats quant a les obres de reforma, rehabilitació o substitució són les següents:

a) Composició del pla de façana:

- La proporció màxima de la superfície dels forats d'una façana serà: per a façanes amb front menor o igual a 5 m, del 20%, i per a façanes amb front major a 5 m, del 18%.
- La proporció entre l'amplada i l'alçada d'un forat serà: per a forats de més de 0,5 m^2 de superfície, entre 1/1,8 i 1/2,2, i per a forats de menys de 0,5 m^2

de superfície: mínim 1/1, excepte en la porta d'entrada del garatge o l'establiment comercial.
- L'amplada màxima d'obertura en planta baixa del garatge o l'establiment comercial serà de 4 m.
- Cap obertura en planta baixa pot situar-se per sobre del límit superior de l'obertura més gran.
- Les llindes de totes les obertures seran horitzontals o d'arc rebaixat; el radi d'aquest arc serà igual al doble de l'amplada de l'obertura.
- La longitud dels cossos sortints oberts no ocuparà més del 30% de l'amplada de la façana de cada planta pis.
- El límit lateral dels cossos sortints oberts vindrà definit per un pla normal a la façana situat a 1 m de la paret mitgera.
- La longitud màxima de cada balcó serà la de la seva obertura més 30 cm per banda.
- Les obertures sobreposades s'ordenaran a partir dels eixos de simetria i/o dels seus brancals.
- Queden exclosos d'aquest ordre compositiu els forats de menys de 0,5 m^2 de superfície.
- El gruix del volat serà de 15 cm com a màxim.

6.3 Tècniques constructives i acabats:

Els acabats de façana seran obligatòriament:
- Amb arrebossat amb morter de calç de llenya. Aquest arrebossat pot fer gruix i quedar per sobre de llindars i portes o no. Si fa gruix, només podran quedar a la vista les pedres carejades de muntants i llindars.
  Si l'arrebossat se situa en el mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixin l'arrebossat, així com la cantonera. Aquest acabat obliga a ribetejar tots els forats amb pedra carejada.
- Tractat amb estuc de calç de llenya. En aquest cas, totes les obertures i forats aniran ribetejades amb motllura de pedra d'amplada no superior a 20 cm.
- Amb paredat de pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixta o de revestiment. Els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació.
- Amb arrebossat pintat. En aquest cas, només es permet que siguin acabats en pedra el ràfec, les llindes i escopidors de les obertures.
- Amb formigó vist. En aquest cas, es permet introduir elements estructurals en ferro pintat i ferro corten.

6.4 Sobre la fusteria i serralleria:

a) La fusteria serà de fusta o de ferro pintat dels colors que s'estableixen posteriorment.

b) Estan permesos els porticons i les persianes de llibret de fusta o de ferro pintat, o les persianes de corda (valenciana). Està prohibida la persiana enrotllable.

c) Les persianes i portes en la planta baixa podran ser de fusta o de ferro pintat.
d) Les baranes seran de ferro.

6.5 Parets mitgeres:
Les parets mitgeres que donin sobre espais privats i siguin visibles des de l'espai públic hauran de tenir el mateix tractament quant a material i acabats que la façana de l'edifici al qual pertanyin.

6.6 La coberta serà inclianda de teula àrab.

6.7 Els rètols i elements publicitaris dels establiments comercials solament es podran col·locar en l'interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro corten. L'ajuntament podrà establir una ordenança municipal per determinar el tipus de lletra i colors que es permeten.

6.8 La carta de colors per als diferents elements de la façana seran:
- Per al parament d'obra, els següents colors de la gamma NCS, aconseguits tintant l'argamassa i els morters que s'utilitzen en l'obra: S 1002-Y50R, S 1502-Y50R, S 1002-R, S 1502-R, S 2040-Y20R, S 3040-Y20R, S 4040-Y20R, S 1010-Y50R, S 2010-Y50R, S 2060-Y50R, S 4050-Y90R i S 1030-R80B.
- Per a les fusteries, els següents colors de la gamma RAL: 5007, 6004, 6009, 8011, 8016, 8028 i 9010.
- Per a la serralleria, els següents colors de la gamma RAL: 6020, 7024, 7025, 7031 i 9011.

6.9 Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge o els plans especials o de millora urbana, prevaldrà el criteri que comporti un grau de protecció superior.

6.10 Es prohibeix la instal·lació de plaques solars, antenes i parabòliques, quan produeixen un impacte visual negatiu des del recinte del Castell.

7 Usos permesos.

7.1 L'ús principal és el d'habitatge.

7.2 Els usos i activitats que es realitzin en aquest sector estan exclosos de l'obligació de proveir-se de places d'aparcament.

7.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	**T**	**PS**	**PB**	**PP**
Ús hoteler	P	1/2	1/2	1/2
Ús comercial*	P	1/2	1/2	1/2
Ús d'oficines i serveis	P	1/2	1/2	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1/2	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari–assistencial	P	1/2	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1/2	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1/2	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	1	1	1

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa
*S'inclou en l'ús comercial el de tallers d'artesans per a venda i elaboració amb tècniques antigues, ceràmiques, guarnim

Text refós

Article 63 Zona SH. Creixements suburbans històrics.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena els creixements històrics de Calafell, que s'han desplegat sobre els camins de sortida del nucli històric.

1.2 L'ordenació urbanística promou el manteniment de l'estructura urbana i edificatòria.

1.3 La Norma regula les obres de conservació, restauració, consolidació, millora, remodelació i rehabilitació i les obres de substitució de l'edificació.

1.4 El tipus arquitectònic és el d'alineació a carrer.

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100 m^2 construïts residencials, reals o possibles, excepte en aquelles parcel·les amb una façana inferior o igual a 4,5 m en les quals solament es permet un sol habitatge. En aquelles parcel·les amb una façana inferior o igual a 4,5 m en què es pugui inscriure una circumferència d'un diàmetre igual o superior a 6 m a l'interior de la part edificable regirà el que s'estableix en la primera part d'aquest apartat.

2.2 El sostre edificable és el que resulta d'aplicar les regulacions que s'estableixen en aquest article.

2.3 La parcel·la i façana mínima són les existents en el moment d'aprovació inicial d'aquest POUM.

2.4 No es permet l'agregació de parcel·les, excepte quan tinguin una façana inferior a 4,5 m i es destinin a habitatge unifamiliar.

2.5 Es permet la subdivisió de parcel·les sempre que les parcel·les resultants tinguin una superfície superior a 100 m^2 i una façana superior a 5 m.

3 Regulacions per a les obres de millora, remodelació i rehabilitació en els edificis existents.

3.1 En els edificis catalogats es podran realitzar les obres de conservació, restauració, consolidació i millora previstos en el Catàleg.

3.2 En els edificis no catalogats es podran realitzar obres:

- de conservació i restauració necessàries per ajustar els edificis als valors històrics i ambientals de l'edifici i el seu entorn.
- de consolidació per resoldre problemes estructurals o deficiències constructives.
- de millora de les condicions d'accés i habitabilitat dels edificis.

4 Regulacions per a les obres d'ampliació de l'edificació existent.

Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els hi resti sense necessitat d'adequar l'edifici a la resta de paràmetres, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no afectin negativament les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes. En aquest cas, l'ampliació es regularà d'acord amb allò establert per l'edificació de nova planta.

Les obres d'ampliació que es realitzin d'acord amb el que s'estableix en aquest apartat hauran d'anar acompanyat d'una adequació de la façana a les condicions compositives i d'acabats que s'assenyalen en el punt 8 d'aquest article.

Text refós

5 Condicions que han de concórrer per poder enderrocar un edifici.

Només s'atorgarà llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats i en els quals hi concorrin alguna de les condicions que s'assenyalen a continuació:

- Problemes greus de seguretat.
- Que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti la parcel·la i justifiqui l'enderroc de la construcció existent.

6 Planimetria de l'edificació de nova planta.

6.1 La línia de façana se situarà sobre l'alineació de carrer.

6.2 En la planta baixa, la fondària edificable màxima serà de 20 m si no es destina a habitatge; es permet una ocupació complementaria del 5% de l'espai lliure resultant.

6.3 La fondària edificable màxima de totes les plantes pis inclosa la planta baixa si es destina a habitatge és de 16 m.

6.4 El pati que resulti de l'aplicació del punt anterior se situarà al fons de la parcel·la.

7 Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

7.1 L'alçada màxima permesa segons el nombre màxim de plantes edificables és de:

- PB+2PP = 10,5 m

7.2 La coberta dels nous edificis serà inclinada, de dos aigües, de teula àrab de color terra i una pendent inferior a 30%. Excepcionalment es podrà destinar un 50% de la coberta a terrassa si no supera els 50 m^2 de superfície. En els edificis plurifamiliars de més de dos habitatges, la coberta plana serà d'ús comunitari.

7.3 Per sobre de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies i els elements tècnics imprescindibles. La sala de màquines dels ascensors i la caixa d'escala s'hauran de separar com a mínim 3 m del pla de façana.

8 Regulacions formals.

8.1 Les regulacions formals per a les edificacions catalogats s'estarà al que estableixi el Catàleg.

8.2 Les regulacions formals per els edificis no catalogats pel que fa a les intervencions que afectin a la façana o a les edificacions de nova planta són les següents:

a) Composició del pla de façana pels edificis de nova planta:

- La proporció màxima de la superfície dels forats d'una façana serà: per a façanes amb front menor o igual a 5 m, del 30%, i per a façanes amb front major a 5 m, del 22%.
- La proporció entre l'amplada i l'alçada d'un forat serà: per a forats de més de 0,5 m^2 de superfície, entre 1/1,8 i 1/2,2, i per a forats de menys de 0,5 m^2 de superfície: mínim 1/1, excepte en la porta d'entrada al garatge o l'establiment comercial.
- L'amplada màxima d'obertura en planta baixa del garatge o l'establiment comercial serà de 4 m.
- L'alçada mínima de l'obertura més gran en planta baixa ha de ser igual o superior a totes les obertures de la planta baixa.
- Les llindes de totes les obertures seran horitzontals.

Text refós

- La longitud dels cossos sortints oberts no ocuparà més del 30% de l'amplada de la façana de cada planta pis.
- El límit lateral dels cossos sortints oberts vindrà definit per un pla normal a la façana situat a 0,5 m de la paret mitgeres.
- La longitud màxima de cada balcó serà la de la seva obertura més 30 cm per banda.
- Les obertures sobreposades s'ordenaran a partir dels eixos de simetria i/o dels seus brancals.
- Queden exclosos d'aquest ordre compositiu els forats de menys de 0,5m^2 de superfície.
- El gruix del volat serà de 15 cm com a màxim.

8.3 Tècniques constructives i acabats:

Els acabats de façana seran obligatòriament:

- Amb arrebossat amb morter de calç de llenya. Aquest arrebossat pot fer gruix i quedar per sobre de llindars i portes o no. Si fa gruix, només podran quedar a la vista les pedres carejades de muntants i llindars.
  Si l'arrebossat se situa en el mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixin l'arrebossat, així com la cantonera. Aquest acabat obliga a ribetejar tots els forats amb pedra carejada.
- Tractat amb estuc de calç de llenya. En aquest cas, totes les obertures i forats aniran ribetejades amb motllura de pedra d'amplada no superior a 20 cm.
- Amb paredat de pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixta o de revestiment. Els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació.
- Amb arrebossat pintat. En aquest cas, només es permet que siguin acabats en pedra el ràfec, les llindes i escopidors de les obertures.
- Amb formigó vist. En aquest cas, es permet introduir elements estructurals en ferro pintat i ferro corten.

8.4 Sobre la fusteria i serralleria:

a) La fusteria serà de fusta o de ferro pintat dels colors que s'estableixen posteriorment.

b) Estan permesos els porticons i les persianes de llibret de fusta, les persianes de corda (valenciana) i la persiana enrotllable de fusta o metàl·lica.

c) Les persianes i portes en la planta baixa podran ser de fusta o de ferro pintat.

d) Les baranes seran de ferro.

8.5 Parets mitgeres:

Les parets mitgeres que donin sobre espais privats i siguin visibles des de l'espai públic hauran de tenir el mateix tractament quant a material i acabats que la façana de l'edifici al qual pertanyin.

8.6 La coberta serà inclianda de teula àrab.

8.7 Els rètols i elements publicitaris dels establiments comercials solament es podran col·locar en l'interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro corten. L'ajuntament podrà establir una ordenança municipal per determinar el tipus de lletra i colors que es permeten.

8.8 La carta de colors per als diferents elements de la façana seran:

- Per al parament d'obra, els següents colors de la gamma NCS, aconseguits tintant l'argamassa i els morters que s'utilitzen en l'obra: S 1002-Y50R, S 1502-Y50R, S 1002-R, S 1502-R, S 2040-Y20R, S 3040-Y20R, S 4040-Y20R, S 1010-Y50R, S 2010-Y50R, S 2060-Y50R, S 4050-Y90R i S 1030-R80B.
- Per a les fusteries, els següents colors de la gamma RAL: 5007, 6004, 6009, 8011, 8016, 8028 i 9010.
- Per a la serralleria, els següents colors de la gamma RAL: 6020, 7024, 7025, 7031 i 9011.

8.9 Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge o els plans especials o de millora urbana, prevaldrà el criteri que comporti un grau de protecció superior.

8.10 Es prohibeix la instal·lació de plaques solars, antenes i parabòliques, quan produeixen un impacte visual negatiu des del recinte del Castell.

9 Usos permesos.

9.1 L'ús principal és el d'habitatge

9.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

9.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	1/2	1/2	1/2
Ús comercial	P	1/2	1/2	1/2
Ús d'oficines i serveis	P	1/2	1/2	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1/2	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari–assistencial	P	1/2	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1/2	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1/2	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	C*	C*	C*	-

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa
C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

Article 64 Zona EH. Eixample suburbà històric.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena els creixements històrics desplegats sobre una retícula de carrers en el nucli de Calafell i a la platja.

1.2 L'ordenació urbanística promou el manteniment de l'estructura urbana que ve definida pel Pla general d'ordenació urbana de Calafell (PGOU), aprovat definitivament el 24 de maig de 1989 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el dia 8 de novembre de 1989.

1.3 La Norma regula les obres de millora, remodelació i rehabilitació i les obres de substitució de l'edificació.

1.4 El tipus arquitectònic és d'alineació a carrer.

Text refós

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100 m^2 construïts residencials, reals o possibles, excepte en aquelles parcel·les amb una façana inferior o igual a 4,5 m, en les quals solament es permet un sol habitatge. En aquelles parcel·les amb una façana igual o inferior a 4,5 m en què es pugui inscriure una circumferència d'un diàmetre igual o superior a 6 m a l'interior de la part edificable, regirà el que s'estableix en la primera part d'aquest apartat.

2.2 El sostre edificable és el que resulta d'aplicar les regulacions que s'estableixen en aquest article.

2.3 La parcel·la i façana mínima són les existents en el moment d'aprovació inicial d'aquest POUM.

2.4 Es permet l'agregació de parcel·les sempre que el front de parcel·la de la parcel·la resultant tingui una longitud màxima de 15 m.

2.5 Es permet la subdivisió de parcel·les sempre que les parcel·les resultants tinguin una superfície superior a 100 m^2 i una façana de 5 m.

3 Regulacions per a les obres de consolidació, millora, remodelació i rehabilitació en els edificis existents.

3.1 En els edificis catalogats es podran realitzar les obres de conservació, restauració, consolidació i millora previstos en el Catàleg.

3.2 En els edificis no catalogats es podran realitzar obres:

- de conservació i restauració necessàries per ajustar els edificis als valors històrics i ambientals de l'edifici i el seu entorn.
- de consolidació per resoldre problemes estructurals o deficiències constructives.
- de millora de les condicions d'accés i habitabilitat dels edificis.

4 Regulacions per a les obres d'ampliació de l'edificació existent.

Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els hi resti sense necessitat d'adequar l'edifici a la resta de paràmetres, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no afectin negativament les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes. En aquest cas, l'ampliació es regularà d'acord amb allò establert per l'edificació de nova planta.

5 Planimetria de l'edificació de nova planta.

5.1 La línia de façana se situarà sobre l'alineació de carrer.

5.2 L'ocupació màxima de la planta baixa, si no es destina a habitatge, serà del 100% de la parcel·la

5.3 La fondària edificable màxima de totes les plantes pis, inclosa la planta baixa si es destina a habitatge, és de:

- A Calafell poble: 16 m.
- A Calafell platja, en el sector determinat per la carretera d'en Ralet, l'avinguda de Mossèn Jaume Soler, el carrer de Sant Pere i l'avinguda de Sant Joan de Deu: 18 m.
- A Calafell platja, en el sector determinat el carrer de Sant Pere, l'avinguda de Mossèn Jaume Soler, el passatge de Sant Antoni i l'avinguda de Sant Joan de Deu: 20 m.

Text refós

6 Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

6.1 El nombre màxim de plantes edificables s'indica en el plànol d'ordenació.

6.2 L'alçada màxima permesa segons el nombre màxim de plantes edificables és de:

- PB+2PP = 10,5 m
- PB+3PP = 14 m
- PB+4PP = 17,5 m

6.3 Per sobre del pla teòric de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies, els elements tècnics de ventilació, caixa d'escala, sales de màquines per als ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats, antenes i similars, els quals s'hauran de separar del pla de façana un mínim de 3 m.

6.4 Es permet la planta altell en les edificacions amb façana a l'avinguda de Sant Joan de Déu i l'avinguda de Mossèn Jaume Soler.

7 Regulacions formals.

7.1 Les regulacions formals per a les edificacions catalogats seran les que estableixi el Catàleg.

8 Usos permesos.

8.1 L'ús principal és el d'habitatge

8.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

8.3 Els usos compatibles són:

A **Calafell poble**:

USOS COMPATIBLES	**T**	**PS**	**PB**	**PP**
Ús hoteler	P	1	1	1
Ús comercial	P	1	1	1
Ús d'oficines i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari–assistencial	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa
C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

Text refós

A **Calafell platja**:

USOS COMPATIBLES	**T**	**PS**	**PB**	**PP**
Ús hoteler	P	1	1	1
Ús comercial	P	1	1	1
Ús d'oficines i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari–assistencial	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	1	1	1
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	C*	C*	C*	-

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa
C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

CAPÍTOL 3 ORDENACIONS D'ALTA DENSITAT

Article 65 Zona ED. Eixample dens.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena els creixements intensos desplegats sobre una retícula de carrers en el nucli de Calafell i a la platja.

1.2 L'ordenació urbanística promou la millora d'aquests teixits.

1.3 La Norma regula les obres de millora, remodelació i rehabilitació i les obres de substitució de l'edificació.

1.4 El tipus arquitectònic és d'alineació a carrer.

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 En aquelles parcel·les amb una façana superior a 4,5 m, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100 m^2 construïts residencials, reals o possibles. En el cas dels habitatges amb algun règim de protecció oficial, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 80 m^2 construïts residencials, reals o possibles. En cap cas, la superfície útil mínima de mitjana del total dels habitatges podrà ser inferior a 60 m^2.

2.2 En aquelles parcel·les amb una façana inferior o igual a 4,5 m en les quals solament es permet un habitatge. En aquelles parcel·les amb una façana inferior o igual o a 4,5 m en què es pugui inscriure una circumferència d'un diàmetre igual o superior a 6 m a l'interior de la part edificable, regirà el que s'estableix en l'anterior apartat 2.1.

2.3 El sostre edificable és el que resulta d'aplicar les regulacions que s'estableixen en aquest article.

2.4 La parcel·la i façana mínima és l'existent en el moment d'aprovació inicial d'aquest POUM.

2.5 Es permet la subdivisió de parcel·les sempre que les parcel·les resultants tinguin una superfície superior a 150 m^2 i una façana de 7,5 m.

3 Regulacions per a les obres de consolidació, millora, remodelació i rehabilitació en els edificis existents.

3.1 En els edificis catalogats es podran realitzar les obres de conservació, restauració, consolidació i millora previstos en el Catàleg.

3.2 En els edificis no catalogats es podran realitzar obres:

- de conservació i restauració necessàries per ajustar els edificis als valors històrics i ambientals de l'edifici i el seu entorn.
- de consolidació per resoldre problemes estructurals o deficiències constructives.
- de millora de les condicions d'accés i habitabilitat dels edificis.

4 Regulacions per a les obres d'ampliació de l'edificació existent.

Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els resti sense necessitat d'adequar l'edifici a la resta de paràmetres, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no afectin negativament les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes. En aquest cas, l'ampliació es regularà d'acord amb allò establert per l'edificació de nova planta.

Text refós

5 Planimetria de l'edificació de nova planta.

5.1 La línia de façana se situarà sobre l'alineació de carrer.

5.2 L'ocupació màxima de la planta baixa, si no es destina a habitatge, serà del 100% de la parcel·la.

5.3 La fondària edificable màxima de totes les plantes pis, inclosa la planta baixa si es destina a habitatge, és de:

- A Calafell poble: 16 m.
- A Calafell platja, en el sector determinat per la carretera d'en Ralet, l'avinguda de Mossèn Jaume Soler, el carrer de Sant Pere i l'avinguda de Sant Joan de Deu: 18 m.
- A Calafell platja, en el sector determinat pel carrer de Sant Pere, l'avinguda de Mossèn Jaume Soler, el passatge de Sant Antoni i l'avinguda de Sant Joan de Deu: 20 m.
- A Calafell platja, en el sector determinat el pel passatge de Sant Antoni, l'avinguda de Mossèn Jaume Soler/carrer de Lluís Companys, l'avinguda de l'Estany i l'avinguda de Sant Joan de Deu: 18 m.

6 Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

6.1 El nombre màxim de plantes edificables s'indica en el plànol d'ordenació.

6.2 L'alçada màxima permesa segons el nombre màxim de plantes edificables és de:

- PB+2PP = 10,5 m
- PB+3PP = 14 m
- PB+4PP = 17,5 m

6.3 Per sobre del pla teòric de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies, els elements tècnics de ventilació, caixa d'escala, sales de màquines per als ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats, antenes i similars, els quals s'hauran de separar del pla de façana un mínim de 3 m.

6.4 Es permet la planta altell en l'avinguda de Sant Joan de Déu, l'avinguda de Mossèn Jaume Soler i el carrer de l'Estany.

7 Usos permesos.

7.1 L'ús principal és el d'habitatge

7.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

7.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	**T**	**PS**	**PB**	**PP**
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial	P	P	P	1
Ús d'oficines i serveis	P	P	P	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari–assistencial	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	P	P	1
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa
C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

Text refós

Article 66 Zona OD. Ordenació aïllada densa.

1 Definició.

1.1 És la zona que regula les ordenacions aïllades plurifamiliars.

1.2 L'ordenació promou la millora de les condicions de l'edificació i els espais lliures.

1.3 El tipus arquitectònic és d'edificació aïllada.

1.4 La zona es divideix en tres subzones: Ordenació aïllada densa de tres plantes, clau OD3; Ordenació aïllada densa de cinc plantes de Segur, clau OD5s, i Ordenació aïllada densa de cinc plantes, clau OD5.

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 L'índex d'edificabilitat net és de:

- OD3: 0,87 m^2st/m^2sl
- OD5s: 1,25 m^2st/m^2sl
- OD5: 1,8 m^2st/m^2sl

2.2 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100 m^2 construïts residencials, reals o possibles. En el cas dels habitatges amb algun règim de protecció oficial, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 80 m^2 construïts residencials, reals o possibles. En cap cas, la superfície útil mínima de mitjana del total dels habitatges podrà ser inferior a 60 m^2.

2.3 La parcel·la mínima és de 500 m^2.

2.4 La façana mínima és de 15 m.

3 Regulacions per a les obres de consolidació, millora, remodelació i rehabilitació en els edificis existents.

3.1 En els edificis catalogats es podran realitzar les obres de conservació, restauració, consolidació i millora previstos en el Catàleg.

3.2 En els edificis no catalogats es podran realitzar obres:

- de conservació i restauració necessàries per ajustar els edificis als valors històrics i ambientals de l'edifici i el seu entorn.
- de consolidació per resoldre problemes estructurals o deficiències constructives.
- de millora de les condicions d'accés i habitabilitat dels edificis.

4 Regulacions per a les obres d'ampliació de l'edificació existent.

Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els resti sense necessitat d'adequar l'edifici a la resta de paràmetres, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no afectin negativament les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes. En aquest cas, l'ampliació es regularà d'acord amb allò establert per l'edificació de nova planta.

5 Planimetria de l'edificació.

5.1 L'ocupació màxima de l'edificació principal és del 40%. A las zones OD5 s'estableix una ocupació mínima del 5% per a cossos sortints.

5.2 L'ocupació màxima de la planta soterrani serà del:

- OD3: 50%.
- OD5s: 60%.
- OD5: 60%.

5.3 La longitud màxima dels blocs és de 25 m.

5.4 Les separació a carrer i a fons de parcel·la en la subzona OD3 és de 4 m a carrer i a fons de parcel·la, i de 2 m a la resta de llindars. En les subzones OD5 i OD5s és de 4 m a tots els llindars, excepte en les parcel·les que donen al passeig Marítim. En aquest cas, la separació mínima a aquest vial és de 5 m.

5.5 Les parcel·les existents en les subzona OD5s i OD5 amb una longitud de front de façana inferior a 15 m podran reduir les separacions de l'edificació a partions laterals de fins a 2 m, mantenint-se les altres separacions amb els mateixos valors fixats en l'anterior apartat, sempre i quan s'adopti una alçada màxima de 10,5 m, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

5.6 A través d'una ordenança municipal es podrà regular l'ocupació de l'espai lliure de separació a veïns i carrer amb elements desmuntables. En qualsevol cas, l'ocupació dels espais de separacions a les partions haurà de comptar amb el vistiplau dels veïns.

6 Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

6.1 El nombre màxim de pisos és de:

- OD3: PB+2PP, equivalent a una alçada màxima de 10,5 m
- OD5s: PB+4PP, equivalent a una alçada màxima de 17,5 m
- OD5:PB+4PP, equivalent a una alçada màxima de 17,5 m

6.2 El punt per mesurar l'alçada màxima de l'edificació en les subzones OD5s i OD5 es prendrà a partir de la rasant del carrer al centre de la línia de façana de la parcel·la.

6.3 Per sobre del pla teòric de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies, els elements tècnics de ventilació, caixa d'escala, sales de màquines per als ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats, antenes i similars, els quals s'hauran de separar del pla de façana un mínim de 3 m.

7 Usos permesos

7.1 L'ús principal és d'habitatge.

7.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

7.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial*	P	P	P	1
Ús d'oficines i serveis	P	P	P	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari–assistencial	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	P	P	1
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa
*= a l'edifici "Galeries" situat al carrer Pablo Neruda cantonada amb Ronda Sant Miquel s'admet l'accés comú amb els habitatges dels locals comercials situats a plantes pis

Text refós

Article 67 Zona DD. Densificació mitjançant actuacions de dotació.

1 Definició.

1.1 Comprèn les parcel·les situades originàriament en sòl urbà consolidat, identificades amb la clau DD en els plànols d'ordenació.

1.2 L'ordenació regula el procés de densificació i terciarització del sector i la fórmula per aconseguir les dotacions públiques que li corresponen. A aquests efectes, tenen la consideració d'actuacions de dotació, d'acord amb allò establert en l'article 14.1.b) del RDL 2/2008.

1.3 La transformació de l'àmbit no requereix la reforma ni la renovació de la urbanització i es produeix a través de la suma de la transformació de totes i cadascuna de les parcel·les afectades.

1.4 El tipus arquitectònic és el d'alineació a carrer. En qualsevol cas, els terrenys resultants de reculades de l'edificació tindran el tractament i la rasant del vial al qual confronten i seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'ajuntament.

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 La unitat mínima de transformació és la d'una parcel·la.

2.2 La superfície de la parcel·la mínima és de 500 m^2 i la longitud de la façana mínima és de 15 m.

2.3 El sostre edificable és el que resulta d'aplicar els paràmetres establerts en aquest article.

2.4 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100 m^2 edificables amb ús residencial . En el cas dels habitatges amb algun règim de protecció oficial, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 80 m^2 edificables amb ús residencial.

2.5 Els projectes de substitució de l'edificació existent o de nova planta hauran d'executar les obligacions en relació a l'increment d'aprofitament teòric que els correspon, encara que no esgotin els sostre permès.

3 Gestió urbanística.

3.1 La transformació de cadascuna de les parcel·les comportarà la cessió prèvia del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de transformació respecte de l'aprofitament urbanístic preexistent i materialitzat, i la reserva de sòl per equipaments i zones verdes establert en l'apartat 4 l'article 100 del TRLU, els quals seran satisfets mitjançant el seu equivalent dinerari, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació.

3.2 Les actuacions de dotació queden exemptes de fer les reserves de sòl per a habitatges amb protecció pública de règim general i especial, atès que les reserves d'aquestes tipologies generades per la seva potencial transformació es troben previstes en d'altres àmbits del municipi. Sí que han de materialitzar dins l'àmbit de cada actuació la reserva del 10% de sostre residencial de nova implantació destinat a habitatge de preu concertat i la reserva del 10% de sostre residencial de nova implantació destinat a habitatge concertat de Catalunya.

Text refós

4 Obres de consolidació, rehabilitació, reparació i millora.

Mentre no es produeixi la transformació prevista, es poden mantenir les edificacions i es poden mantenir o canviar els usos derivats de l'ordenació proposada pel Pla General d'Ordenació Urbana de Calafell (PGOU), aprovat definitivament el 24 de maig de 1989 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el dia 8 de novembre de 1989. Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació, reparació i millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no les que comportin augment de volum.

5 Planimetria de l'edificació de nova planta.

5.1 La línia de façana se situarà d'acord amb el que s'estableix en els plànols d'ordenació.

5.2 La planta baixa serà edificable al 100%, excepte quan en els plànols d'ordenació es fixi una separació a llindar.

5.3 La fondària edificable màxima de totes les plantes pis és de 14 m, en qualsevol cas s'hauran de respectar els gàlibs màxims dibuixats en els plànols d'ordenació.

6 Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

6.1 El nombre màxim de plantes edificables és de PB+3PP, corresponents a una alçada màxima de 14,5 m.

6.2 Per sobre del pla teòric de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies, els elements tècnics de ventilació, caixa d'escala, sales de màquines per als ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats, antenes i similars, els quals s'hauran de separar del pla de façana un mínim de 3 m.

7 Usos permesos.

7.1 L'ús principal en planta baixa és el comercial i d'oficines i serveis. En les plantes pis, el d'habitatge i l'hoteler.

7.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

7.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial	P	P	P	1
Ús d'oficines i serveis	P	P	P	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari–assistencial	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	P	P	1
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa

Text refós

Article 68 Zona OV. Ordenació volumètrica específica.

1 Definició.

1.1 És la zona que regula les zones ordenades segons volumetries especifiques plurifamiliars.

1.2 L'ordenació promou la millora de les condicions de l'edificació i els espais lliures.

1.3 El tipus arquitectònic és de volumetria específica.

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 El sostre edificable i nombre màxim d'habitatges permesos són els assenyalats en els plànols d'ordenació.

2.2 Quan no s'indiqui en els plànols d'ordenació, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100 m^2 construïts residencials, reals o possibles. En el cas dels habitatges amb algun règim de protecció oficial, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 80 m^2 construïts residencials, reals o possibles. En cap cas, la superfície útil mínima de mitjana del total dels habitatges podrà ser inferior a 60 m^2.

2.3 La parcel·la mínima és de 500 m^2, amb un front mínim de 15 m, excepte quan en els plànols d'ordenació se n'assenyali una altra.

3 Planimetria de l'edificació.

3.1 L'ocupació màxima de l'edificació principal serà la fixada en els plànols d'ordenació.

3.2 L'ocupació màxima de la planta soterrani serà del 60%, o la de la planta baixa quant aquesta superi aquest percentatge.

3.3 Les separacions a carrer i llindars seran les establertes en els plànols d'ordenació. Quan no assenyalin en els plànols d'ordenació es consideraran unes separacions mínimes de 4 m a vial i fons de parcel·la, a veïns seran:

- per als edificis d'alçada inferior o igual a 10,5 m, corresponents a PB+2PP, de 2 m.
- per als edificis d'alçada superior a l'anterior, de 4 m.

3.4 A través d'una ordenança municipal es podrà regular l'ocupació de l'espai lliure de separació a veïns i carrer amb elements desmuntables. En qualsevol cas, l'ocupació dels espais de separacions a les partions haurà de comptar amb el vistiplau dels veïns.

4 Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

4.1 El nombre màxim de plantes serà l'establert en els plànols d'ordenació.

4.2 L'alçada màxima permesa segons el nombre màxim de plantes edificables és de:

- PB+2PP = 10,5 m
- PB+3PP = 14,5 m
- PB+4PP = 17,5 m
- PB+5PP = 21 m

5 Usos permesos

5.1 L'ús principal és el d'habitatge.

5.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

Text refós

5.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial	P	P	P	1
Ús d'oficines i serveis	P	P	P	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari–assistencial	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	P	P	1
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa
C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

Article 68bis **Subzona OV1. Ordenació volumètrica específica.**

L'edificació regulada per aquesta subclau mantindrà les condicions de volumetria edificades existents en el moment de l'aprovació del POUM. Sols s'admetran actuacions de reforma i consolidació per manteniment del conjunt edificat.

Text refós

CAPÍTOL 4 ORDENACIONS UNIFAMILARS

Article 69 Zona FU. Promocions en filera.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

1.2 El POUM regula els paràmetres d'aquest tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició d'aquestes edificacions, promogudes normalment en petits conjunts.

1.3 Tipus d'ordenació de l'edificació és el referit al carrer.

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 Parcel·la mínima: 120 m^2.

2.2 Front mínim de parcel·la: 4,5 m.

2.3 Densitat màxima d'habitatges per parcel·la: un habitatge per parcel·la.

2.4 L'índex d'edificabilitat net de la promoció és l'assignat per la llicència d'edificació, pel document de planejament que l'ordena o l'assignat en els plànols d'ordenació.

3 Geometria de la parcel·la.

3.1 Es podrà subdividir una parcel·la si les parcel·les resultants tenen un front de parcel·la igual o major a 5 m, una superfície mínima de 120 m^2 i si amb aquesta subdivisió no augmenta la densitat prevista en el planejament per al sector.

3.2 Es podrà reduir la parcel·la mínima en 40 m^2 si es preveu un jardí mancomunat, d'un grup de parcel·les confrontants; aquest jardí ha de tenir una superfície mínima de 500 m^2 i una proporció mínima de 40 m^2 per habitatge servit.

3.3 Les parcel·les amb pendent superior al 20% aplicaran les regulacions d'adaptació topogràfica i moviment de terres establertes per l'ordenació de l'edificació aïllada.

4 Planimetria de l'edificació.

4.1 Els valors dels paràmetres seran els que es van complimentar en la llicència municipal.

4.2 En els nous projectes o en projectes de reordenació d'una promoció els paràmetres seran:

- posició de la línia de façana a carrer: a 3 m de l'alineació.
- la profunditat edificable mesurada des de la línia de façana: 12 m.
- separació al llindar de parcel·la del cap i la cua de la filera, excepte quan fa mitgera amb una altra filera en mitgera: 3 m.

4.3 L'ordenació de la filera podrà contemplar l'ocupació d'una part del jardí anterior de les parcel·les per destinar-les a aparcament. La superfície màxima serà de 25 m^2.

5 Gàlib-secció de l'edificació.

5.1 Els valors dels paràmetres seran els que es van complimentar en la llicència municipal.

5.2 En els nous projectes o en projectes de reordenació d'una promoció els paràmetres seran:

- nombre màxim de plantes: PB+1PP.
- alçada màxima edificable: 8 m.

Text refós

6 Regulacions formals.

6.1 Aquelles ordenacions que tinguin aprovat un document de planejament que reguli els aspectes formals i compositius de l'edificació s'hauran d'ajustar al que en ell s'estableixi, sempre i quan no es contradiguin els punts anteriors.

6.2 L'ajuntament podrà demanar la redacció d'un projecte que reguli els aspectes formals i compositius del conjunt d'aquells àmbits que consideri d'interès.

6.3 Aquelles ordenacions que es despleguin de manera individualitzada i no tinguin aprovat un projecte unitari que reguli els aspectes formals i compositius, s'ajustaran a les següents regulacions:

a) la tanca i entrada a la parcel·la s'ajustarà a una de les assenyalades en l'ordenança de tanques que redactarà el municipi.

b) el jardí frontal al carrer es vegetarà segons els criteris que s'estableixin en l'ordenança de vegetació que redactarà el municipi.

7 Usos permesos.

7.1 L'ús principal és d'habitatge.

7.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

7.3 Els usos compatibles són els d'oficines i serveis dels propis residents.

Article 70 Zona XU. Habitatges unifamiliars aïllats.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena els creixements unifamiliars amb criteris d'edificació aïllada amb jardí privat.

1.2 La zona es divideix en quatre subzones:

- X250, ciutat jardí de 250 m^2.
- X400, ciutat jardí de 400 m^2.
- X600, ciutat jardí de 600 m^2.
- X1000, ciutat jardí de 1000 m^2.

1.3 L'ordenació promou el manteniment i millora ambiental.

1.4 El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2 Geometria de parcel·la

2.1 La parcel·la mínima és de:

- X250: 250 m^2.
- X400: 400 m^2.
- X600: 600 m^2.
- X1000: 1000 m^2.

2.2 El front mínim de parcel·la és de:

- X250: 12 m.
- X400: 12 m.
- X600: 15 m.
- X1000: 25 m.

3 Edificabilitat i densitat.

3.1 L'índex d'edificabilitat és de:

- X250: 0,75 m^2 sostre/m^2 sòl.
- X400: 0,6 m^2 sostre/m^2 sòl.
- X600: 0,55 m^2 sostre/m^2 sòl.
- X1000: 0,4 m^2 sostre/m^2 sòl.

3.2 El sostre màxim edificable per parcel·la és de 650 m^2.

Text refós

3.3 La densitat màxima permesa és de:
- X250: un habitatge per cada 250 m^2 de parcel·la , amb un màxim de dos per parcel·la.
- X400: un habitatge per cada 400 m^2 de parcel·la , amb un màxim de dos per parcel·la.
- X600: un habitatge per parcel·la.
- X1000: un habitatge per parcel·la.

4 Planimetria de l'edificació

4.1 L'ocupació màxima de parcel·la per a cada subzona és de:
- X250: 40%
- X400: 35%
- X600: 30%
- X1000: 35%

4.2 Les separacions a llindars per a cada subzona seran de:
- X250: carrer=3,00 m/ resta=2,00 m.
- X400: carrer=4,00 m/ resta=3,00 m.
- X600: carrer=5,00 m/ resta=3,00 m.
- X1000: carrer=5,00 m/ resta=3,00 m.

5 Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves

5.1 El nombre màxim de plantes per a totes les subzones és de PB+1PP.

5.2 L'alçada màxima per a totes les subzones és de 7,50 m.

5.3 En les zones X250 i X400, es permet un únic volum principal, encara que pugui correspondre a dos habitatges.

6 Usos permesos

6.1 L'ús principal és d'habitatge.

6.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

6.3 Els usos compatibles són els d'oficines i serveis dels propis residents.

6.4 En les zones amb subíndex «c» es permeten els usos següents:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial	-	-	P	-
Ús d'oficines i serveis	C*	-	-	-
Ús administratiu i sociocultural	P	-	P	P
Ús assistencial–sanitari	P	-	P	P
Ús docent	P	-	-	-
Ús esportiu	P	-	-	-
Ús sociocultural	P	-	-	-
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	-	-	-

P= ús permès

C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

Text refós

Article 71 Zona CU. Condominis d'habitatges.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena les promocions de grups d'habitatges unifamiliars amb jardí i serveis comuns.

1.2 El POUM preveu l'ordenació d'aquestes zones mitjançant un projecte unitari. Aquelles promocions que no el tinguin aprovat podran realitzar les obres de conservació, millora i compleció sempre que aquestes s'ajustin a les condicions de la llicència d'obra del projecte original.

1.3 La zona se subdivideix en dues subzones: C250, C400.

1.4 Tipus arquitectònic de l'edificació és el d'edificació aïllada o d'alineació a carrer.

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 Parcel·la mínima: per la subzona C250, 750 m^2 i per la C400, 1200 m^2.

2.2 El front mínim de parcel·la: 24 m.

2.3 L'índex d'edificabilitat net és: per a la subzona C250, 0,75 m^2st/m^2sl i per la C400, 0,6 m^2st/m^2sl.

2.4 La densitat màxima d'habitatges és de:

- C250: un habitatge per cada 250 m^2 de parcel.la.
- C400: un habitatge per cada 400 m^2 de parcel.la.

3 Geometria de parcel·la.

3.1 Es prohibeix la parcel·lació i segregació dels habitatges que composen una promoció. Si alguna de les àrees qualificades de condomini han estat parcel·lada per sota de la parcel·la mínima permesa en el seu moment, es procedirà a la seva agregació o associació en els termes que estableix la legislació sobre propietat horitzontal, per assegurar la gestió mancomunada de l'espai lliure i de l'ordenació física del conjunt.

4. Planimetria de l'edificació

4.1 L'ocupació màxima de les subzona C250 és del 40% i per a la subzona C400 del 30%.

4.2 Les separacions a llindars i entre edificacions de la C250 és de 3 m.

4.3 Les separacions a llindars i entre edificacions de la C400 és de 5 m.

5 Gàlib-secció de l'edificació.

5.1 Alçada màxima és de 7,5 m.

5.2 Nombre màxim de plantes: PB+1PP.

6 Regulacions formals.

6.1 Aquelles ordenacions que no tinguin regulacions formals, s'ajustaran a les següents regles:

a) la tanca s'ajustarà a alguna de les assenyalades en l'ordenança de tanques que redactarà el municipi.

b) el jardí es vegetarà segons els criteris que s'estableixen en l'ordenança de vegetació que redactarà el municipi.

7 Usos permesos.

7.1 L'ús principal és d'habitatge.

7.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

Text refós

7.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial	-	-	P	-
Ús d'oficines i serveis	C*	-	-	-
Ús administratiu i sociocultural	P	-	P	P
Ús assistencial–sanitari	P	-	P	P
Ús docent	P	-	-	-
Ús esportiu	P	-	-	-
Ús sociocultural	P	-	-	-
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	-	-	-

P= ús permès

C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

Text refós

CAPÍTOL 5 ACTIVITATS ECONÒMIQUES.

Article 72 Zona AI. Activitat industrial.

1 Definició.

1.1 És la zona que regula les àrees destinades a activitats industrials.

1.2 L'ordenació urbanística promou el desenvolupament d'aquestes activitats a partir dels criteris de màxim respecte amb el medi i les necessitats que té cada activitat.

1.3 La zona es divideix en dos subzones.
- Indústria en edificació aïllada petita: clau AIp
- Indústria ordenada a carrer, clau AIc.

1.4 El tipus d'ordenació és de:
- aïllada per a la subzona AIp.
- alienació a carrer per a la subzona AIc.

2 Edificabilitat i parcel·lació.

2.1 L'índex d'edificabilitat és:
- AIp: 0,875 m^2 sostre/m^2 sòl.
- AIc: 1 m^2 sostre/m^2 sòl, amb un volum màxim edificable per parcel·la de 4m^3/m^2.

2.2 La parcel·la mínima és:
- AIp: 500 m^2.
- AIc: 200 m^2.

2.2 La façana mínima de parcel·la és:
- AIp: 15 m.
- AIc: 9 m.

3 Planimetria de l'edificació.

3.1 Ocupació màxima en totes les plantes:
- AIp: 35% per l'edificació principal, 50% per a la planta soterrani i 5% per l'edificació auxiliar
- AIc: 90%.

3.2 Separacions mínimes a llindars de l'AIp: 4 m a vial i al fons de parcel·la i 2 m als laterals. La separació de l'edificació en planta soterrani serà d'1 m a veïns i 2 m a vial.

3.3 En la subzona AIp, la separació mínima entre edificis és de 4 m i la longitud màxima dels blocs o edificis serà de 25 m.

3.4 L'alineació de l'edificació se situarà segons el que s'estableix en els plànols d'ordenació. La profunditat edificable queda limitada pel criteri que l'edificació no pot ocupar més del 90% de la parcel·la.

4 Gàlib-secció de l'edificació.

4.1 L'alçada màxima és:
- AIp: 9 m per a l'edificació principal i 3,30 m per a l'edificació auxiliar.
- AIc: 10 m, aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins a un límit màxim de 15 m, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m.

Text refós

4.2 El nombre màxim de plantes és:
- per a la subzona AIp: planta baixa més una planta pis més mitja planta. La mitja planta tindrà una ocupació màxima del 17,5% i es podrà situar en la segona planta o en la planta baixa. En aquest últim cas, la resta de la planta baixa serà obligatòriament porticada (o buit sanitari en adaptació del terreny) i la 2a planta podrà ocupar el 35%.
- per a la subzona AIc: planta baixa més 2 plantes pis.

4.3 En la subzona AIc, l'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.

5 Condicions formals.

5.1 L'espai lliure de parcel·la no ocupat pel traçat viari o aparcament intern s'enjardinarà. Es prohibeix emmagatzemar materials en l'espai lliure de parcel·la, si no queden protegits de les vistes externes amb barreres visuals tractades com la tanca a la parcel·la.

5.2 Les tanques tindran una alçada màxima d'1,8 m. La part opaca no podrà superar els 0,8 m d'alçada.

6 Usos permesos.

6.1 L'ús principal és l'industrial.

6.2 L'ús complementari és el d'aparcament.
En les subzones AIp i AIc s'admet com a ús complementari el d'habitatge per a vigilants i porters, en nombre màxim de dos per instal·lació i sempre que la superfície del solar sigui superior a 500 m^2.

6.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	**T**
Ús hoteler	P
Ús comercial a l'engròs	P
Ús d'oficines i serveis	P
Ús d'abastament	P
Ús sociocultural	P
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P

P = ús permès
Aquests usos es poden donar solament en la situació 7

Article 73 Zona AH. Activitat hotelera.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena els sòls destinats a usos hotelers.

1.2 L'ordenació urbanística promou el manteniment, millora i desenvolupament de l'activitat facilitant l'adequació de les instal·lacions actuals a les necessitats d'aquesta activitat.

1.3 La Norma regula les obres de conservació, restauració, consolidació, millora, remodelació i rehabilitació i les obres de substitució de l'edificació en els supòsits de manteniment de l'activitat o de substitució i canvi d'ús.

1.4 El tipus arquitectònic és el de volumetria específica.

2 Edificabilitat i parcel·lació.

2.1 El sostre edificable per a ús hoteler és l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

2.2 La parcel·la i façana mínima és l'existent en el moment d'aprovació inicial d'aquest POUM.

3 Regulacions per a les obres de millora, remodelació i rehabilitació en els edificis existents.

3.1 En els edificis hotelers existents es podran realitzar obres:
- de conservació i restauració general.
- de consolidació per resoldre problemes estructurals o deficiències constructives.
- de millora de les condicions de seguretat i eliminació de barreres arquitectòniques.
- de millora de les condicions de les estàncies d'allotjament.

4 Regles d'ordenació dels plans especials

Els plans especials que reordenin els volums edificats de les instal·lacions hoteleres s'ajustaran als criteris establerts en el capítol de definició de paràmetres per a l'edificació ordenada segons volumetria específica.

5 Usos permesos.

5.1 L'ús principal és l'hoteler

5.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

Article 74 Zona AC. Activitat comercial.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena els sòls destinats a usos comercials.

1.2 L'ordenació urbanística promou una ordenació d'aquests espais d'acord amb el que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i les necessitats funcionals d'aquestes activitats.

1.3 El tipus arquitectònic és el de volumetria específica.

2 Edificabilitat i parcel·lació.

2.1 L'índex d'edificabilitat net és d'1,05 m^2sostre/m^2sòl.

2.2 La parcel·la i façana mínima és l'existent en el moment d'aprovació inicial del POUM.

3 Planimetria de l'edificació.

3.1 L'ocupació màxima de parcel·la és del 50%.

4 Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

4.1 El nombre màxim de plantes és de PB+2PP.

4.2 L'alçada màxima per a totes les zubzones és de 9 m.

5 Usos permesos

5.1 L'ús principal és el comercial

5.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

Text refós

5.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	3	3	3
Ús d'oficines i serveis	P	3	3	3
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sociocultural	P	3	3	3
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	3	3	3
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P	3	3	3
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P	3	3	3

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa

Article 75 Zona AD. Activitats dotacionals privades.

1 Definició.

1.1 És la zona que ordena activitats de tipus sociocultural, docent, esportiu, recreatiu, sanitari i assistencial desenvolupades per la iniciativa privada i que no formen part del sistema d'equipaments públics del POUM.

1.2 L'ordenació urbanística facilita el seu desenvolupament i s'assegura la possibilitat de desplegar-se d'acord amb les seves necessitats, sempre i quan s'integrin en el seu entorn.

1.3 El tipus arquitectònic és el de volumetria específica.

2 Edificabilitat i parcel·lació.

2.1 L'edificabilitat de la parcel·la serà aquella que s'estableix en els plànols d'ordenació o en el planejament derivat a desplegar d'acord amb les previsions d'aquest POUM. En cas que no s'indiqui, aquesta serà la corresponent a una ocupació màxima del 5% de la parcel·la amb una alçada màxima d'una planta.

2.2 La parcel·la mínima es correspondrà amb aquella que s'estableix en els plànols d'ordenació o en el planejament derivat a desplegar d'acord amb les previsions d'aquest POUM.

3 Ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació es farà a través d'un pla especial, en el qual es justificarà el programa de necessitats i la integració de la solució proposada en l'entorn.

4 Usos permesos.

Són els següents, d'acord amb el subíndex assenyalat en els plànols d'ordenació:

- ADsc: sociocultural
- ADd: docent
- ADer: esportiu recreatiu
- ADsa: sanitari assistencial

5 Cessament de l'activitat dotacional privada

En el supòsit que l'activitat dotacional privada cessi –o no s'hagi arribat a posar en funcionament–, i el terreny resulti necessari per a cobrir necessitats públiques en matèria d'equipaments, l'ajuntament, prèvia aprovació d'un pla especial que estableixi la seva afectació a titularitat pública i concreti l'ús, podrà expropiar el sòl i les instal·lacions existents.

Títol VI
Regulació dels usos i intensitats de les zones en sòl no urbanitzable

Text refós

TÍTOL VI REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS.

Article 76 Definició, disposicions generals i regulació de les construccions i instal·lacions.

1 Definició i tipus.

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

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

- Els que el POUM ha classificat com a tals per raó d'estar sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, o perquè així ho determini un pla director o per estar subjectes a servituds per a la protecció del domini públic.
- Els terrenys que el Pla ha considerat necessari classificar de no urbanitzable pels valors i finalitats a assolir, entre els quals s'inclou la utilització racional del territori d'acord amb el model territorial de desenvolupament urbanístic sostenible o el valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides.
- Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable també formen part del sòl no urbanitzable. Els plans especials que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

1.3 Dins del sòl no urbanitzable, el POUM estableix les següents qualificacions:

a) Rural agrícola, clau RA.
b) Rural forestal, clau RF.
c) Rural de ribera, clau RR.
d) Usos extractius, clau UE.

2 Divisions, fraccionaments i segregacions de finques en el sòl no urbanitzable.

2.1 És preceptiva la intervenció municipal mitjançant la declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació per a portar a terme qualsevol tipus de divisió, fraccionament o segregació de finques classificades com a sòl no urbanitzable.

2.2 Queden prohibides les divisions, fraccionaments i segregacions que:

- Donin lloc a parcel·les de superfícies inferiors a les establertes en aquesta normativa, o les establertes per la legislació agrària corresponent.

- Donin lloc a parcel·les que no tinguin accés directe des de qualsevol via de domini públic.
- Suposin un fraccionament seriat d'una finca, originant finques inferiors al doble de les dimensions mínimes, d'acord amb l'article 196.e del TRLU i la legislació sectorial específica.

2.3 La parcel·la mínima admesa, contemplada com a unitat mínima de conreu, no constitueix suport físic susceptible d'edificació residencial.

2.4 La finca mínima admesa en sòl no urbanitzable equival a les Unitats Mínimes de Conreu establertes per l'administració competent.

3 Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable.

En el sòl no urbanitzable no s'admet cap actuació que no estigui prevista expressament en el present POUM, així com qualsevol altra destinada a usos diferents dels que preveu l'article 47 del TRLU.

4 Tanques i murs de contenció.

4.1 Les tanques en sòl no urbanitzable seran de tipus vegetal. S'admeten solucions mixtes amb travessers de fusta i alçada màxima d'1,20 m. S'haurà de fer un correcte manteniment de les tanques, de manera que la vegetació no envaeixi l'espai de protecció de camins.

4.2 Per qüestions de seguretat sanitària i d'acord amb la normativa sectorial, en les tanques de construccions agràries es podran utilitzar els materials que siguin convenients per complir les funcions de seguretat.

4.3 Excepte que en la normativa de cada zona s'indiqui el contrari, les tanques es limitaran a resseguir elements naturals existents (camps, marges, camins, etc.). En qualsevol cas, aquestes tanques hauran de garantir la seva integració al paisatge.

5 Fonts.

No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquests punts s'estableix una protecció de 50 m de radi, dins el sòl no urbanitzable, en el qual no es permetrà cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de la naturalesa. La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen del plànol corresponent.

6 Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i les previsions d'aquest POUM, i quedaran subjectes en els Plans especials que, de ser-ne el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.

7 Tala d'arbres.

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

7.2 La tala d'arbrat està sotmesa a llicència municipal i només serà admesa quan estigui prevista en els Plans de gestió i millora forestal (PGMF), disposi d'autorització expressa de l'Administració forestal, i sigui conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal.

7.3 En els sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

8 Xarxes d'energia elèctrica i telecomunicacions.

8.1 La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions En el cas de noves esteses de línies per regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció es redactarà un pla especial previ a la concessió de qualsevol llicència.

8.2 Les antenes de telefonia mòbil i altres instal·lacions d'infraestructures de radiocomunicacions en sòl no urbanitzable s'ajustaran a allò que estableix el POAIR del Baix Penedès.

9 Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació.

9.1 Per tot el que no preveu aquest POUM es tindrà en consideració el que estableix el Reial Decret 1066/2001 i el Decret 148/2001.

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

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

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

9.5 Les noves xarxes d'energia o telecomunicacions que fossin necessàries per donar servei a la implantació d'antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació seran soterrades.

10 Usos permesos i usos prohibits.

10.1 Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable, i queden definits en el capítol 2 d'aquest títol.

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

10.3 L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total. Caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

10.4 Els usos preexistents que, per efectes de l'aprovació d'aquest POUM, restin en situació de disconformitat podran, d'acord amb el règim establert en l'article 108 del TRLU, efectuar obres de consolidació i rehabilitació i canvis de

titularitat, amb la finalitat de facilitar la seva adaptació a la normativa sobre prevenció i control de les activitats ambientals.

11 Publicitat.

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

12 Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable.

12.1 En el sòl no urbanitzable únicament s'admeten les actuacions, construccions i activitats específiques previstes per aquestes normes urbanístiques per a les diferents zones en sòl no urbanitzable, així com les previstes en el Catàleg de Masies i Cases Rurals que forma part del present POUM, segons l'establert a l'article 47 del TRLU, excepte les previstes en el seu apartat 6.c, tal i com queden definides en els articles 47.1, 48.1, 49.1, 49.2, 50.1, 50.2, 50.3, 51.1 i 55.1, del RLU, i amb les condicions i limitacions que estableixen aquestes normes urbanístiques.

12.2 L'autorització de les obres i els usos referents a les actuacions previstes a l'apartat 1, seguirà el procediment definit en els articles 47.3, 48.2, 49.3, 50.5, 51.2, 53, 57 i 58 del RLU. En el cas de projectes de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si no superen els llindars que estableix l'article 68.7.d) in fine del RLU (ocupació en planta de 500 m^2, sostre total de 1.000 m^2 o alçada màxima de 10 m), poden ser autoritzades directament mitjançant llicència municipal.

12.3 Les activitats i construccions previstes a l'apartat 1, incorporaran les següents mesures correctores, sens perjudici de les que siguin d'aplicació per altra normativa general o sectorial:

- Si les aigües residuals no s'aboquen a la xarxa pública de sanejament, el projecte definirà el seu destí final, que haurà de donar compliment a la taula III del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 d'11 d'abril).
- Les noves xarxes d'energia o telecomunicacions que fossin necessàries per a aquestes activitats, seran sempre soterrades.

12.4 Condicions de procediment per a l'obtenció de llicències:

Totes les actuacions que tinguin per objecte la construcció de volums edificats superiors als 6.000 m^3 o la intervenció o adició de volums en conjunts edificats que donin com a resultat un volum superior als 6.000 m^3 s'hauran de tramitar mitjançant la redacció d'un pla especial en el qual es tindrà en compte la integració paisatgística tant dels volums de nova creació com aquells preexistents. Es procurarà que els materials, els acabats, el cromatisme i la composició volumètrica tinguin en compte l'entorn en el qual s'inscriuen. Quan sigui necessari es realitzaran noves plantacions vegetals que ajudin a integrar els volums construïts en el seu entorn. En tot cas, es tindrà en compte allò que s'especifica en l'article següent.

13 Integració en el paisatge.

13.1 En desenvolupament de l'article 9 del TRLU, qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments,

o la instal·lació d'altres elements no limitin el camp visual per contemplar els paisatges naturals, ni trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

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

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

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

14 Disposicions generals en relació amb el Pla territorial parcial del Camp de Tarragona.

En defecte de previsió més concreta o restrictiva continguda en aquest POUM, seran d'aplicació en el sòl no urbanitzable les determinacions del sistema d'espais oberts establertes en la Normativa del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona aprovat definitivament en data 12/01/2010 i, en especial, les referides a:

- sòl de protecció especial (article 2.7 de les Normes del PTPCT)
- matèria de paisatge (apartats 2 a 7 de l'article 6 de les Normes del PTPCT)

Text refós

CAPÍTOL 2 ZONES EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

Article 77 Zona RA. Rural agrícola.

1 Definició.

1.1 La zona ordena aquells sòls quan s'han de protegir pel seu valor agrícola, paisatgístic i d'equilibri ecològic, i que actualment es dediquen a aquesta activitat.

1.2 El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

1.3 Aquells sòls de protecció agrícola d'interès paisatgístic es destaquen amb el subíndex «p».

1.4 Les zones de protecció agrícola de valor paisatgístic, amb subíndex «p», a més de complir les funcions pròpies d'aquest tipus de sòl, es diferencien pels seus valors paisatgístics en relació al patró de l'ocupació, la situació de la massa forestal, ja que continuen una franja important d'ecotò i per la seva proximitat als itineraris paisatgístics estructurants.

2 Tractament del terreny.

2.1 L'ús agrícola i les rompudes per a tal ús només són admissibles en aquells terrenys amb pendents inferiors al 30%.

2.2 No es permet alterar el relleu del terreny natural. Només es permet alterar aquest relleu per dur a terme una restauració de les condicions primigènies del terreny o bé per a terrassats destinats al conreu degudament justificats. En aquest cas, l'alteració del relleu no podrà modificar el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn ni la cota natural del terreny en més/menys 0,5 m. En cap cas, el terrassat resultant d'aquest moviment de terres podrà donar lloc a nous murs de contenció d'alçada mitjana superior a 1 m ni que superin en cap punt l'1,5 m d'alçada. Aquestes restriccions també seran d'aplicació per als talussos de pendent superior al 100%.

2.3 Per a la instal·lació de basses de reg, s'admeten moviments de terra superiors, necessaris per la instal·lació de basses de reg, que han de tenir una profunditat màxima d'1,5 m.

2.4 En els sòls de protecció agrícola de valor paisatgístic es mantindrà la morfologia i la cobertura foretal dels marges i els talussos existents.

3 Construccions.

3.1 Per a coberts o casetes d'eines vinculades a explotacions agràries:

- Cal acreditar la propietat mínima de la unitat de conreu segons la legislació vigent.
- Cal inscriure la finca en el registre de propietat com a indivisible.
- No s'admeten instal·lacions que trenquin l'harmonia del paisatge.
- La construcció i els materials seran de bona qualitat, adequats a l'entorn, amb la mínima alteració possible, utilitzant volumetries tradicionals.
- Es prohibeix la utilització de plàstics, bidons, ferralla, planxes o altres materials de rebuig.
- La distància mínima de la construcció a tots els límits de la finca serà de 10 m.

Text refós

4 Usos permesos.

4.1 Només es poden autoritzar les obres i els usos previstos en la següent matriu.

	Protecció, educació ambiental i apropament a la natura
Conservació del medi	P
Activitats científiques i d'investigació	P
Educació ambiental i/o cultural a l'aire lliure i excursionisme	P
Centre d'interpretació o altres instal·lacions similars	C
Cases de colònies o altres instal·lacions similars	C

	Explotació de recursos primaris
Agricultura de secà	P
Regadiu a cel obert	C
Cultiu en hivernacles	P (excepte en els sòls amb subíndex «p»)
Horta	P
Agricultura i ramaderia ecològica	P
Pastura	P
Ramaderia extensiva	C
Granges	P (excepte en els sòls amb subíndex «p»)
Basses	C
Manteniment de construccions lligades a l'explotació i de les basses	P
Silvicultura de conservació	P
Explotació silvícola productiva	P
Repoblació forestal	C
Rompudes per a conreus	C

Text refós

Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola	C (només si són inferiors a 15 m^2 i segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera	C (només si són inferiors a 15 m^2 i segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
	Activitats rurals complementàries
Agroturisme*	C
Hotels rurals*	C
Restaurants*	C
Ús esportiu	C (es permet l'activitat esportiva sempre que no suposi cap de les següents accions: la tala d'arbres, la modificació ni en superfície ni en composició de la cobertura vegetal, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, la generació de processos erosius, l'extracció de terres, el moviment de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que modifiqui les condicions naturals i paisatgístiques actuals).
	Nous equipaments
Equipaments sense construcció (àrees recreatives)	P
Resta d'equipaments	C (si no té el subíndex «p» es permeten instal·lacions vinculades a les edificacions amb llicència en el moment de l'aprovació del POUM)
	Noves infraestructures
Petites infraestructures	C
Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	C
Obertura de camins i vials	C (en el cas de noves carreteres, només en les àrees on es fa la reserva oportuna prevista en aquest POUM. En el cas de pistes forestals, només si són necessaris per a la conservació dels boscos o s'han previst en els plans de protecció contra incendis forestals)
Aparcaments dimensionats	C (només vinculats a usos residencials i activitats agràries complementàries, dimensionats a l'ús complementari i sempre que no superin el 5% de l'àrea de conreu)
	Ús residencial
Habitatge unifamiliar aïllat	C (sobre edificacions ja existents, com a ús complementari a la resta d'usos admesos i només quan així es preveu en el Catàleg de Masies i cases rurals)

P: Permès.

C: Condicionat.

Els usos que no estan permesos o condicionats estan prohibits.

Text refós

Article 78 Zona RF. Rural forestal.

1 Definició.

1.1 Aquesta zona ordena els sòls amb cobertura forestal del terme municipal. Està constituïda per dos tipus de terreny:

a) Boscos actualment ben constituïts, dominats per comunitats de pinedes mediterrànies, màquia, prats basòfils, alzinars i boscos més humits a l'entorn dels cursos principals que, sense formar part del sistema hídric, formen o poden arribar a constituir boscos de suport a les funcions ecològiques del sistema hídric, la major part dels quals formen part són hàbitats d'interès comunitari.

b) Sectors agrícoles abandonats en evolució de la cobertura vegetal cap a comunitats forestals, amb cobertura actualment dominada per la brolla i matollars.

1.2 El Pla exclou aquests sòls del procés d'urbanització per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

2 Tractament del terreny.

2.1 L'ús agrícola i les rompudes per a tal ús només són admissibles en aquells terrenys amb pendents inferiors al 30%.

2.2 No es permet alterar el relleu natural del terreny. Només es permet alterar aquest relleu per dur a terme una restauració de les condicions primigènies del terreny o bé per a terrassats destinats al conreu degudament justificats. En aquest cas, l'alteració del relleu no podrà modificar el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn ni la cota natural del terreny en més/menys 0,5 m. En cap cas, el terrassat resultant d'aquest moviment de terres podrà donar lloc a nous murs de contenció d'alçada mitjana superior a 1 m ni que superin en cap punt 1,5 m d'alçada. Aquestes restriccions també seran d'aplicació per als talussos de pendent superior al 100%.

2.3 És necessari mantenir la morfologia i la cobertura forestal dels marges i els talussos existents.

3 Construccions.

3.1 Per a coberts o casetes d'eines vinculades a explotacions agràries:

- Cal acreditar la propietat mínima de la unitat de conreu segons la legislació vigent.
- Cal inscriure la finca en el registre de propietat com a indivisible.
- No s'admeten instal·lacions que trenquin l'harmonia del paisatge.
- La construcció i els materials seran de bona qualitat, adequats a l'entorn, amb la mínima alteració possible, utilitzant volumetries tradicionals.
- Cal acreditar que no es produeix un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària.
- Es prohibeix la utilització de plàstics, bidons, ferralla, planxes o altres materials de rebuig.
- La distància mínima de la construcció a tots els límits de la finca serà de 10 m.

Text refós

4 Disposicions específiques de les tanques per raons de seguretat dels bombers.

4.1 Les tanques seran diàfanes i no es permet cap muret de base que sobresurti per damunt del terreny natural. Les espècies vegetals emprades en els tancaments hauran de ser de fulla ampla (llorer, baladre o boix) i s'han d'evitar els xiprers o elements secs o plàstics (bruc o canya).

4.2 Les tanques, talussos, terraplens i murs de contenció de finques confrontants amb la xarxa viària bàsica i secundària es podran construir fora de la zona de servitud; si el terreny està per sobre del camí, se separa a més de la meitat de l'altura del desnivell, i si està per sota, a l'altura del desnivell.

4.3 Per tal de permetre travessar les finques en cas d'emergència, el tancament màxim d'una finca serà aquell comprès dins una àrea delimitada per un perímetre que se separarà com a màxim 25 m de la construcció i el 20% de la superfície de la finca. En el cas de les explotacions ramaderes extensives o a l'aire lliure, es podrà tancar un perímetre corresponent al 80% de la superfície i, en aquests casos, cada 25 m lineals es deixarà un pas inferior de 25 cm d'alçada i 3 m de longitud per permetre el pas de petita fauna terrestre.

4.4 En les basses, que per normativa estan obligades a disposar de protecció, es podrà col·locar una tanca respectant un accés d'1 m d'amplada, un pas perimetral d'1,5 m i l'alçada no envairà l'espai definit per corredor vertical amb un pendent del 12,5 % per permetre l'actuació dels mitjans aeris. El pany serà del model normalitzat per Bombers.

4.5 En cas de necessitat de col·locar un pany en una tanca per accedir a un espai necessari per a l'actuació de bombers (vial d'aproximació, espai de maniobra…) s'utilitzarà qualsevol mecanisme que permeti l'obertura amb una clau homologada de Fecsa.

5 Usos permesos.

5.1 Només es poden autoritzar les obres i els usos previstos en la matriu següent.

5.2 En els terrenys que corresponen a activitats extractives abandonades, que tenen una vocació forestal, no s'admet cap ús en contra de la recuperació forestal.

5.3 Són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció com a zona forestal.

	Protecció, educació ambiental i apropament a la natura
Conservació del medi	P
Activitats científiques i d'investigació	P
Educació ambiental i/o cultural a l'aire lliure i excursionisme	P
Centre d'interpretació o altres instal·lacions similars	C
Cases de colònies o altres instal·lacions similars	C

Text refós

	Explotació de recursos primaris
Agricultura de secà	P
Agricultura i ramaderia ecològica	P
Pastura	P
Ramaderia extensiva	C
Basses	C
Manteniment de construccions lligades a l'explotació i de les basses	P
Silvicultura de conservació	P
Explotació silvícola productiva	C
Repoblació forestal	C
Rompudes per a conreus	C
Construccions de nova planta lligades a l'activitat forestal o agrícola admesa	C (només si són inferiors a 15m^2 i segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
	Activitats rurals complementàries
Agroturisme*	C
Hotels rurals*	C
Restaurants*	C
Ús esportiu	C
	Nous equipaments
Equipaments sense construcció (àrees recreatives)	C (només si no implica l'afectació a la vegetació arbòria i arbustiva existent)
	Noves infraestructures
Petites infraestructures	C
Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	C
Obertura de camins i vials	C (en noves carreteres, només en les àrees on es fa la reserva oportuna prevista en aquest POUM. En les pistes forestals, només si són necessaris per a la conservació dels boscos o s'han previst en els plans de protecció contra incendis forestals)
	Ús residencial
Habitatge unifamiliar aïllat	C (sobre edificacions ja existents, només quan així es preveu en el Catàleg de masies i cases rurals)

P: Permès.
C: Condicionat.
Els usos que no estan permesos o condicionats estan prohibits.

Text refós

Article 79 Zona RR. Rural de ribera.

1 Formen part d'aquests sòls les zones annexes al sistema hídric, que sense constituir el domini públic hidràulic en són contigües, estan vinculades a la seva funcionalitat ecològica i suporten sistemes naturals de valor, que depenen d'aquest sistema.

2 Com a norma general es prohibeix l'afectació a la vegetació existent i els moviments de terra. Aquestes actuacions només s'admeten si impliquen una millora de les condicions dels sistemes naturals o quan sigui necessari per raons de minimització de riscos naturals.

3 Només s'admet l'activitat agrícola existent en el moment d'aprovació d'aquest POUM i sempre que aquesta no impliqui la rompuda ni l'afectació dels elements existents i continus de vegetació natural arbustius o arboris.

Article 80 Zona UE. Zona d'usos extractius.

1 Inclou els terrenys en els quals actualment s'hi desenvolupen activitats extractives.

2 En la zona UE es permet l'activitat d'extracció existent dins l'àrea permesa per la Direcció General d'Energia i Mines. Paral·lelament a l'explotació, caldrà dur a terme les tasques de restauració del terreny d'acord amb les prescripcions imposades pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

3 Un cop finalitzada l'activitat, la zona es regularà segons el que s'estableix en la regulació de la zona RF. Si la topografia resultant de la restauració té uns pendents inferiors al 30% passarà a ser RA.

4 La restauració forestal ha d'anar encaminada a la restitució de la vegetació adient al lloc des d'un punt de vista ambiental, garantint, en el futur, el caràcter forestal propi de l'entorn en què s'insereix l'activitat.

Títol VII
Definició dels paràmetres urbanístics contemplats en aquestes normes

Text refós

TÍTOL VII DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS CONTEMPLATS EN AQUESTES NORMES.

CAPÍTOL 1 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE FIXEN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I LA CONFIGURACIÓ DELS TIPUS D'ORDENACIÓ.

Article 81 Paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic.

1 Els paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic d'un sector són:
- L'índex d'edificabilitat bruta, el sostre edificable màxim o el sostre que resulta d'aplicar els paràmetres que fixen la configuració de l'edificació.
- La densitat bruta màxima d'habitatges o el nombre màxim d'habitatges.
- Els usos principals permesos.
- Els deures i cessions previstos en el planejament.

2 Els paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic d'una zona són:
- L'índex d'edificació bruta, el sostre edificable màxim o el sostre que resulta d'aplicar els paràmetres que fixen la configuració de l'edificació.
- La densitat neta màxima d'habitatges o el nombre màxim d'habitatges.
- Els usos principals permesos.

Article 82 Índex d'edificabilitat bruta.

1 És el factor que fixa el sostre edificable màxim d'un sector o polígon en relació a la seva superfície, d'acord amb el que s'estableix en el punt 3 d'aquest article.

2 Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres quadrats de sostre edificable per cada metre quadrat de sòl.

3 El sostre edificable d'un sector o d'un polígon serà aquell que resulti d'aplicar l'índex d'edificabilitat bruta i compleixi la resta de paràmetres d'ordenació que s'estableixen per a cada sector o polígon.

Article 83 Índex d'edificabilitat neta.

1 És el factor que fixa el sostre edificable màxim d'una parcel·la en relació a la seva superfície, d'acord amb el que s'estableix en el punt 3 d'aquest article.

2 Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres quadrats de sostre edificable per cada metre quadrat de sòl.

3 El sostre edificable d'una parcel·la serà aquell que resulti d'aplicar l'índex d'edificabilitat neta i compleixi la resta de paràmetres d'ordenació que s'estableixen per a cada zona.

Article 84 Índex d'edificabilitat bruta complementària.

1 És el factor que fixa el sostre edificable màxim d'un sector o polígon que únicament es pot dedicar als usos que s'assenyalen per a aquest sostre.

2 L'índex d'edificabilitat complementari no es podrà utilitzar per augmentar el nombre d'habitatges permesos.

3 Aquest índex no computa als efectes del càlcul de les cessions obligatòries.

Text refós

Article 85 Índex d'edificabilitat neta o de parcel·la complementària.

1 És el factor que fixa el sostre edificable màxim en relació a una superfície de sòl edificable, que únicament es pot destinar als usos que s'assenyalen per a aquest sostre.

2 L'índex d'edificabilitat complementari no podrà augmentar el nombre d'habitatges permesos.

3 Aquest índex no computa als efectes del càlcul de les cessions obligatòries.

Article 86 Sostre i volum total d'un edifici.

1 El sostre total d'un edifici serà el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes –exclosa la superfície del soterrani i la de l'espai sota la teulada que tingui una alçada lliure inferior a 1,9 m– així com la part corresponent dels cossos sortints. A aquestes efectes, els cossos sortints tancats i semi tancats comptaran el 100% de la seva superfície, i els cossos sortints oberts el 50%.

2 El volum total d'un edifici serà el que resultaria de definir un embolcall que deixi dins seu tota l'edificació, inclosos els cossos sortints i els patis de ventilació, celoberts i similars, i excloses les plantes soterranis si no poden ser edificables.

Article 87 Densitat màxima d'habitatges bruta.

1 És el factor que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector o polígon en relació a la seva superfície.

2 Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl, o com un nombre màxim d'habitatges per a la totalitat del sector.

Article 88 Densitat màxima d'habitatges neta.

1 És el factor que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació al tipus, superfície o sostre edificat o edificable de la mateixa.

2 La densitat màxima d'habitatges neta pot venir assenyalada en relació a:
- La parcel·la.
- Els metres quadrats de parcel·la necessaris per poder edificar un habitatge.
- Els metres edificats o edificables per l'ús d'habitatge.
- Els metres construïts de l'edifici.

Article 89 Tipus d'ordenació de l'edificació i aprofitament urbanístic.

1 L'edificació s'ordenarà segons els següents tipus:
- Edificació ordenada segons alineació a carrer o a vial.
- Edificació ordenada segons volumetria específica.
- Edificació aïllada.

2 Els paràmetres que estableixen l'aprofitament urbanístic de l'edificació ordenada segons alineació a vial són l'alineació del vial, l'alçada edificable i nombre de plantes i la profunditat edificable o ocupació permeses.

Text refós

3 Els paràmetres que estableixen l'aprofitament urbanístic de l'edificació ordenada segons volumetria específica són l'índex d'edificabilitat, la densitat d'habitatge permesos i els criteris de configuració espacial de l'edificació.

4 Els paràmetres principals de l'edificació aïllada són la grandària de la parcel·la, la densitat d'habitatges i els criteris d'ordenació de l'edificació en relació a la configuració i límits del sòl.

Text refós

CAPÍTOL 2 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SÒL EDIFICABLE.

Article 90 Parcel·la.

1 Parcel·la és una porció de sòl urbà edificable, l'objectiu de la qual és individualitzar l'edificació per unitats constructives.

2 Una parcel·la és edificable si té:
- La consideració de solar.
- La superfície mínima establerta en cada zona.
- Una geometria adequada per ser edificada segons el que s'estableix en cada zona.

Article 91 Solar.

Tenen la consideració de solar aquelles parcel·les que compleixin les condicions que estableix l'article 29 del TRLU.

Article 92 Parcel·la mínima.

1 Parcel·la mínima és aquella que fixa la superfície mínima d'una parcel·la perquè pugui ser edificada per una unitat constructiva individualitzada.

2 Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles; qualitat que caldrà fer constar en el Registre de la Propietat en el moment d'inscriure de la finca.

3 Tindrà la consideració de parcel·la mínima la que així es defineixi per a cada zona. També tindran la mateixa consideració aquelles parcel·les que compleixin les condicions del planejament que les va fer possibles, sempre que consti com a parcel·la independent de manera fefaent a l'ajuntament, bé per registres propis, o per qualsevol mitjà de prova admesa en Dret i que s'hagi originat abans de l'aprovació inicial del POUM.

Article 93 Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la.

1 Els paràmetres referits a la geometria són:
- Façana
- Diàmetre del cercle inscrit
- Fondària
- Pendent

2 Façana de parcel·la és la llargada del llindar de parcel·la que dóna al carrer.

3 Diàmetre del cercle inscrit fa referència a la grandària mínima del cercle que s'ha de poder inscriure dins els límits d'una parcel·la.

4 Fondària de parcel·la és la distància entre el front sobre el vial i el fons de la parcel·la, mesurada perpendicularment a l'alineació del vial que conté el front de la parcel·la.

5 Quan es marca una fondària mínima de parcel·la –i aquesta té vàries fondàries– es considerarà que es compleix la fondària mínima si aquesta s'assoleix en un tram de façana que tingui el front mínim que estableix el planejament.

6 El pendent d'una parcel·la es pot mesurar segons dos criteris:

6.1 El pendent general d'una parcel·la: és el pendent teòric màxim entre les rasants dels carrers o els llindars que la defineixin.

6.2 El pendent mitjà d'una parcel·la és la mitjana aritmètica dels pendents màxims d'una representació del terreny en format ràster en píxels d'1 m^2 i a escala 1/100.

Text refós

CAPÍTOL 3 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.

Article 94 Alineació del carrer o vial.

1 És la línia en planta que estableix al llarg dels carrers els límits entre el sistema de comunicacions i les parcel·les urbanes.

2 En el sòl urbà, l'alineació del carrer ve assenyalada en els plànols d'ordenació o en els planejaments derivats que el despleguen.

3 En el sòl urbanitzable, l'alineació del carrer vindrà assenyalada en els planejaments derivats que el despleguen.

4 Quan hi hagi contradiccions entre diferents documents en relació a quina és l'alineació d'un carrer, prevaldrà aquella que assenyali el document de planejament a escala més detallada o el projecte d'urbanització que el desenvolupa.

Article 95 Rasant del carrer o vial.

1 Línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer en tot el seu recorregut.

2 En el sòl urbà que no està inclòs en un sector o polígon, la rasant del carrer és l'existent en el moment d'aprovació definitiva del POUM, excepte si s'assenyala una rasant nova en els plànols d'ordenació.

3 En el sòl urbà inclòs en un sector o en un polígon i en el sòl urbanitzable, les rasants dels carrers vindran fixades per les actuacions derivades –planejament i projectes d'urbanització– que el desplegui.

4 Quan hi hagi contradiccions entre diferents documents en relació a quina és la rasant d'un carrer, prevaldrà aquella que assenyali el document de planejament a escala més detallada o el projecte d'urbanització que el desenvolupa.

Text refós

CAPÍTOL 4 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.

Article 96 Edificació principal i edificació auxiliar.

1 Distinció entre l'edifici que conté els usos principals i altres edificacions que contenen usos complementaris o auxiliars.

2 Els aprofitaments edificatoris d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

3 Tant l'edificació principal com l'edificació auxiliar han de complir totes les condicions paramètriques que dicta aquest POUM.

Article 97 Planimetria d'un edifici.

És la projecció de l'edificat, inclosos els elements i cossos sortints, sobre el pla de terra.

Article 98 Definició del gàlib de l'edifici.

El gàlib d'un edifici ve establert per la secció màxima permesa del mateix.

Article 99 Línia de façana.

És la projecció en planta de les façanes de l'edifici.

Article 100 Plantes d'un edifici.

1 Les plantes d'un edifici es poden considerar totalment o parcial:
- Planta soterrani (PS)
- Planta baixa (PB)
- Planta pis (PP)
- Planta coberta (PC)
- Planta altell (PAL)

2 Planta baixa (PB) és el pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins els límits que s'estableix en cada tipus edificatori o zona.

3 Plantes soterranis (PS) són aquelles situades per sota de la planta baixa. Les plantes soterrani estaran permeses en totes les zones i en un nombre màxim de tres si no s'indica el contrari en les regulacions específiques de cada zona.

4 Planta pis (PP) és tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

5 La planta coberta (PC) és la planta terminal de l'edifici, que protegeix la construcció de la pluja mitjançant una teulada o un terrat, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat. La inclinació màxima de la coberta en teulada és del 30%. L'espai sota la teulada es podrà destinar al mateix ús que la planta immediatament inferior si forma part de la mateixa unitat residencial. En aquest cas, tot l'espai utilitzable amb una alçada lliure superior a 1,9 m computarà com a sostre edificable.

6 La planta altell (PAL) és una subdivisió de la planta baixa que únicament està permesa quan:
a) és accessible només des d'ella;
b) està endarrerida de la línia de façana un mínim de 3 m;
c) està compresa dins de l'àmbit que ocupen les plantes pis edificades, i
d) deixa una alçada lliure mínima: de 3 m per sota i de 2,20 m per sobre.

e) no es permet el desdoblament de la PB en altell si no està expressament admès en la normativa de la zona corresponent.

Article 101 Alçada lliure mínima de les diferents plantes d'un edifici.

1 L'alçada lliure mínima de les plantes d'un edifici és:
- Per a totes les plantes habitables: l'assenyalada per la normativa sobre habitabilitat.
- Per a les plantes soterrani no habitables: 2,2 m lliures i 2,4 m entre forjats.
- Per a les plantes baixes no habitables: 3 m lliures, excepte que en la normativa zonal corresponent se'n fixi una altra.

2 No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol, ni planta baixa i altell. Únicament està permesa la planta altell en aquelles zones en què s'indiqui expressament.

Article 102 Alçada màxima i alçada reguladora d'un edifici o element.

1 L'alçada màxima d'un edifici o element és el paràmetre que fixa el punt per sobre del qual solament es podrà edificar la planta coberta.

2 L'alçada reguladora d'un edifici o un element és el paràmetre que fixa el punt on s'ha de situar l'inici de la planta coberta o algun element de l'edifici.

Article 103 Elements tècnics de les instal·lacions.

1 Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

2 Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

3 En cada zona s'estableix quins són els elements tècnics que poden superar l'alçada màxima o el gàlib permès.

Text refós

CAPÍTOL 5 DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS APLICABLES EN ELS TIPUS D'ORDENACIÓ REFERITS AL CARRER.

Subcapítol 1 Condicions d'habitabilitat en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Article 104 Condicions de ventilació dels habitatges en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Tots els habitatges ventilaran a carrer, es prohibeix l'habitatge que ventilat exclusivament a pati.

Subcapítol 2 Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Article 105 Façana principal de parcel·la en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 La façana de parcel·la principal d'una parcel·la en cantonada és el menor dels dos, quan aquest és el resultat d'una parcel·lació seriada d'un tram de carrer.

2 Tenen la consideració de façanes principals els dos fronts d'una parcel·la que donin a dos carrers que no facin cantonada.

3 Quan no s'indica el contrari, la façana mínima de parcel·la es mesura sobre el front de parcel·la principal.

Article 106 Façana de parcel·la en parcel·les amb front a varis carrers en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Quan la parcel·la doni front a dos carrers oposats el fons teòric de parcel·la vindrà marcat per la bisectriu teòrica que formen les dues línies de façana.

Article 107 Ortogonalitat dels llindars de parcel·la respecte a l'alineació del carrer en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 Si el llindar entre dues parcel·les contigües no és normal a l'alineació del carrer, només es podran edificar aquestes parcel·les si l'angle més petit que fan amb l'alineació és superior a 60 graus.

2 Quan aquest angle sigui inferior a 60 graus hauran de regularitzar-se els dos solars contigus.

3 No caldrà regularitzar els solars si es tracta de parcel·lacions regulars que presenten un front consolidat, o quan estigui construït un dels dos solars contigus.

Subcapítol 3 Paràmetres referits a la planimetria de l'edificació en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Article 108 Línia de façana a carrer.

1 La posició de la línia de façana dels edificis referits a l'alineació al carrer se situarà:

- Sobre l'alineació del carrer.
- A una distància fixa de l'alineació del carrer.
- Sobre una línia assenyalada en el planejament.
- A una distància mínima de l'alineació del carrer.

2 La posició de la línia de façana és obligatòria excepte que s'indiqui el contrari.

Text refós

Article 109 Reculades.

1 Les reculades o alineacions reculades que no venen definides al plànol d'ordenació de sòl urbà, escala 1/1000, només s'admetran en el cas de fer-ho en una longitud mínima de 30 m d'una façana de l'illa, amb la condició de no quedar mitgeres al descobert.

2 L'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es podrà destinar a l'eixamplament del carrer o a jardí privat si l'ús de la planta baixa no és comercial

3 Quan l'ús de la planta baicxa sigui comercial i d'accés lliure a la població, l'espai alliberat s'urbanitzarà d'acord amb les rasants i tractament de la voravia. El sòl alliberat podrà restar de propietat privada o cedit a l'ajuntament. Si resta de propietat privada se l'imposarà una servitud de pas públic.

4 La reculada no modifica la profunditat edificable de l'illa, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer, ni dóna lloc a augments d'alçada o a compensacions de volums.

Article 110 Línia de façana posterior o a pati.

1 La línia de façana posterior o a pati és la línia que marca el límit posterior de l'edificació a la que, excepte quan no s'indiqui expressament, no cal arribar.

2 La línia de façana posterior o a pati pot venir delimitada:
- Per una línia assenyalada en el planejament.
- Per una distància màxima a la línia de façana a carrer.
- Per la delimitació d'un pati d'illa en els termes que s'estableix a l'article posterior.
- Per varis d'aquests paràmetres a la vegada.

Article 111 Fondària edificable.

1 La fondària edificable és l'espai edificable d'una parcel·la delimitat per la línia de façana a carrer i la línia de façana posterior de l'edifica't. Si no es diu el contrari, la línia de medició de la fondària edificable serà la de l'alineació al carrer.

2 No són edificables, en plantes pis, les porcions de parcel·la - que estant dins de l'espai edificable delimitat per la fondària edificable - que tenen una parcel·la interposada entre elles i la línia de façana a carrer des de la que es calcula la profunditat edificable.

3 Les reculades previstes o permeses no modificaran la profunditat edificable prevista en aquest POUM.

Article 112 Espai lliure interior en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre serà, en tot cas en planta baixa.

2 El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només es podrà estendre, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.

Text refós

3 En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

4 En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no es podrà edificar a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

5. Les edificacions a l'espai lliure interior d'illa no es podran en cap cas destinar a habitatge.

6 Les tanques de separació podran ser opaques fins a 1,20 m d'alçària sobre la coberta plana, i la resta fins a 1,80 m amb elements translúcids, transparents o vegetals.

Article 113 Pati de parcel·la.

1 És l'espai lliure privat que queda entre la línia de façana posterior i el fons de la parcel·la.

2 El pati de parcel·la pot resultar de l'aplicació de les regles referides a la fondària edificable de l'illa, l'ocupació màxima de parcel·la o la separació a veïns.

Article 114 Pati d'illa.

El pati d'illa és l'espai lliure no edificable de les plantes pis o planta baixa, definit per la fondària d'edificable màxima.

Article 115 Cossos sortints en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 Són els que sobresurten de la línia de façana obligada o màxima i sobrevolen l'espai públic o l'espai lliure de la parcel·la om pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

2 Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.

3 Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals o superin tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.

4 Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.

5 Un cos sortint obert passarà a considerar-se tancat o semitancat i, per tant, subjecte a la regulació que afecten a aquests, quan es tanquin amb estructures; mòbils o fixes tal com fusteries, persianes, vidrieres o similars que l'aïllen de l'exterior. S'exclou d'aquesta consideració els tendals tèxtils.

6 Els cossos sortints tancats i semitancat computaran com superfície construïda al 100% i els cossos sortints oberts al 50.
7 A efectes d'ocupació, els cossos sortints computaran al 100%.
8 L'ordenació dels cossos sortints es regularà per les regulacions formals de cada zona. Quan no hi hagi regulacions formals o ordenances municipals que els ordeni, s'aplicaran les regles que es fixen en l'article següent.

Article 116 Regulació dels cossos sortints en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 Es prohibeixen els cossos sortints tancats en els tipus d'ordenació referits al carrer en les zones que regulen les tipologies històriques (CH, SH i EH).
2 Els cossos sortints oberts que volin sobre l'espai públic hauran de situar-se 3,5 m per sobre la rasant del carrer i a una distància de 20 cm del límit de la vorera.
3 Es prohibeixen els cossos sortints oberts en els carrers de menys de 4,5 m d'ample.
4 En els carrers de més de 4,5 m d'ample es permeten cossos sortints oberts amb:
- un vol màxim de 0,45 m,
- per a les zones que regulen les tipologies històriques (CH, SH i EH), una ocupació màxima del llarg de la façana del 30%.
5 En els carrers de mes de 6 m d'ample es permeten cossos sortints oberts amb:
- un vol màxim de 0,6 m
- per a les zones que regulen les tipologies històriques (CH, SH i EH), una ocupació màxima del llarg de la façana del 30%.
6 En els carrers de més de 12 m d'ample es permeten cossos sortints oberts amb:
- un vol màxim de 1,5 m,
- per a les zones que regulen les tipologies històriques (CH, SH i EH), una ocupació màxima del llarg de la façana del 45%.
7 En el passeig marítim es permeten cossos sortints oberts amb:
- un vol màxim de 2 m,
- per a les zones que regulen les tipologies històriques (EH), una ocupació màxima del llarg de la façana del 60%.
8 En qualsevol cas, el vol màxim serà el 10% de l'amplada del carrer.
9 Es prohibeixen els cossos sortints oberts sobre el pati d'illa.
10 El pla límit de vol perpendicular a la façana se situarà a una distància mínima de la mitgera de 0,5 m.

Article 117 Elements sortints en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, obligada o màxima i sobrevolen l'espai públic o l'espai lliure de la parcel·la o pati d'illa, tal com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols o d'altres elements similars.
2 Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda i elements sortints no permanents –com tendals, veles o persianes– no tenen la consideració d'elements sortints.
3 L'ordenació dels elements sortints es regularà per les regulacions formals de cada zona. Quan no hi hagi regulacions formals o ordenances municipals que els ordeni, s'aplicaran les regles que es fixen en l'article següent.

Text refós

Article 118 Regulació dels elements sortints en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 Els elements sortints no poden volar més de 0,1 m del pla de la façana.

2 El ràfec no podrà volar més de 0,45 m del pla de la façana.

Subcapítol 4 Paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Article 119 Planta baixa de l'edifici en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,3 m per sobre i 0,3 m per sota de la rasant del vial.

2 Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta que se situa dins dels límits, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

3 Si la parcel·la dóna front a dos carrers oposats o la seva fondària és superior a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la fondària de les quals sigui el mig d'illa.

Article 120 Planta coberta en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 Per als edificis acabats amb teulada:

- El punt d'arrencada de la coberta inclinada estarà en el pla de façana i com a màxim a una distància en vertical de 0,5 m de la cara superior del forjat de la darrera planta o a 3,5 m de la cara superior del forjat inferior de la darrera planta quan no hi hagi forjat superior; en cas contrari, aquest espai tindrà la consideració de planta pis.
- El pendent de la coberta no serà superior al 30%.
- L'alçada màxima en qualsevol punt de la coberta no serà superior a 3,20 m respecte a l'alçada màxima.

2 Per als edificis acabats amb terrassa:

- Es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
- Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.
- Les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'1,2 m mesurats a partir del pla definit en el punt anterior.
- L'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2 m.

Text refós

Article 121 Criteris per mesurar l'alçada d'un edifici en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 L'alçada es mesura verticalment en el pla exterior a la façana, des del paviment de la planta baixa a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'origen de la planta coberta.

2 Per sobre de l'alçada màxima, només es permetrà:
- La planta coberta regulada d'acord amb allò que estableix l'article 120.
- Les baranes de façana no superiors a 1,20 m.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, que a excepció de xemeneies, antenes i parallamps hauran de quedar majoritàriament per sota de l'evolvent delimitat per la coberta inclinada real o possible.

3 En els edificis construïts en una parcel·la amb façana a una sola via:
- L'alçada de l'edifici s'amidarà al centre de la façana si el desnivell del paviment de la planta baixa és igual o menor a 0,30 m de la rasant de la voravia a tot el llarg de la façana.
- Si la diferència de nivells és més de 0,30 m, l'alçada màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,30 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams i tractar-se com si cadascun fos una façana independent.

4 En els edificis construïts en una parcel·la amb façana a vàries vies que facin cantonada o xamfrà:
- Si l'alçada és la mateixa a tot el llarg de la façana s'aplicaran les disposicions del punt anterior.
- Si les alçades són diferents, quan no s'indiqui res especial en els plànols d'ordenació la diferència d'alçada es podrà estendre pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima igual a la fondària edificable del carrer en el qual es permet una alçada major.

5 En els edificis construïts en una parcel·la que tinguin amb façana enfrontada a dues o més vies i que no facin cantonada o xamfrà.
Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

6 Edificis en illes que no disposin parcialment d'espai lliure interior.
L'alçada màxima es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la façana oposada.
Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats en els apartats anteriors.

Text refós

Subcapítol 5 Regulacions formals en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Article 122 Regulacions formals en els tipus d'ordenació referits al carrer.

Les ordenances municipals ordenen les condicions formals de cada zona. Mentre no s'aprovin, s'aplicaran les regulacions formals del planejament vigent i les que s'assenyalen a continuació.

Article 123 Regles sobre mitgeres.

Quan, a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb material de façana o enretirar-se per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

Article 124 Regles referides a les tanques en els tipus d'ordenació referits al carrer.

1 Les tanques de parcel·la que donin a espai públic s'hauran de subjectar a les seves alineacions i rasants en tota la seva longitud, encara que en determinats casos es permetrà recular-les total o parcialment, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial.

2 En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

Text refós

CAPÍTOL 6 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES EN ELS TIPUS D'ORDENACIÓ AÏLLADA.

Subcapítol 1 Paràmetres referits a l'edificabilitat en els tipus d'ordenació aïllada.

Article 125 Sostre edificable i edificabilitat neta d'una parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.

La suma del sostre edificat d'una parcel·la ordenada segons els criteris de l'edificació aïllada, sense incloure el sostre de les plantes soterrades, no podrà superar el que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per l'índex edificabilitat neta.

Subcapítol 2 Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.

Article 126 Parcel·les aparellades unifamiliars.

Dues parcel·les estan aparellades quan hi ha un acord entre veïns per construir els habitatges formant una sola unitat edificatòria en la qual la divisió parcel·lària es fa coincidir amb una mitgera.

Article 127 Espai lliure privat de les parcel·les aparellades.

Les parcel·les aparellades podran compatir l'espai lliure privat i escripturar el sòl i l'edificació en règim de propietat horitzontal.

Subcapítol 3 Paràmetres referits al relleu de la parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.

Article 128 Topografia natural i topografia modificada d'una parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.

1 La topografia natural d'una parcel·la és aquella que tenia com a sòl rural prèvia a ser modificada per les obres d'urbanització del sector.

2 La topografia modificada és aquella que resulta de l'adaptació de la topografia.

Article 129 Adaptació topogràfica i moviment de terres en els tipus d'odenació aïllada.

Només es permet augmentar en un màxim d'1 m i disminuir en un màxim de 2m. el perfil natural del terreny per adaptar-lo a les necessitats de l'edificació i l'enjardinament.

Article 130 Projecte d'ordenació de la parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.

1 Els projectes d'edificació de zones ordenades segons tipus d'ordenació d'edificació aïllada contindran un projecte d'ordenació de la parcel·la que, com a mínim, contemplarà:

a) l'aixecament topogràfic amb corbes cada mig metre a escala 1:200 amb indicació de la posició de tots els arbres existents i de tots aquells elements construïts i vegetals d'interès.

b) un reportatge fotogràfic de la parcel·la i de la vegetació existent.

c) la proposta d'adaptació topogràfica i de moviment de terres.

2 Els projectes executius que es realitzin en la zona compresa entre el carrer Mèxic i l'avinguda Montserrat hauran de preservar al valor vertebrador del

paisatge que els caracteritza, mantenint la vegetació existent i definint les condicions precises d'ocupació, pavimentació, manteniment de la plantació i substitució de l'arbrat.

Article 131 Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres en els tipus d'ordenació aïllada.

En els casos en els quals sigui imprescindible l'anivellació del terreny:

a) les plataformes d'anivellació en les bandes de separació a veïns no podran superar els límits establerts en l'article 129.

b) el pendent màxim permès en els talussos interiors d'una parcel·la és d'1/4.

c) si hi ha acord entre dues o més parcel·les confrontants, es podrà presentar un projecte d'adaptació conjunta de la topografia i moviment de terres. En aquest cas, es considerarà el conjunt de parcel·les com una única parcel·la als efectes de la seva adaptació topogràfica i moviment de terres.

Subcapítol 4 Paràmetres referits a la planimetria de l'edificació en els tipus d'ordenació aïllada.

Article 132 Ocupació de la parcel·la en els tipus d'ordenació aïllada.

1 L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i elements sortints, ja siguin de l'edificació principal o de l'auxiliar i les plantes soterrani.

2 Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

Article 133 Ocupació dels elements no vegetals en els tipus d'ordenació aïllada.

1 La superfície ocupada per les pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí, barbacoes o similars tindran la consideració d'edificacions auxiliars als efectes de còmput d'edificabilitat i ocupació.

2 Les edificacions auxiliars hauran de respectar les bandes de separació mínima a llindars. Excepcionalment es podran ocupar les bandes que limiten a veí sempre que s'aconsegueixi la corresponent autorització.

3 Les piscines en les quals la lamina d'aigua se situa al nivell de la topografia natural o adaptada d'acord amb aquestes normes urbanístiques no computen a efectes d'edificabilitat ni ocupació i formen part de l'ordenació de l'espai lliure de la parcel·la. La separació mínima a veïns es de 1 m.

Article 134 Separacions mínimes en els tipus d'ordenació aïllada.

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 mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos i elements sortints.

2 Les plantes soterrani no podran ocupar les bandes de separació excepte que s'admeti explícitament. També es permet ocupar les bandes de separació a

veïns si es tracta de la part que serveix per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure. En qualsevol altre cas, hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

3 Així mateix, es permet situar les edificacions per aparcament en la banda de separació entre veïns quan hi hagi acord entre ells. En aquest cas, ambdues construccions tindran la consideració d'edificació aparellada.

4 Les separacions mínimes de l'edificació es poden indicar de forma genèrica o poden venir marcades en el plànol d'ordenació.

Article 135 Sòl lliure d'edificació en els tipus d'ordenació aïllada.

1 Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ésser objecte de cap altre aprofitament en superfície més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació. Aquests terrenys només es podran pavimentar en una superfície màxima d'un 50%.

2 Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.

3 Els centres de transformació elèctrica i altres elements tècnics que sigui necessari instal·lar a la parcel·la per tal de complir la normativa sectorial vigent es podran situar en el sòl lliure d'edificació.

Subcapítol 5 Paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació en els tipus d'ordenació aïllada.

Article 136 Planta baixa i planta soterrani en els tipus d'ordenació aïllada.

1 Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

2 Tindrà la consideració de planta soterrani, referida a la parcel·la, tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre sigui a menys d'1 m per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1 m per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Article 137 Planta coberta en els tipus d'ordenació aïllada.

1 Per a aquells edificis acabats amb teulada:
- La planta coberta comença a comptar des de la intersecció del pla de façana amb la cara superior de l'element de suport de la coberta.
- El pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.
- L'alçada màxima en qualsevol punt de la coberta no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçada màxima de l'edifici.

2 Per a aquells edificis acabats amb terrassa:
- Es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
- Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.

- Les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'1,2 m mesurats a partir del pla definit en el punt anterior.
- L'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2 m.

3 Per sobre dels plans superiors definits per la coberta o el plànol de terrassa es podran situar les instal·lacions tècniques, tal com: la caixa d'escala, la cambra de la màquina d'ascensor, la maquinària d'aire condicionat, antenes, plaques solars o altres instal·lacions al servei de l'edifici, si bé:

- Aquests elements quedaran sempre per sota del políedre que defineixen diversos plans inclinats, formant 45º amb l'horitzontal, que arrenquin des de la línia d'intersecció de l'alçada màxima amb les diverses façanes.
- En qualsevol cas, l'alçada màxima d'aquests elements no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçada màxima de l'edifici.

4 Les xemeneies, antenes i similars es regularan segons normes específiques que s'hauran de promoure en cada cas.

Article 138 Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la i al carrer en els tipus d'ordenació aïllada.

1 El punt per mesurar l'alçada màxima de l'edificació es prendrà sobre el paviment de la planta baixa fins a la cara superior de l'últim forjat, excepte que en la regulació de la zona s'estableixi un altre.

2 En els casos que s'indiqui, el paviment de la planta baixa s'haurà de situar, a més, dins d'uns límits màxims i mínims referits a la rasant del carrer.

3 Per damunt de l'alçada màxima o per sobre del forjat de l'última planta, només es permetrà la planta coberta considerada d'acord amb allò que estableix l'article 137.

Article 139 Volum màxim dels elements no vegetals en els tipus d'ordenació aïllada.

Les pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars han de complir els mateixos paràmetres de gàlib-secció que els cossos edificats. L'altura màxima d'aquests elements serà de 3,50 m.

Article 140 Tanques en els tipus d'ordenació aïllada.

1 Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o reculades en part amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2 L'alçada màxima de les tanques opaques que donin tant a espais públics com als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada d'1 m amidat des de la cota natural del terreny en límit corresponent. Es podrà completar la tanca amb elements transparents, reixes o verd fins una alçada de 2 m.

Text refós

Subcapítol 6 Paràmetres específics refertirs a parcel·les amb pendent en els tipus d'ordenació aïllada.

Article 141 Ocupació en parcel·les amb pendent en els tipus d'ordenació aïllada.

L'ocupació en planta de l'edificació es reduirà en funció del pendent mitjà de la parcel·la:

a) Es reduirà en un terç l'ocupació màxima d'una parcel·la quan el pendent mitjà de la parcel·la sigui superior al 30% i inferior al 50%.

b) Es reduirà a la meitat l'ocupació màxima d'una parcel·la quan el pendent mitjà de la parcel·la sigui superior al 50% i inferior al 100%.

c) Les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 100% no seran edificables.

Article 142 Separacions en parcel·les amb pendent en els tipus d'ordenació aïllada.

Les separacions a carrer es reduiran a 3 m en parcel·les amb pendents superiors al 20%.

1 En cas que el nivell topogràfic natural del llindar del solar estigui per damunt de la rasant del carrer, de manera que permeti construir el garatge en substitució de terres, es permetrà que ocupi la banda de separació a carrer. Aquesta construcció tindrà consideració d'edificació auxiliar als efectes de còmput d'edificabilitat

2 En cas que el nivell topogràfic natural del llindar del solar estigui per sota de la rasant del carrer, de manera que en els tres primers metres hi hagi un desnivell de 3 m o més, es permetrà construir una edificació auxiliar que ocupi la banda de separació a carrer utilitzant la coberta com a aparcament. Aquesta construcció tindrà consideració d'edificació auxiliar als efectes de còmput d'edificabilitat.

3 En aquells casos en els quals, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de la planta que posseeixin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Text refós

CAPÍTOL 7 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES EN ELS TIPUS D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Subcapítol 1 Paràmetres referits al sostre edificable i densitat en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

Article 143 Determinació del sostre edificable i densitat en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

1 El sostre edificable del tipus d'ordenació per volumetria específica pot venir donat per un índex d'edificabilitat neta o per un sostre edificable fixat en el planejament.

2 El nombre d'habitatges permesos del tipus d'ordenació per volumetria específica pot venir donat per la densitat neta permesa o per un nombre fixat en el planejament.

Subcapítol 2 Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la.

Article 144 Parcel·la mínima i aprofitaments en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

La parcel·la mínima és la fixada en el plànol d'ordenació quan té assignada un sostre o un nombre habitatges específic. La reducció de la superfície de la parcel·la portarà aparellada una reducció proporcional del sostre edificable o del nombre d'habitatges permesos.

Subcapítol 3 Paràmetres referits a l'ordenació física de l'edificació en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

Article 145 Tipus d'ordenació física de l'edificació en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

1 L'ordenació física de l'edificació pot ser:

Unívoca

Flexible

2 L'ordenació volumètrica unívoca és aquella en la qual es prefigura l'edifici de forma precisa.

3 L'ordenació volumètrica flexible és aquella en la qual es fixen unes regles d'ordenació que permeten solucionar l'edificació de formes diverses.

Article 146 Paràmetres per ordenar la forma de l'edificació en els tipus d'ordenació per volumetria específica.

1 Els paràmetres per definir l'edificació amb més/menys precisió poden procedir del tipus d'ordenació referits al carrer o edificació aïllada.

2 Quan s'utilitzin els paràmetres propis de l'ordenació a carrer s'ha d'assenyalar que el sostre edificable permès és el que defineix la zona, al marge del que es podria executar si s'esgotés el gàlib.

Títol VIII
Regulació detallada dels usos

Text refós

TÍTOL VIII REGULACIÓ DETALLADA DELS USOS.

CAPÍTOL 1 DEFINICIONS.

Article 147 Classes d'usos.

Els usos es classifiquen:

- En funció de la seva idoneïtat: en permesos o prohibits.
- En funció del qui els gaudeix: en públics, privats o col·lectius.
- Pel tipus, segons les activitats que s'hi poden realitzar.

Article 148 Usos permesos.

1 Són usos permesos els que s'admeten expressament en la regulació de les zones o els sectors. Els usos admesos poden ser:

- Usos principals
- Usos complementaris
- Usos compatibles
- Usos condicionants o protegits
- Usos condicionats
- Usos temporals
- Usos provisionals

2 Els usos principals són els dominants que es despleguen en una zona, que la normativa regula com a tal.

3 Els usos complementaris són aquells que estan al servei dels usos principals i que la normativa regula com a tal.

4 Els usos compatibles són els que poden simultaniejar en un mateix sòl, edifici o lloc.

5 Els usos condicionants són aquells que, per les seves característiques, limiten els usos possibles dels seus entorns. Els plans especials que desenvolupin els usos docents, sanitaris, socioculturals i esportius fixaran les condicions que han de complir els usos dels seus entorns.

6 Els usos condicionats són els que suporten certes limitacions per la presència d'usos condicionants, perquè són complementaris d'altres usos principals o perquè ho estableix la normativa específica corresponent.

7 Els usos temporals són els que tenen un període de vigència limitat o que poden ser revocats per l'administració en funció del que està establert en la legislació vigent.

8 Els usos provisionals són els que es poden autoritzar en els termes establerts en la legislació urbanística.

Article 149 Usos condicionants o protegits i usos condicionats.

L'ajuntament redactarà una ordenança en la qual es fixarà un règim de distàncies entre aquests usos i els condicionats, així com aquelles mesures que s'estimin per assegurar la bona inserció urbana dels usos protegits.

Tenen la consideració d'usos condicionants o protegits el sanitari-assistencial, en la modalitat d'hospital, l'educatiu i els usos religiosos.

Tenen la consideració d'usos condicionats pels usos protegits els recreatius vinculats a la música i el joc.

Text refós

Article 150 Usos prohibits.

Els usos prohibits, a més dels expressament indicats, són tots aquells que no estan permesos o admesos de forma explícita en cada categoria i tipus de sòl.

Article 151 Usos públics, privats i col·lectius.

1 Són usos públics els usos o serveis públics prestats per l'administració o gestionats per particulars sobre béns de domini públic.

2 Són usos privats aquells que realitzen particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat següent.

3 Són usos col·lectius els usos privats destinats al públic i als quals s'hi accedeix gràcies a la pertinença a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, amb l'abonament d'una quota, preu o alguna altra contraprestació.

4 En els usos públics s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

Article 152 Definició dels usos del sòl urbà i urbanitzable.

1 Ús d'habitatge

És el que fa referència a l'allotjament familiar.

Una parcel·la és d'ús unifamiliar quan només es permet construir-hi un habitatge.

Una parcel·la és d'ús plurifamiliar quan es permet construir-hi més d'un habitatge. El nombre d'habitatges permesos està en funció de la densitat màxima permesa o del nombre d'habitatges màxim previstos pel Pla.

2 Ús hoteler

És el que fa referència a l'allotjament temporal de persones en edificis preparats per donar servei a aquesta funció, com ara hotels, motels, pensions i, en general, tots els establiments d'hoteleria. L'habitatge turístic té la consideració d'ús hoteler.

2.1 Als efectes d'aquest Pla, es consideren establiments hotelers els establiments en els quals, mitjançant preu, es dóna allotjament a les persones en «unitats d'allotjament», amb o sense altres serveis complementaris, subjectes a a una legislació sectorial específica, en què s'estableix l'ordenació i classificació dels establiments d'hoteleria i els requisits tècnics i serveis mínims exigibles a aquests tipus d'establiments.

2.2 En les zones en les quals l'ús hoteler té la consideració d'ús compatible i es limiti l'agregació de parcel·les o el sostre màxim edificable es podrà redactar un pla de millora amb l'objectiu de resoldre aquestes limitacions i desplegar d'una forma més adequada l'activitat hotelera. L'ordenació urbanística vetllarà per l'adequada integració de la nova activitat en el seu entorn.

2.3 Els hotels en activitat en el moment d'aprovació d'aquest planejament que tinguin el sostre edificable esgotat podran incrementar-lo en un 10% a través de la redacció d'un pla especial, sempre i quan es destini exclusivament a la millora de les unitats d'allotjament o als serveis de l'establiment.

2.4 Els establiments hotelers en zones de sòl urbà en volum disconforme en les quals també està admès l'ús d'habitatge, es podrà realitzar el canvi d'ús a habitatge del sostre permés pel present planejament. Per fer el canvi d'ús s'haurà d'eliminar aquella part del sostre que excedeix el permès o substituir

l'edificació per un edifici de nova planta projectat d'acord amb el que estableix el present planejament.

2.5 Els establiments hotelers de nova implantació en sòl urbanitzable o àmbits de planejament en aplicació d'aquest Pla compliran com a mínim els requisits tècnics i els serveis mínims d'una instal·lació de 3 estrelles.

3 Ús comercial

3.1 L'ús comercial de venda és aquell que té com a activitat principal la venda de productes manufacturats. Aquesta activitat es pot realitzar al detall o a l'engròs.

3.2 L'ús comercial de venda al detall és aquell que té com a activitat principal la venda de productes manufacturats a la menuda.

3.3 L'ús comercial de venda l'engròs és aquell que té com a activitat principal la venda de productes als minoristes i es realitza en magatzems que solament tenen una superfície a la venda inferior al 30% i un aparador al carrer que no ocupa més del 30% de la façana de l'edifici.

3.4 També tenen la consideració d'ús comercial la prestació de serveis privats personals d'una superfície inferior a 100 m^2 útils, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat, serveis administratius i professionals o similars amb exclusió dels serveis bancaris.

3.5 Els locals comercials poden incorporar serveis de reparació relacionats amb els productes que tinguin a la venda.

4 Ús d'abastaments

Comprèn aquell dedicat a la venda a l'engròs, com els mercats centrals.

5 Ús d'oficines i serveis

L'ús d'oficines i serveis fa referència a les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, assegurances i similars. Els consultoris mèdics tenen la consideració d'ús de serveis.

6 Ús administratiu i serveis

L'ús administratiu i serveis comprèn aquells dedicats al servei de l'administració pública, seguretat, bombers i similars que són responsabilitat d'organismes públics.

7 Ús sanitari–assistencial

Són els que presten una atenció especialitzada de caràcter sanitari o social, tal com les clíniques, hospitals o les residències de gent gran o geriàtrics.

8 Ús docent

Són els tenen com activitat principal les activitats formatives i d'ensenyament regulat o no.

9 Ús esportiu

Comprèn aquelles activitats definides com a recreatives esportives en el Catàleg d'espectacles i activitats recreatives.

10 Ús sociocultural

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen, per tant, les cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art, sales d'exposicions, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Text refós

11 Ús recreatiu vinculat a la restauració

L'ús recreatiu vinculat a la restauració té com a activitat principal subministrar de manera habitual i mitjançant preu, menjar i begudes al públic, tal com els restaurants, bars i bar-restaurants.

12 Ús recreatiu vinculat a l'espectacle

Comprèn aquelles activitats definides com a espectacles en el Catàleg d'espectacles i activitats recreatives: cinema i autocinema, teatre i similars, audició, concert, circ i anàlegs, espectacle esportiu professional, folklore, exhibicions especials.

13 Ús recreatiu vinculat a la música i el joc

Comprèn aquelles activitats definides en el Catàleg d'espectacles i activitats recreatives que tenen la música o el joc com a elements essencials.

14 Ús industrial

14.1 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, sigui quina sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics emprats.

14.2 Els emmagatzematges industrials i de comerç a l'engròs.

14.3 Els tallers d'estacionament, manteniment i reparació de vehicles destinats al transport col·lectiu de persones i transport de mercaderies.

14.4 Els tallers de reparació i venda de vehicles.

14.5 Els serveis auxiliars o complementaris de les activitats compreses en els punts anteriors.

15 Ús d'estacionament i aparcament

Comprèn aquells destinats a la parada de vehicles o per guardar vehicles situats fora de la calçada.

16 Estacions de servei

Comprèn les instal·lacions de subministrament de carburants al detall i d'altres activitats vinculades al servei dels automòbils i dels seus usuaris. S'inclouen les instal·lacions de subministrament annexes a les grans superfícies comercials que puguin ser autoritzades d'acord amb la legislació vigent.

17 Ús d'instal·lacions de radiocomunicació

Es consideren instal·lacions de radiocomunicació aquelles dedicades a la transmissió de veu i dades amb antenes radiants susceptibles de generar camps electromagnètics.

L'ordenació de les instal·lacions de radiocomunicació es farà a través d'un Pla especial.

Text refós

CAPÍTOL 2 REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS.

Article 153 Situacions relatives.

1 S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

2 La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació i l'accés.

3 D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

- Situació 1: activitat situada en un edifici d'habitatges amb accés independent des del carrer.
- Situació 2: activitat situada en un edifici d'habitatges amb accés comú amb el dels habitatges.
- Situació 3: activitat situada en un edifici sense habitatges.
- Situació 4: activitat contigua a un edifici d'habitatges, situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 5: activitat contigua a un edifici que no és d'habitatges, situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 6: activitat separada d'un edifici d'habitatges per un espai no edificable.
- Situació 7: activitat separada d'un edifici que no és d'habitatges per espai no edificable.
- Situació 8: activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

Text refós

CAPÍTOL 3 REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS RECREATIU VINCULAT A LA RESTAURACIÓ.

Article 154 Classificació dels usos recreatius vinculats a la restauració.

Aquests establiments s'ordenen en funció de l'ús de l'establiment, la superfície útil i l'horari màxim de tancament:

- Restaurant: és tot aquell establiment que disposa de cuina i servei de menjador, i que ofereix àpats al públic, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.
- Bar: és tot aquell establiment que disposa de barra i, en alguns casos, servei de taula, que ofereix al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes i entrepans. L'ús de bar es classifica segons l'horari, limitat o estès, i la superfície, inferior o superior a 100 m^2.
- Restaurant-bar: és tot aquell establiment obert al públic que ofereix, mitjançant preu, els serveis de restaurant i bar.

Text refós

CAPÍTOL 4 REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS RECREATIU VINCULAT A LA MÚSICA I EL JOC.

Article 155 Classificació dels usos recreatius vinculats a la música i el joc.

1 Els locals relacionats amb els usos recreatius vinculats al joc es classifiquen en:

1.1 Casinos i bingos
Salons recreatius de jocs d'atzar, que tinguin instal·lades més de tres màquines recreatives, amb expectatives de benefici econòmic per part del jugador, tals com sales de màquines escurabutxaques, o tres màquines recreatives sense expectatives de benefici econòmic per al jugador, tal com billars, ping-pong, jocs electrònics de simulació, o similars.

1.2 Salons de màquines de joc esportiu.

2 Els locals relacionats amb les activitats musicals són aquells amb un nivell de soroll superior a 68 dBA mesurats a l'interior de l'establiment, tal com els bars musicals, cibercafés, cafès-teatre, cafès-concert, sales de karaoke, discoteques, sales de festa amb espectacle, sales de ball i similars.

Article 156 Situacions d'incompatibilitat.

1 El règim de compatibilitat per als usos vinculats al joc és el que fixa la normativa sectorial reguladora.

2 Els locals relacionats amb les activitats musicals que tenen més de 1000 m^2 solament es podran instal·lar en les zones industrials.

Text refós

CAPÍTOL 5 REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS COMERCIAL.

Article 157 Tipus d'establiments comercials.

1 Els establiments comercials es classifiquen, d'acord amb allò que determina el DL 1/2009, de 22 de setembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en petits, mitjans i grans establiments comercials, i establiments singulars.

2 El POUM diferencia el comerç al detall i el comerç a l'engròs.

Article 158 Regulació de l'ús comercial.

1 D'acord amb el que estableix el DL 1/2009, l'ús comercial només podrà implantar-se, amb les excepcions previstes en aquell Decret, dins la trama urbana consolidada del municipi de Calafell o bé, en relació als petits establiments comercials, en el sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant.

Article 159 Regulació dels usos en els eixos comercials en planta baixa.

1 En els carrers o façanes de carrer definits com a eixos comercials, els usos principals en planta baixa són: el comerç al detall, els usos d'oficines i serveis, la restauració, l'esportiu i el sociocultural, si la regulació de la zona no ho prohibeix de forma expressa.

2 Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa quan formi part de l'habitatge d'un edifici unifamiliar.

Text refós

CAPÍTOL 6 USOS INDUSTRIALS.

Article 160 Criteris d'avaluació dels usos industrials.

Les indústries s'avaluen en funció del seu impacte ambiental i en relació a la seguretat i la salut de les persones, en atenció als següents paràmetres:

- Emissions a l'atmosfera
- Nivell de pressió sonora en origen
- Càrrega de foc
- Residus sòlids
- Aigües residuals
- Superfície del local
- Olor
- Radiacions electromagnètiques
- Aparcaments
- Zones de càrrega i descàrrega
- Condicions del carrer

Article 161 Avaluació de les condicions de la càrrega i descàrrega i les condicions del carrer.

1 La qualitat de les zones de càrrega i descàrrega s'avaluarà en funció de les necessitats de cada activitat, l'accessibilitat a la zona de càrrega i descàrrega i la seva capacitat.

2 L'accés a la zona de càrrega s'ha de poder fer sense necessitat de realitzar cap maniobra a la via pública ni interferir en les altres activitats que es puguin produir a la via pública.

Article 162 Classificació dels usos industrials.

En funció del resultat de l'avaluació les indústries es classifiquen en:

1 Indústria de baix impacte, tipus I.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, manipulen o emmagatzemen matèries les característiques de les quals, o el seu volum, no tenen incidència ambiental significativa.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en l'annex III de la llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, així com qualsevol altre activitat similar, amb una incidència ambiental no significativa.

Aquestes activitats són compatibles amb l'ús d'habitatge, sempre que es pugui neutralitzar el seu impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant l'adopció de mesures correctores.

2 Indústria de baix impacte, tipus II.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, manipulen i/o emmagatzemen matèries les característiques de les quals, o el seu volum, poden tenir incidència ambiental.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en l'annex II, no sotmeses a un estudi d'impacte ambiental, d'acord amb el que s'estableix a la llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, que s'ajusten a aquest requisits o activitats industrials similars.

Aquestes activitats són compatibles amb l'ús d'habitatge, sempre que es pugui neutralitzar el seu impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant l'adopció de mesures correctores.

3 Indústria d'impacte mig.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, manipulen i/o emmagatzemen matèries les característiques de les quals, o el seu volum, tenen una incidència ambiental superior a la definida per la indústria de baix impacte.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos II i III sotmeses a un estudi d'impacte ambiental, d'acord amb el que s'estableix a la llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, que s'ajusten a aquest requisits o activitats industrials similars.

Aquestes activitats són incompatibles amb l'ús d'habitatge, però s'admeten en contigüitat amb altres industrials, amb les limitacions que estableixi la normativa sectorial, i sempre que s'adoptin les mesures correctores que corresponguin.

Aquestes activitats s'han d'ubicar preferentment en polígons industrials.

4 Indústria d'impacte alt.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, manipulen i/o emmagatzemen matèries les característiques de les quals, o el seu volum, tenen una incidència ambiental superior a la definida per a la indústria d'impacte mig, fins al punt de fer incompatible la seva implantació en edificis adossats que continguin altres activitats industrials, tot i l'adopció de mesures correctores.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en l'annex I de la llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, que s'ajusten a aquest requisits o activitats industrials similars.

Aquestes activitats s'han d'ubicar en polígons industrials, en edificis aïllats.

De forma excepcional, es podrà classificar una activitat industrial en una de les categories definides en els apartats anteriors, amb independència de l'annex de la Llei 3 llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats a les quals pertanyi. Això només serà possible en aquells casos en què es justifiqui tècnicament que l'impacte ambiental i sobre la salut i seguretat de les persones de l'activitat considerada es correspon amb la categoria que se li vol assignar.

Article 163 Compatibilitat dels usos industrials.

Són compatibles amb l'ús d'habitatge les indústries qualificades de baix impacte, tipus I i II.

No són compatibles amb l'ús d'habitatge les indústries qualificades d'impacte mig i impacte alt.

La compatibilitat de l'ús industrial amb els altres usos vindrà definida per les condicions que imposa la normativa sectorial reguladora.

Text refós

CAPÍTOL 7 REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT.

Article 164 Reserva d'espais públics per a aparcaments.

1 Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, els plans de millora urbana i els plans especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.

2 En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

Article 165 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

1 En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges s'haurà de preveure una reserva mínima d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en aquestes normes urbanístiques.

2 El nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat de sumar les reserves mínimes establertes per a cada ús. Si els usos no corresponen a cap dels que estan especificats en l'article següent, el nombre de places d'aparcament s'establirà d'acord amb l'aplicació per analogia als usos més assimilables de l'esmentat article.

3 En les promocions unitàries d'habitatges en filera de més de tres habitatges serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyala el POUM.

4 Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 166 Previsions d'aparcament en sòl urbà.

1 Els edificis de nova planta hauran de reservar l'àrea d'aparcament en l'interior de la parcel·la on s'edifica. Quan això no sigui possible, haurà d'adquirir les places que li manquin en una àrea pròxima, a menys de 300 m de l'edifici de nova planta, i vincular-les als usos que no s'han pogut cobrir en el nou edifici.

2 El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure és el següent:

a) Edificis d'habitatges plurifamiliars:

- Una plaça (22 m^2) d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda inferior a 100 m^2.
- Una plaça i mitja d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda de més de 100 m^2 i menys de 125 m^2.
- Dues places d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda entre 125 i 150 m^2.
- Dues places i mitja d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda de més de 150 m^2 construït.

b) Edificis d'habitatges unifamiliars en qualsevol de les seves formes, unifamiliar aïllat, aparellada o en filera:

- Una plaça per habitatge amb una superfície construïda inferior a 150 m^2 ;
- Dues places per habitatge amb una superfície construïda de més de 150 m^2 i menys de 300 m^2.

Text refós

- Per a superfícies construïdes de més grans de 300 m^2, s'afegirà una plaça suplementària per cada 150 m^2 de superfície construïda.

c) Edificis o locals públics o privats per a oficines, bancs, etc.:
- Edificis de nova construcció: una plaça (22 m^2) per cada local, i una plaça (20 m^2) per cada 50 m^2 de superfície construïda a partir de 400 m^2 de superfície construïda, amb un mínim d'una plaça per establiment.
- Edificis existents: una plaça (22 m^2) per cada 50 m^2 a partir de 400 m^2 de superfície construïda en edificis existents, segons càlcul d'aforament efectuat d'acord amb la normativa de protecció contra incendis.

d) Locals comercials:
- Locals comercials en edificis sense habitatges: si tenen més de 400 m^2, una plaça (22 m^2) per cada 50 m^2 de superfície construïda.
- Locals comercials en edificis amb habitatges: una plaça per cada 50 m^2 construïts de local comercial amb un mínim d'una plaça per cada local comercial.
- Locals comercials destinats supermercats i hipermercats:
  - entre 400 i 1.299 m^2: 2 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
  - entre 1.300 i 2.499 m^2: 10 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
  - entre 2.500 i 4.999 m^2: 12 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
  - entre 5.000 i 9.999 m^2: 14 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
  - més 10.000 m^2: 18 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
  - galeries comercials: 3 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
  - superfícies especialitzades: 5 places per cada 100 m^2 de superfície de venda

e) Indústries i magatzems:
Una plaça (22 m^2) per cada 150 m^2 de superfície construïda, i 30% dels llocs de treball.

f) Activitats recreatives de restauració:
Una plaça per cada cinc (5) localitats a partir de 150 m^2 útils.

g) Activitats recreatives musicals:
Una plaça per cada cinc (5) localitats.

h) Hotels:
Una plaça (22 m^2) per cada habitació, i com a mínim una plaça per cada 200 m^2 de superfície construïda.

i) Clíniques i sanatoris:
Una plaça per cada deu (10) llits.

j) Altres usos recreatius:
Una plaça per cada 200 m^2.

3 Les promocions d'habitatges en filera disposaran d'un únic accés o gual comú a tots ells per a promocions de més de tres i fins a sis habitatges; i fins a dos accessos o guals, també comuns, per a promocions de set o més habitatges; en aquest cas situats el més distants entre ells, de forma que es redueixi al màxim el seu impacte sobre el vial.

4 Aquest article no s'aplicarà en els casos següents:
a) Obres de reforma que no comportin un augment del nombre d'habitatges, ampliació o addició de fins a una planta pis.
b) Edificacions en parcel·les d'amplada inferior a sis m en zones històriques qualificades CH,SH i EH.

Text refós

Article 167 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.

1 Causes d'exempció per problemes de grandària:
- Quan la reserva mínima sigui inferior a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- En cas que un cop esgotat els sostre edificable en una planta soterrani no es pugui encabir la reserva de places obligatòria, únicament seran exigibles las que materialment es puguin construir.
- Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 9 m, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

2 Zones de sòl urbà exemptes de la previsió d'aparcament:
Les tipologies de parcel·lacions històriques CH i SH, a causa de les seves condicions parcel·làries i les característiques dels carrers als quals donen façana, són exemptes de la previsió d'aparcament.

Article 168 Previsions d'aparcament en zones de dèficit i eixos de vianants.

1 Es podran delimitar plans especials d'aparcaments amb les finalitats següents:
- per cobrir les demanades de les zones urbanes amb dèficit d'aparcament per a residents o de rotació per a usos no residencials.
- per definir les condicions específiques de ha de complir la reserva d'aparcament en les finques que donen façana a eixos de vianants.

2 Els plans especials d'aparcament, entre altres qüestions podran definir:
- Els eixos de vianants i comercials que no poden tenir accessos d'aparcament. Fins que no s'aprovin els plans especials d'aparcament no es podran realitzar accessos d'aparcament en els carrers de vianants existents: zona de vianants de La Platja i el primer tram de l'avinguda de Catalunya. Els edificis que es construeixin en aquestes zones hauran de solucionar l'accés de l'aparcament fora de l'eix de vianants o bé justificar les places d'acord amb el que estableix l'article 166.1.
- Definir zones on s'emplaçaran aparcaments públics, definint les seves zones d'influència en cas que es prevegi la possibilitat que els nous edificis d'habitatge puguin justificar la seva reserva obligatòria de places d'aparcament.
- Incrementar les reserves per als nous edificis, fixant el nombre de plantes soterrani mínimes d'aparcament, i determinar el nombre de places que es destinaran a rotació.
- Les previsions mínimes referides a activitats recreatives seran incrementades en un 50% en aquelles zones que vinguin delimitades com zones de dèficit d'aparcament per a residents o de rotació.

Text refós

CAPÍTOL 8 REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEI.

Article 169 Tipologies d'estacions de servei.

S'estableixen les següents tipologies d'estacions de servei:

a) Estacions de servei de superfície d'ocupació superior a 1.500 m^2 .

b) Estacions de servei de superfície d'ocupació entre 500 m^2 i 1.500 m^2.

c) Estacions de servei de superfície d'ocupació inferior a 500 m^2.

Article 170 Categories de vies urbanes.

S'estableixen les següents categories de vies urbanes:

1 Grans vies qualificades com a sistema viari 1 g. S'admeten totes les tipologies descrites en l'article anterior.

2 Eixos urbans interiors. S'admeten les tipologies b) i c).

3 Carrers de la trama viària no compresos en les categories anteriors i que tinguin una amplada superior 12 m. S'admet la tipologia c).

Article 171 Regulació de les àrees urbanes.

S'estableixen les següents limitacions de caràcter general respecte a les àrees urbanes que es defineixen:

1 Zones de centre històric (CH), creixements suburbans històrics (SH) i eixample històric (EH).
Dins d'aquest àmbit es prohibeix la implantació de noves benzineres.

2 Zones d'eixample dens (ED), d'ordenació aïllada densa (OD) i densificació per dotació (DD).
Es restringeix la possible implantació de noves benzineres dins d'aquest àmbit, a les vies urbanes del tipus b) que es trobin a l'intern o en el perímetre d'aquestes àrees, d'acord amb les tipologies admeses per a cada categoria.

3 Zones de baixa densitat.
S'admeten estacions de servei del tipus c) sempre i quan estiguin separades de qualsevol edificació per carrers o franges de sòl lliure de més de 15 m d'amplada mínima.

4 Zones d'activitat econòmica (AE).
Es restringeix la possible implantació de noves benzineres dins d'aquest àmbit a les vies urbanes del tipus a), b) i c) que es trobin en l'interior o en el perímetre d'aquestes àrees, d'acord amb les tipologies admeses per a cada categoria.

5 Resta de zones i sectors urbans.
Amb independència de llur qualificació, es regiran d'acord amb les limitacions pròpies del seu règim d'usos.

Article 172 Viabilitat de les noves implantacions.

L'autorització de les noves implantacions de benzineres, de qualsevol de les tipologies definides, a més del compliment de la regulació urbanística continguda en aquesta secció, estarà condicionada a la viabilitat de la seva localització en relació al funcionament de la xarxa viària. En aquest sentit, serà en tots els casos preceptiva l'aprovació d'un estudi de mobilitat per a cada nova implantació, previ a l'obtenció de la corresponent llicència.

Text refós

Article 173 **Integració arquitectònica de les construccions i ordenació de la mobilitat.**

Per a l'autorització d'edificacions destinades a benzinera serà preceptiva la formulació d'un pla de millora urbana que resolgui adequadament la integració de l'edificació plantejada en relació al seu entorn urbà, contemplant especialment la relació amb les edificacions immediates i definint les actuacions necessàries sobre aquestes per tal d'assolir una formalització arquitectònica adequada respecte a l'espai urbà on s'emplaci; així com les garanties jurídiques de llur cost i realització. Així mateix, el pla haurà de resoldre també l'adequada integració de la benzinera dins el sistema general de mobilitat dels vials del seu voltant, i haurà de resoldre els seus accessos i la seva senyalització atenent a aquests factors.

Text refós

CAPÍTOL 9 REGULACIÓ PARTICULAR DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

Article 174 Definició dels usos relacionats amb la protecció, educació ambiental i apropament a la natura.

1 Conservació del medi

La conservació del medi inclou la preservació estricta i activa del medi natural. Inclou la regeneració del paisatge.

2 Activitats científiques i d'investigació

L'activitat d'investigació comprèn la investigació arqueològica i la investigació del medi natural.

3 Educació ambiental i/o cultural a l'aire lliure i excursionisme

S'entén per educació ambiental i/o cultural a l'aire lliure les activitats destinades a difondre coneixements sobre el medi, i conscienciar sobre la protecció ambiental i del patrimoni cultural als visitants; s'inclouen les rutes i itineraris marcats sobre camins existents per dur a terme aquesta activitat i la realització d'excursions, guiades o no, pels camins marcats. S'entén per itinerari guiat el tram de camí o sender a peu existent, senyalitzat amb un inici i un final de trajecte mitjançant un mapa, i un recorregut que podrà realitzar-se en bicicleta, a peu o a cavall, amb punts d'informació situats en llocs significatius pels seus valors naturals, paisatgístics o culturals.

Article 175 Instal·lacions lligades a la protecció, educació ambiental i apropament a la natura.

1 Centre d'interpretació o altres instal·lacions similars

1.1 S'entén com centre d'interpretació tota instal·lació fixa o mòbil habilitada per donar a conèixer els valors naturals, històrics, culturals i paisatgístics, incloent aquelles instal·lacions destinades a donar suport a les activitats d'educació ambiental tals com miradors d'interpretació del paisatge, observatoris de fauna, etc. S'inclou en la definició les granges-escola i aules de natura que no disposin de capacitat d'allotjament nocturn ni servei de restauració.

1.2 Les noves instal·lacions de caràcter fix han d'estar associades a un edifici existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM i ser un ús complementari a una explotació de recursos admesos.

2 Àrees d'acampada

S'entén per àrees d'acampada aquelles instal·lacions a l'aire lliure en les quals l'allotjament es fa mitjançant tendes de campanya o altres elements portàtils i desmuntables similars, amb una sèrie d'elements fixos, degudament condicionats per desenvolupar activitats d'oci i temps lliure vinculades a l'educació ambiental per a infants i joves.

3 Cases de colònies i similars

3.1 S'entén per cases de colònies o similars tota instal·lació que, de forma permanent o temporal, es destina a donar allotjament a grups d'infants o de joves que participen en activitats educatives, de lleure, culturals i d'oci.

3.2 Les noves instal·lacions de caràcter fix han d'estar associades a un edifici existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM i ser un ús complementari a una explotació de recursos admesos.

Text refós

4 Accés motoritzat

S'entén per accés motoritzat l'ús de vehicles a motor per accedir al medi o circular.

Article 176 Regulació de l'explotació de recursos primaris.

1 Agricultura de secà

S'entén per agricultura de secà el conjunt de treballs que es requereixen per a l'obtenció de productes agrícoles o de preparació de terrenys per a la pastura de bestiar, sense realitzar cap aportació suplementària d'aigua. La comercialització directament dels productes de la pròpia explotació en qualsevol de les instal·lacions existents en algunes de les parcel·les que integren la pròpia explotació i que estiguin registrades seran considerades activitat agrària a efectes del present POUM.

2 Regadiu a cel obert

2.1 S'entén per regadiu a cel obert el conjunt d'activitats que es requereixen per a l'obtenció de productes agrícoles realitzant una aportació suplementària d'aigua i sense la utilització de cobertes artificials tals com hivernacles.

2.2 Només es permeten noves instal·lacions de reg en les zones en les quals estigui permès i es justifica que es disposa d'aigua suficient per dur a terme l'activitat.

3 Cultiu en hivernacles

3.1 S'entén per regadius sota protecció el conjunt de treballs que es requereixen per a l'obtenció de productes agrícoles realitzant una aportació suplementària d'aigua i utilitzant algun tipus de coberta de protecció permanent per al cultiu de superfície igual o superior a 30 m^2.

3.2 Només es permetrà instal·lar nous hivernacles en les zones en les quals estigui permès en les parcel·les en contacte amb el sòl urbà o urbanitzable.

4 Horta

4.1 Cultiu intensiu de regadiu compost majoritàriament per verdures i llegums.

4.2 Només es permet el conreu d'horta en les zones en les quals estigui permès i es justifica que es disposa d'aigua suficient per dur a terme l'activitat.

5 Agricultura i ramaderia ecològica

S'entén per agricultura i ramaderia ecològica el conjunt de treballs destinats a l'obtenció de productes agraris mitjançant una metodologia de producció que respecta l'entorn, tenint com a referència bàsica les disposicions descrites en el Reglament del Consell Europeu 2092/91, de 24 de juny de 1991 sobre producció agrícola ecològica i la seva indicació en els productes agraris i alimentaris.

6 Pastura

S'entén per pastura l'acció de portar el bestiar a menjar l'herba dels camps i del sotabosc.

7 Ramaderia extensiva

7.1 S'entén com a ramaderia extensiva el conjunt de treballs que es requereixen per a l'obtenció de productes ramaders, no industrials, tals com bestiar en viu i productes carnis, lleters i avícoles.

7.2 Només es permet la ramaderia extensiva en aquelles edificacions destinades a aquest ús que siguin anteriors a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Text refós

8 Ramaderia industrial i granges

8.1 S'entén com a ramaderia industrial el conjunt de treballs que es requereixen per a l'obtenció de productes ramaders de forma intensiva i/o industrial, tals com bestiar en viu i productes carnis, lleters i avícoles.

8.2 Només es permet la ramaderia industrial i granges en aquelles edificacions destinades a aquest ús que siguin anteriors a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

8.3 En les zones en què es permeti aquest ús, les noves instal·lacions han de complir les distàncies al sòl urbà i urbanitzable que estableix la legislació vigent.

Article 177 Construccions de nova planta lligades a l'explotació.

S'entén per construccions de nova planta lligades a l'explotació la construcció de noves instal·lacions o realització d'ampliacions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació de recursos primaris. S'exclouen les basses de reg.

1 Basses

1.1 Instal·lacions per acumulació d'aigua per dur a terme el reg.

1.2 La superfície d'ocupació d'una bassa nova s'haurà de justificar en funció de les necessitats de reg de la parcel·la o per la prevenció d'incendis forestals. La tipologia i els materials de construcció hauran de contemplar mesures d'integració paisatgística i ecològica.

2 Manteniment d'edificacions lligades a l'explotació i de les basses

Construcció de noves instal·lacions o realització d'ampliacions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació de recursos primaris.

3 Silvicultura de conservació

S'entén per silvicultura de conservació la realització d'activitats silvícoles amb objectius de conservació del medi. S'inclouen en la definició els treballs realitzats amb l'objectiu de la lluita contra incendis (desbroçaments, tallafocs, pastura , etc.), així com aquells que siguin necessaris per a la millora de la productivitat dels conreus com la conservació de les masses forestals relacionades als talussos o marges.

4 Explotació silvícola productiva

4.1 S'entén per explotació silvícola productiva el conjunt d'activitats per a l'obtenció de productes de fusta, entenent-se com els derivats de l'explotació ordenada de masses boscoses.

4.2 Qualsevol intervenció en una àrea forestal s'haurà de fer d'acord amb el que s'estableix en un pla de gestió forestal i de protecció de la fauna.

5 Repoblació forestal

5.1 S'entén per repoblació forestal la realització de treballs de plantació d'espècies vegetals en terrenys forestals degradats, afectats per incendis forestals, o terrenys agrícoles afectats per un canvi d'ús.

5.2 La repoblació forestal s'ha de fer d'acord amb un estudi d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones.

6 Rompudes per a conreus

6.1 Activitats de talada i desbrossada destinats a preparar el terreny per a la instauració d'una nova àrea de conreu.

6.2 Només es permeten noves rompudes en espais que hagin mantingut una activitat agrícola en fases anteriors.

Text refós

7 Caça

S'entén per caça l'activitat cinegètica exercida per l'home mitjançant l'ús d'arts, armes o mitjans apropiats per buscar, atraure, perseguir o sotjar les espècies animals per les quals això es permet segons la legislació vigent en matèria de protecció dels animals, amb la finalitat de matar-los, apropiar-se'n o facilitar la seva captura a tercers.

8 Activitat extractiva

S'entén per activitat extractiva aquelles activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl, o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i les instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona. S'inclou en la definició l'aportació de terres derivats de l'extracció.

Article 178 Activitats complementàries a les rurals.

1 Agroturisme

1.1 S'entén per agroturisme la prestació d'un servei turístic, per motiu de vacances i mitjançant preu, realitzat en edificis existents en el moment de l'aprovació del pla, situats en sòl rústic i en una finca que sigui una explotació agrària, ramadera o forestal en actiu.

1.2 Només es permet l'activitat d'agroturisme en edificacions rurals que siguin anteriors a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

2 Hotels rurals

2.1 S'entén per hotel rural la prestació de serveis turístics als clients allotjats, per motiu de vacances i mitjançant preu, que es realitza en edificis existents en el moment de l'aprovació del pla, situats en sòl no urbanitzable i que disposin d'una superfície de terreny que quedarà afecta a l'activitat. S'entén per superfície afectada la part de propietat que quedarà vinculada de forma permanent a l'explotació de l'hotel rural de que es tracti.

2.2 Només es permeten els hotels rurals en edificacions rurals que siguin anteriors a l'aprovació inicial d'aquest POUM i com a ús complementari a l'explotació de recursos principals admesos.

3 Restaurants rurals

3.1 S'entén per restaurants rurals aquelles instal·lacions recreatives relacionades amb l'ús de restaurant que es despleguen en sòl no urbanitzable.

3.2 Només es permeten els restaurants rurals en edificacions rurals que siguin anteriors a l'aprovació inicial d'aquest POUM i com a ús complementari a l'explotació de recursos principals admesos.

4 Ús esportiu

4.1 Exercici corporal d'agilitat, destresa o força, que es practica individualment o en grup, amb intencionalitat lúdica o competitiva i seguint unes regles establertes.

4.2 Es permet l'activitat esportiva sempre que no suposi cap de les següents accions: la tala d'arbres, la modificació ni en superfície ni en composició de la cobertura vegetal, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, la generació de processos erosius, l'extracció de terres, el moviment de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que modifiqui les condicions naturals i paisatgístiques actuals

Text refós

Article 179 Indústria.

Indústria de transformació agrària

S'entén per indústria de transformació agrària el conjunt d'activitats i instal·lacions destinades a l'emmagatzematge, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent. S'exclou aquelles edificacions noves i de tractament de productes que no siguin de producció de la mateixa explotació.

Article 180 Infraestructures.

1 Grans instal·lacions

S'entén per grans instal·lacions de caràcter no lineal les infraestructures hidràuliques, energètiques, de serveis i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m^2, aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general. S'exclou de la definició anterior les grans superfícies destinades a l'estacionament de vehicles «aparcament».

2 Petites infraestructures

2.1 S'entén per petites infraestructures les torres, antenes i estacions de telecomunicacions, i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de residus, de superfície no superior a 200 m^2.

2.2 Només s'admeten petites infraestructures si són declarades d'utilitat pública segons l'article 47 del TRLU. La ubicació de les antenes s'establirà a partir d'un informe ambiental que justifiqui la solució tècnica i la integració mediambiental i paisatgística, adoptant aquella alternativa que suposi un menor impacte ambiental.

3 Conduccions i esteses

3.1 S'entén per conduccions i esteses el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa. Es podrà eximir l'obligació de seguir vies de transport a les conduccions i esteses vinculades a grans instal·lacions sempre i quan s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents.

3.2 Per construir noves conduccions i enteses cal la redacció d'un pla especial que justifiqui la instal·lació i les mesures d'integració ambiental i paisatgística que es proposen.

4 Camins i vials

S'entén com a activitat de camins i vials únicament les millores de traçat o desviaments per motius ambientals de camins o vials per al tràfic de vehicles lleugers i/o persones. S'inclouen les pistes forestals, enteses com els camins existents o nous, desviaments o millores de traçat en zones boscoses, amb la finalitat de l'explotació i conservació de boscos, generalment amb poques obres d'explanació, i d'amplada suficient per permetre el pas dels vehicles previstos per l'activitat.

5 Aparcament

S'entén per aparcament la zona habilitada a l'efecte per a l'estacionament temporal de vehicles a l'aire lliure.

Text refós

Article 181 Equipaments.

1 Equipaments sense construcció

S'entén per equipaments sense construcció l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de diferent tipus, de caràcter concentrat o no. S'hi inclouen les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, serveis de vigilància.
Queden exclosos de la definició els aparcaments.

2 Resta d'equipaments

S'entén per resta d'equipaments la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzematge, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'ha de situar en sòl no urbanitzable.

Article 182 Residencial.

Habitatge unifamiliar aïllat

S'entén per habitatge unifamiliar aïllat l'edifici compost per construcció o conjunt unitari de construccions amb finalitat residencial, de caràcter permanent o temporal, que aculli una sola unitat familiar. L'edifici haurà d'ésser aïllat d'altres habitatges unifamiliars.

Article 183 Edificacions.

1 Només s'admeten les edificacions catalogades i/o vinculades a l'activitat admesa o condicionada en el sòl no urbanitzable, només segons la matriu d'usos.

2 Les llicències d'edificacions en sòl no urbanitzable han de tenir garantits els subministraments necessaris d'aigua i energia i els nivells de sanejament adequats, amb les garanties de salubritat, seguretat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

3 L'edifici tradicional podrà augmentar el seu volum en un 20% del sostre i del volum existent sempre i quan es conservin les característiques tipològiques i constructives de l'edificació, es millorin les condicions higièniques i s'estableixin els sistemes de depuració de les aigües residuals pertinents.

4 La nova construcció haurà de fer-se amb materials i formes de manera que s'integri paisatgísticament amb l'edificació existent i amb l'estructura de l'espai lliure. Haurà de fer-se amb materials i formes tradicionals, utilitzant paredat de pedra antiga o arrebossat i coberta de material ceràmic. Quan es vulgui utilitzar un altre tipus de solució, haurà de presentar-se un estudi que justifiqui la bondat de l'alternativa proposada.

5 Es prohibeix la instal·lació de bungalows, caravanes, autocaravanes, mòbil-homes o similars.

Text refós

Article 184 Cartells.

No es permet la col·locació de cartells, tanques de publicitat o materials anàlegs, llevat de petits indicadors de senyalització de camins, fonts, itineraris d'interès, etc. que es disposaran amb criteris d'uniformitat de disseny, dimensió i col·locació.

Article 185 Manteniment de marges de conreus.

1 Els marges de conreu es constitueixen com a refugis de biodiversitat; per tant, es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que hi apareix espontàniament. Quan els marges hagin de ser afectats per obres de millora de les infraestructures caldrà que es justifiqui per tal d'obtenir la llicència municipal.

2 Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació per que afecti a la productivitat del conreu. Es prohibeix específicament l'ús de productes d'herbicides per aquestes tasques.

Article 186 Permeabilitat biològica.

Les infraestructures lineals del territori de nova construcció o els tancaments que suposin una barrera a la permeabilitat biològica caldrà que tinguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica.

Article 187 Tanques.

Es prohibeix el tancament de les parcel·les.

Article 188 Introducció d'espècies invasores.

Es prohibeixen les activitats de manteniment i reproducció d'espècies d'animals que siguin de risc per al manteniment de la fauna o flora autòctona.

Article 189 Patrimoni arquitectònic i arqueològic.

Els elements que figuren en el Catàleg de patrimoni arqueològic i arquitectònic del municipi es representen en el plànol d'ordenació Sèrie O.CTG. D'acord amb l'art. 50 del TRLU, la seva regulació està definida en el catàleg.

Per a aquells elements que formen part de l'inventari de patrimoni arqueològic de la Generalitat de Catalunya, no inclosos en el catàleg municipal de patrimoni, si es preveu alguna actuació en la zona definida per aquest subíndex, caldrà un informe favorable per part de l'òrgan competent en matèria de protecció del patrimoni cultural de la Generalitat de Catalunya.

Article 190 Regulació de l'ús extractiu.

1 Definició.

Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.

Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

2 Prohibició.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbans i urbanitzable.

Text refós

3 Condicions de la llicència.

Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ésser preceptiva.

L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà otorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol, i en general les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinat al compliment dels requisits següents:

- El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies de la comarca.
- La conservació dels boscos i de les arbredes.
- No desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
- La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

4 Documentació de la sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de llicència municipal, concretarà necessàriament els següents punts:

- Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a que es refereix l'article anterior.
- Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
- Testimoni referent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, presentarà el corresponent permís del propietari.
- Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic. Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'acompanyarà d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric generat per l'extracció, que retorni la finca al seu estat original com espai natural, considerant-se a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeològica local.
- Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil.lacions de nivell freàtic.
- Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure 1/o el volum d'àrids que s'hauran d'extreure'n.
- Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al previst en els paràgrafs anteriors.

Text refós

5 Altres requisits

L'ajuntament podrà denegar la llicència, malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.

L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de les garanties.

Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà el titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.

Títol IX
Actes subjectes a llicència municipal

Text refós

TÍTOL IX ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA MUNICIPAL.

CAPÍTOL 1 ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA MUNICIPAL.

Article 191 Actes subjectes a llicència.

1 Tots els actes de transformació o utilització del sòl, del subsòl o de les edificacions existents, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres que es realitzin en el terme municipal de Calafell estaran subjectes a l'obligatòria obtenció de llicència urbanística amb caràcter previ a la seva iniciació.

Resten, per tant, subjectes a l'obtenció de prèvia llicència urbanística totes les actuacions indicades en l'article 187.2 del TRLU, així com:

- la tala de masses arbòries,
- la tala de vegetació arbustiva en sòl no urbanitzable,
- la realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública; així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i espais públics,
- la instal·lació de grues torre i elevadors per a la construcció,
- la instal·lació de bastides que superin l'alçada de planta baixa i un pis,
- la reparació, rehabilitació i pintat del revestiment de façanes,
- la realització de tallafocs,
- la instal·lació de rètols, cartells i plafons de publicitat a les façanes o a la via pública,
- qualsevol altra actuació assenyalada per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i per les ordenances reguladores corresponents i, en general, qualsevol acte que afecti les característiques naturals dels terrenys o a la imatge del territori.

2 Està subjecta a llicència de parcel·lació tota agrupació, segregació o divisió d'una finca en altres d'independents o en règim de propietat horitzontal, així com tots aquells supòsits que determina la normativa urbanística vigent, sempre i quan la parcel·lació no derivi d'un projecte de reparcel·lació. En sòl no urbanitzable no es podran efectuar parcel·lacions urbanístiques, i en sòl urbà i urbanitzable, la parcel·lació urbanística requereix, en qualsevol cas, l'aprovació prèvia dels instruments de planejament i de gestió que els hagin de desenvolupar. També està subjecte a llicència la divisió d'una finca en règim de propietat horitzontal.

3 L'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística afecta també als actes o activitats subjectes a d'altres autoritzacions administratives. En conseqüència, l'obtenció d'altres títols autoritzatoris no exclourà en cap cas la necessària obtenció de la llicència urbanística, sense la qual no es podrà iniciar l'activitat de que es tracti.

4 Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb allò que estableix el planejament urbanístic, les ordenances municipals i la legislació urbanística i de règim local vigent.

5 S'exceptuen de l'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística:

- les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació,
- les obres que s'executin en compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'ajuntament,
- els treballs de neteja, desbrossament i jardineria a l'interior d'un solar quan es tracti dels jardins complementaris de l'edificació de la parcel·la.

6 S'exigirà únicament comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb la documentació i el procediment establert en la legislació de règim local i, en el seu cas, d'acord amb les ordenances municipals, per a les següents actuacions:

- les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars, i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no necessitin direcció tècnica d'obra ni modifiquin els usos existents,
- la reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats sempre que no afecti a la seva totalitat,
- la reparació i el pintat de revestiment de façanes d'edificis no catalogats i tanques, i l'aplacat exterior de plantes baixes,
- la instal·lació de bastides que no superin l'alçada de planta baixa i planta pis.

Article 192 Actes promoguts per d'altres administracions públiques.

Quan les activitats assenyalades en l'article anterior siguin promogudes per òrgans de l'administració de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya, per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics, o per altres entitats locals, serà també obligatòria la prèvia obtenció de llicència urbanística, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. En els casos d'urgència o d'interès públic excepcional s'actuarà d'acord amb allò establert a l'article 190 del TRLU.

Article 193 Característiques estètiques de les edificacions.

Les construccions hauran d'adaptar-se, bàsicament, a l'ambient i entorn on estiguin situades, i a tal efecte:

- Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional s'hauran d'harmonitzar amb el mateix, i també quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.
- En els llocs de paisatge obert i natural o en les perspectives que ofereixen el conjunt urbà o en les immediacions de les carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, volum, alçada dels edificis, tractament de les façanes, murs i tanques o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per a contemplar la bellesa natural, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia. Totes les intervencions hauran de donar compliment a la legislació sectorial de paisatge i medi ambient.

Text refós

Article 194 Característiques específiques de les llicències que afecten elements catalogats.

1 Les llicències d'obra o d'activitat que afectin un edifici catalogat hauran de complir els requisits que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

2 En el cas dels immobles amb la categoria de BCIN, les intervencions han de ser autoritzades pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, prèviament a la concessió de la llicència municipal.

3 En el cas dels immobles amb la categoria de BCIL, correspondrà a l'ajuntament l'autorització de les intervencions, mitjançant la concessió de la llicència corresponent.

Article 195 Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o disconformes.

1 L'autorització d'actuacions en les construccions i les instal·lacions que, de conformitat amb el règim transitori previst en aquest POUM, resten en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme s'ajustarà a allò previst per a les mateixes en l'article 108 del TRLU i en el règim transitori d'aquest POUM.

2 Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que resten en situació de fora d'ordenació, de conformitat amb el règim transitori previst en aquest POUM, es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats en l'article 53.5 del TRLU.

Article 196 Règim d'ús provisional del sòl.

Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibides per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejament, en els supòsits i d'acord amb el procediment i les condicions previstes en l'article 53 del TRLU.

Article 197 Disciplina urbanística. Infraccions i sancions.

1 Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM i en el planejament que el desenvolupi, d'acord amb la tipificació establerta per la legislació urbanística vigent.

2 Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, que pot suposar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte la imposició de sancions, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i els perjudicis causats.

Text refós

CAPÍTOL 2 DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES

Article 198 Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència.

1 Tota sol·licitud de llicència contindrà, almenys, les indicacions següents:
- Nom, cognoms, domicili i document d'identitat de la persona interessada i del peticionari. Si es tracta de persones jurídiques: raó social, codi d'identificació fiscal i domicili, així com també la identificació i domicili del representant legal i del peticionari.
- Identificació del lloc assenyalat per rebre notificacions.
- Situació de la finca i la seva referència cadastral.
- Descripció de l'obra, ús, operació o instal·lació objecte de la sol·licitud de llicència.
- Les altres circumstàncies que, segons el tipus de llicència, es determinen en els articles següents.
- Lloc, data i signatura.
- Autoritat a la qual va dirigida la sol·licitud, que serà l'alcaldia.

2 La sol·licitud serà formulada en l'imprès oficial municipal, indicant la referència cadastral.

3 En qualsevol cas, el desenvolupament del contingut formal, material i de la tramitació de les sol·licituds de llicència podrà ser objecte de regulació especifica mitjançant ordenança municipal.

Article 199 Classificació de les llicències.

1 Les llicències es classifiquen en:

1.1 Les que requereixen l'aportació d'un projecte subscrit per tècnic competent. Són aquelles obres d'edificació, d'ampliació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i, en tot cas, les següents:
- Les que afectin els fonaments o els elements estructurals.
- Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
- Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
- Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- Les que afectin béns catalogats.
- La construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
- La distribució interior dels edificis.
- La instal·lació de grues torre.
- Les obres d'enderrocament total o parcial dels edificis.
- Els moviments de terres, desmunts, explanació, excavació i terraplens sense edificació posterior, sempre que es produeixin variacions de més d'un metre en la cota natural del terreny. La construcció de murs de contenció.
- La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública, així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i a l'espai públic.
- Les parcel·lacions de finques quan hagin de ser objecte de llicència.

- Aquelles actuacions per a les quals la normativa vigent exigeixi projecte tècnic.

1.2 Les que no requereixen projecte tècnic, per la seva escassa dificultat, que són les no previstes en l'apartat anterior. No obstant, podrà ser exigida la direcció de tècnic competent, que en el cas de legalització seria un certificat de solidesa, o la presentació de memòria, plànols o croquis quan les característiques de l'obra ho fessin necessari.

Article 200 Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres.

1 La sol·licitud de les llicències d'obres que requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà de la documentació següent:

1.1 Projecte tècnic, per duplicat, signat i visat, adequat a l'obra, ús o instal·lació, i integrat almenys per:

- Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra, ús o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la pertinència de la llicència.
- Pressupost de l'obra.
- Plànols de situació i emplaçament amb base topogràfica georeferenciada a l'escala adequada. Es detallaran els serveis urbanístics existents en un radi de 50 metres, i es lliurarà una còpia en suport digital.
- Plànols d'informació a escala 1:1000, detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.
- Plànols de l'obra projectada, a escala no inferior de 1:100.

1.2 Fotografies de l'estat actual de l'edificació i de la parcel·la, vials i voreres, que permetin una correcta visualització del seu estat inicial.

1.3 Destinació actual i projectat de la finca, si hi hagués canvi d'ús.

- Nomenament dels tècnics competents que assumeixen la direcció de l'obra.
- Estudi de seguretat i salut.
- Serà una condició per a l'inici de les obres la designació de l'empresa constructora, acompanyant el document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs.
- El dipòsit de la fiança que garanteixi la reposició del serveis i elements urbans que puguin ser afectats per les obres.
- Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran i full d'acceptació d'instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran, i si s'escau, fiançar, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, els costos previstos de gestió dels residus, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, o aquella normativa que el substitueixi.
- Quan procedeixi, l'autorització dels organismes competents en la matèria del domini públic afectat per l'actuació.

2 Les sol·licituds de llicència d'obres que no requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyaran, com a mínim, de la documentació següent:

- Memòria i pressupost de l'obra, croquis de la proposta i fotografies de l'estat actual.
- Si s'escau, direcció tècnica de l'obra.
- Serà una condició per a l'inici de les obres la designació de l'empresa constructora, acompanyant el document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs.

Article 201 Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc.

La sol·licitud de la llicència d'enderroc, total o parcial, s'acompanyarà de la documentació següent:

1 Projecte tècnic que inclogui:
- Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
- Plànol de les plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderroc, amb fotografies de l'interior i de les façanes pròpia i veïnes.
- Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i mesures de seguretat en relació a l'obra, les finques veïnes i la via pública.
- Pressupost de l'obra.
- Fotografies de l'estat actual de l'edificació, del solar, de les voreres i dels vials.

2 Direcció d'obra del tècnic competent.

3 Justificació de no estar inclòs l'edifici o algun dels seus elements en el Catàleg de béns protegits.

4 Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran, i si s'escau, fiançar, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, els costos previstos de gestió dels residus, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

5 Informació del temps previst per a l'enderroc i lloc d'ubicació dels contenidors.

6 Estudi de Seguretat i Salut.

7 Document que acrediti que el peticionari es compromet a reparar els mals que podria ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

Article 202 Documentació de la sol·licitud de llicència de grues torre.

La sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre s'acompanyarà de la documentació següent:

- Plànol de situació i d'ubicació de la grua en relació a la finca de l'obra i finques immediates.
- Indicació de la base d'assentament, alçada màxima, posició del contrapès, àrea d'influència del braç i altura de les edificacions i instal·lacions al seu abast.
- Certificació de la casa instal·ladora, subscrita per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua, fent constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades en els diferents supòsits d'ús que es prevegin.

- Assumpció per l'instal·lador de la responsabilitat fins a deixar-la en condicions de funcionament.
- Document expedit i visat per tècnic competent, acreditatiu que assumeix el control del funcionament i la seguretat de la grua.
- Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil mínima segons la normativa vigent pels danys de qualsevol classe que pugui produir el funcionament de la grua durant l'estada a l'obra.
- Document diligenciat i segellat per una entitat d'inspecció i control.
- L'altra documentació que pugui establir la normativa sectorial aplicable.

2 En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades, s'haurà de desmuntar aquesta per motius de seguretat pública.

Article 203 Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització.

La sol·licitud de llicència de primera utilització s'acompanyarà de la documentació següent:

- Certificat de final d'obra, signat pels tècnics directors i visat.
- Plànols definitius que recullin les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat o, en cas contrari, certificació tècnica que no n'hi ha hagut.
- Certificació tècnica que han estat reposats els serveis i elements urbans afectats per les obres, on es faci constar la connexió de la instal·lació d'evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram.
- Fotografies de l'obra acabada.
- L'altra documentació o requisits que exigeixi la normativa vigent d'aplicació.

Article 204 Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació.

La sol·licitud de llicència de parcel·lació o declaració de la seva innecessarietat s'acompanyarà d'un projecte tècnic que inclogui la documentació següent:

- Memòria que faci referència al pla d'ordenació que estableixi les condicions de parcel·lació; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació; i es descriguin la finca a parcel·lar i les parcel·les resultants, amb expressió de la situació, superfície i finques amb les quals limiten.
- Certificació de domini del Registre de la Propietat.
- Plànol de situació, a escala no inferior a 1:1.000, georeferenciada, i còpia en suport digital.
- Plànol ,a escala adequada, de la finca a parcel·lar i de les finques confrontants, on es representin els elements naturals i constructius existents, georeferenciada, i còpia en suport digital.
- Plànol d'informació a escala adequada, on s'indiqui la ubicació de les dotacions públiques del sector, polígon o unitat d'actuació on estigui inclosa la finca, si s'escau.
- Plànol de la finca a parcel·lar i de les parcel·les resultants, a l'escala adient, en format digital.
- Els altres requisits establerts legalment o necessaris per a la interpretació de la proposta.

Text refós

Article 205 **Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats.**

La sol·licitud de llicència sobre béns catalogats s'acompanyarà, a més del que es preveu a les llicències d'obres, la documentació següent:

- Projecte tècnic que inclogui:
  - Memòria en la que es justifiqui l'obra o l'ús i s'assenyali la destinació o finalitat.
  - Plànols informatius de l'estat actual de l'edificació, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.
  - Plànols de l'entorn de l'edifici o construcció, detall de façanes i elements constructius, i descripció de materials emprats en la construcció, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.
  - Plànols on es detallaran adequadament les obres que es preveuen realitzar, i la seva incidència en l'obra existent.
  - Autorització del Departament de Cultura o d'altres organismes competents en la matèria, en cas que sigui necessari pel tipus de bé.

Article 206 **Documentació específica per a la sol·licitud de llicència dels béns catalogats.**

En les sol·licituds de llicència per intervenir sobre els béns catalogats s'haurà d'incloure els documents següents:

1 Memòria justificativa que expressi:
   - El caràcter necessari, proposat o voluntari de la intervenció.
   - Justificació expressa del compliment de les normes expressades a la fitxa del Catàleg.
   - Estudi històric, arquitectònic i, si cal, arqueològic, de l'edifici.
   - L'ús al qual es destinarà el bé objecte d'intervenció.

2 Descripció de l'estat actual de l'element sobre el qual es pensa intervenir, que expressi:
   - L'estat de l'element protegit.
   - L'estat de l'entorn.
   - L'ús actual.
   - Fotografies exteriors i interiors de mida no inferior a 10 cm x 15 cm.

3 Descripció de la intervenció que es proposa realitzar i que expressi:
   - Memòria constructiva.
   - Estat de càrrega dels elements i apuntalaments quan afecti a elements estructurals.
   - Materials, textures, colors o elements vegetals a utilitzar.
   - Mesures específiques a adoptar en relació amb la present normativa i amb la del Pla general d'ordenació del municipi.

4 Plànol de situació a escala 1:200, que expressi:
   - L'entorn.
   - Les cobertes.

5 Plànols a escala 1:50 de plantes, seccions i alçats de l'estat actual que expressin:
   - Àmbits protegits.
   - Detalls a escala 1:20 dels detalls ornamentals, balcons, baranes, i altres elements d'interès específic aïllat que figurin en els àmbits de protecció.

- Plànols a escala 1:50 de plantes, seccions i alçats amb les intervencions que es proposi realitzar, que expressin els detalls necessaris per a la comprensió dels canvis o les millores que s'introdueixen.
- Fotomuntatge o perspectiva en color amb l'aspecte final de la intervenció.
- Autoritzacions dels organismes competents.

Article 207 Particularitats del projecte en cas d'obres de reforma.

En cas de tractar-se d'obres de reforma, el projecte previst a l'article 32 es dibuixarà de la manera següent:

1 Si és amb colors:
   - En negre, la part que es conservi.
   - En groc, l'obra o element que desaparegui.
   - En vermell, l'obra nova.
2 També es podrà explicar per plànols separats.
3 En un i altre cas, s'aportaran fotografies de l'obra o element que desaparegui.

Text refós

CAPÍTOL 3 PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES.

Article 208 Procediment, forma i notificació de les llicències.

La competència i el procediment per atorgar les llicències urbanístiques s'ajustarà al que preveu la legislació de règim local i a les ordenances que es puguin aprovar en desenvolupament d'aquestes normes urbanístiques.

Article 209 Abast de les llicències.

1 Tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en ordenances i en disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica, de policia urbana i d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acord d'atorgament de les llicències.

2 Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites, les clàusules particulars expressades en les llicències. No es podrà invocar la inobservança de disposicions o clàusules d'obligat compliment en base a la insuficiència del contingut de la llicència.

Article 210 Condicions de l'atorgament.

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquest POUM i la normativa d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destinació i les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.

Article 211 Deficiències.

1 Quan en la tramitació del procediment de concessió de llicència s'observessin deficiències, es distingirà entre les que s'han d'esmenar prèviament a l'atorgament de la llicència o les que poden ser objecte de condicionament en la llicència, que s'incorporaran a la mateixa com a condicions particulars.

2 S'hauran d'esmenar prèviament aquelles deficiències derivades de la insuficiència o incoherència de les dades tècniques, les que no permetin formular un pronunciament sobre la correcta aplicació de la normativa si no és a través de la comprovació de l'esmena a efectuar, i les que puguin afectar la correcta interpretació del projecte o l'execució de l'obra.

En aquests casos, les deficiències s'hauran de notificar a l'interessat, perquè les esmeni en el termini que s'estableixi, amb un mínim de 10 dies, amb l'advertiment que el termini per resoldre queda suspès mentrestant, i de les causes de caducitat del procediment o denegació de la llicència.

Article 212 Terminis i caducitat de les llicències.

1 Totes les llicències hauran de preveure un termini per al començament de les obres i un altre per a acabar-les. Els terminis de començament i d'acabament es faran en funció de la classificació de les obres prevista a l'article anterior, i són els següents:

Text refós

- Obres de nova planta i obres parcials d'intervenció en edificis, que requereixin projecte tècnic: un any per a iniciar-les i tres anys per a acabar-les.
- Obres de connexió a serveis a la via pública: tres mesos per a iniciar-les i sis mesos per a acabar-les, prorrogables segons els terminis establerts per la legislació vigent.
- Per a la resta d'obres: sis mesos per a iniciar-les i un any per a acabar-les, prorrogables segons els terminis establerts per la legislació vigent.
- La llicència d'instal·lació de grues torre tindrà, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual actuen.

2 Les llicències caducaran pel transcurs dels terminis de començament o acabament de les obres i per la paralització durant les dues terceres parts del termini concedit per al seu acabament. Aquests terminis de caducitat seran indicats en les condicions generals de la llicència. Els terminis es computaran des del dia següent de la notificació de la llicència a l'interessat.

3 La caducitat de les llicències serà declarada per l'òrgan al qual correspon la seva concessió, i determinarà l'arxiu de les actuacions. Declarada la caducitat, caldrà sol·licitar llicència per les obres no executades, a les quals serà d'aplicació l'ordenació urbanística en vigor, inclosa l'adaptació a la normativa tècnico-constructiva aprovada amb posterioritat a la llicència, així com satisfer els tributs locals corresponents.

Text refós

CAPíTOL 4 NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES.

Article 213 Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució.

1 Totes les obres que requereixin projecte tècnic o les que, per les seves característiques, resulti necessari, s'executaran sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent.

2 En cas de la renúncia del tècnic director de les obres, aquesta s'haurà de notificar a l'ajuntament, en el termini de tres dies, per escrit visat en el qual farà constar la causa. El promotor haurà de suspendre immediatament les obres i designar un nou facultatiu director de l'obra, comunicant per escrit a l'ajuntament l'acceptació visada del tècnic. Es prendran, en tot cas, les mesures de seguretat que requereixi l'obra, tenint en compte que si les obres afectessin l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.

3 Si durant el transcurs d'una obra fos necessari introduir en el projecte alguna modificació, se sol·licitarà la modificació de la llicència prèviament a la seva execució. Per als simples reajustaments del projecte a l'obra, serà suficient la presentació d'un croquis explicatiu del canvi a l'ajuntament, en el moment d'executar-se, i certificació del tècnic director.

4 Les obres que no s'ajustin a la llicència seran suspeses immediatament, i sotmeses a procediment disciplinari i sancionador d'acord amb allò que disposa la present normativa i la legislació urbanística vigent.

Article 214 Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres.

1 En totes les obres haurà d'haver-hi un exemplar del projecte i de la llicència d'obres.

2 Durant les obres de construcció, ampliació, addició, reforma, reparació i millora de tota classe, els facultatius i personal de l'ajuntament que, d'acord amb la legislació urbanística vigent tindran la condició d'autoritat, podran inspeccionar els treballs quan ho creguin convenient o quan ho disposin altres administracions en el marc de les seves competències. En tot cas, podran citar el promotor o el director de l'obra perquè assisteixin a les visites d'inspecció, de les quals s'estendrà l'oportuna acta.

3 Si de la inspecció resultés que en l'execució de l'obra s'infringeixen aquestes normes urbanístiques o la legislació urbanística vigent o que les obres no s'ajustessin a les condicions de la llicència, es comunicarà aquest fet a l'òrgan municipal competent, que incoarà expedient de protecció de la legalitat urbanística i ordenarà la suspensió de l'obres i adoptarà les mesures preventives que cregui convenients a fi que les obres il·legals no segueixin el seu curs.

4 Dins de les quaranta-vuit hores immediates a la conclusió de l'obra es retiraran els materials que hi resten, i es reposarà la vorera i la calçada si abans no ho haguessin permès les necessitats i operacions de la construcció.

5 Acabades les obres, el promotor, dins dels següents quinze dies, sol·licitarà a l'ajuntament la llicència de primera utilització o ocupació de l'edifici, acompanyant la documentació prevista en aquestes normes urbanístiques. Rebuda aquesta documentació, els tècnics municipals realitzaran la

Text refós

corresponent visita d'inspecció, i si es comprovés que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i, en el seu cas, a les modificacions, i que s'han reposat el serveis i els elements urbans afectats, s'expedirà la llicència de primera utilització o ocupació dels edificis.

Títol X
Catàleg de béns a protegir

Text refós

TÍTOL X CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR.

Article 215 Definició i contingut del Catàleg de béns a protegir.

1 El Catàleg de béns a protegir de Calafell incorpora els edificis i els jaciments arqueològics que formen part del patrimoni cultural del municipi.

2 Els edificis que formen part del patrimoni cultural són aquells que tenen un interès de tipus històric, artístic, tècnic, etnogràfic, social o paisatgístic, ja sigui globalment o en alguna de les seves parts.

3 Els jaciments arqueològics són els indrets en els quals hi ha indicis racionals de l'existència de restes arqueològiques, ja sigui perquè s'han trobat evidències materials o perquè es pressuposa que n'hi ha per estudis o informacions fiables. Els jaciments arqueològics que han estat identificats com a zones d'expectativa arqueològica (ZEA) resten catalogats d'una manera preventiva fins que es realitzi una intervenció arqueològica que en determini el valor i l'interès, i en definitiva, en determini el grau de protecció i els usos permesos.

4 Els béns inclosos en el Catàleg són els que es relacionen a continuació:

1 Aixopluc del Torrent de la Cobertera, BCIL (Ref.Cad. 43037A005000010000LG) (Polígon 5 Parcel·la 1)
2 Antiga casa de cal Tallaret, BCIL (c. Major, núm. 19)
3 Barraca de cal Miravent, BCIL (Ref.Cad. 43037A003000630000LD) (Polígon 3 Parcel·la 63)
4 Barraca de cal Trencarroques, BCIL (Ref.Cad. 43037A006000090000LP) (Polígon 6 Parcel·la 9)
5 Barraca de la Coma Farella 1, BCIL (Ref.Cad. 2219302CF8621N0001YN) (c. del Cremadell, núms. 153-167)
6 Barraca de la Coma Farella 2, BCIL (Ref.Cad. 43037A007000140000LB) (Polígon 7 Parcel·la 14)
7 Barraca de la Foradada 1, BCIL (Ref.Cad. 43037A004000210000LA) (Polígon 4 Parcel·la 21)
8 Barraca de la Foradada 2, BCIL (Ref.Cad. 43037A004000210000LA) (Polígon 4 Parcel·la 21)
9 Barraca de la Foradada 3, BCIL (Ref.Cad. 43037A004000070000LI) (Polígon 4 Parcel·la 7)
10 Barraca de la Graiera 1, BCIL (Ref.Cad. 1147903CF8614N0001FJ) (Golf La Graiera)
11 Barraca de la Graiera 2, BCIL (Ref.Cad. 43037A005000030000LP) (Polígon 5 Parcel·la 3)
12 Barraca de la Pedrera del Mas de l'Espasa, BCIL (Ref.Cad. 43037A009000610000LH) (Polígon 9 Parcel·la 61)
13 Barraca de la Plana de cal Borrell 1, BCIL (Ref.Cad. 43037A003000290000LX) (Polígon 3 Parcel·la 29)
14 Barraca de la Plana de cal Borrell 2, BCIL (Ref.Cad. 43037A003000270000LR) (Polígon 3 Parcel·la 27)
15 Barraca de la Plana de cal Borrell 3, BCIL (Ref.Cad. 43037A003000280000LD) (Polígon 3 Parcel·la 28)

Text refós

16	Barraca de la Plana de cal Borrell 4, BCIL (Ref.Cad. 4 3037A003000290000LX) Polígon 3 Parcel·la 29)
17	Barraca de la Plana de la Graiera 1, BCIL (Ref.Cad. 1147922CF8614N0001HJ) (Golf La Graiera)
18	Barraca de la Plana de la Graiera 2, BCIL (Ref.Cad. 1147922CF8614N0001HJ) (Golf La Graiera)
19	Barraca de la Plana de la Graiera 3, BCIL (Ref.Cad. 1147924CF8614N0001AJ) (Golf La Graiera)
20	Barraca de la Plana de la Graiera 4, BCIL (Ref.Cad. 1147913CF8614N0001IJ) (Golf La Graiera)
21	Barraca de la Rafela, BCIL (Ref.Cad. 43037A003000430000LW) (Polígon 3 Parcel·la 43)
22	Barraca de Mas Romeu, BCIL (Ref.Cad. 1940815CF8614S0001GW) (c. de Ferran Sor, núm. 51)
23	Barraca del Balandre, BCIL (Ref.Cad. 43037A003000580000LK) (Polígon 3 Parcel·la 58)
24	Barraca del camí de la Casa Vella, BCIL (Ref.Cad. 3947301CF8634N0001EW) (c. Súria, núm. 10 N2-24)
25	Barraca del carrer Cau Ferrat, BCIL (Ref.Cad. 3429509CF8632N0001JF) (c. de Cau Ferrat, núm. 16)
26	Barraca del carrer de la Rosa, BCIL (Ref.Cad. 2854501CF8625S0001EM) (carrer de la Rosa, núm. 132)
27	Barraca del Cementiri, BCIL (Ref.Cad. 43037A001000560000LH) (Polígon 1 Parcel·la 56)
28	Barraca del Fondo Blau, BCIL (Ref.Cad. 43037A004000100000LI) (Polígon 4 Parcel·la 10)
29	Barraca del Fondo de Comalleó, BCIL (Ref.Cad. 43037A006000080000LQ) (Polígon 6 Parcel·la 8)
30	Barraca del Fondo de la Casa Vella, BCIL
31	Barraca del Fondo de la Graiera , BCIL (Ref.Cad. 1147927CF8614N0001GJ) (Golf La Graiera)
32	Barraca del Fondo de Montpaó, BCIL (Ref.Cad. 43037A006000110000LQ) (Polígon 6 Parcel·la 11)
33	Barraca del Fondo del Cego, BCIL (Ref.Cad. 43037A006000010000LU) (Polígon 6 Parcel·la 1)
34	Barraca del Fondo del Tallaferro, BCIL (Ref.Cad. 1147901CF8614N0001LJ) (Golf La Graiera)
35	Barraca del Mas de l'Espasa, BCIL (Ref.Cad. 43037A009000570000LU) (Polígon 9 Parcel·la 57)
36	Barraca del Mas d'en Vives 1, BCIL (Ref.Cad. 43037A007000970000LX) (Polígon 7 Parcel·la 97)
37	Barraca del Mas d'en Vives 2, BCIL (Ref.Cad. 43037A007000820000LY) (Polígon 7 Parcel·la 82)
38	Barraca del Torrent de la Cobertera, BCIL (Ref.Cad. 43037A002000520000LK) (Polígon 2 Parcel·la 52)
39	Barracó, escala i dipòsit d'aigua de la Guerra Civil, BCIL (Ref.Cad. 43037A007000400000LS) (Pol. 7 Parcel·la 40)

Text refós

40	Bòbila de Bellamar, BCIL (Ref.Cad. 1011211CF8611S0001LB) (Crta. C-31, s/n)
41	Botiga de pescadors 1, BCIL (Passeig Marítim de Sant Joan de Déu, núm. 3)
42	Botiga de pescadors 2, BCIL (Passeig Marítim de Sant Joan de Déu, núm. 4)
43	Botiga de pescadors 3, BCIL (Passeig Marítim de Sant Joan de Déu, núm. 17)
44	Ca la Barana, BCIL (c. de l'Aire, núm. 1)
45	Ca la Constància. Cal Gilet, BCIL (c. de l'Església, núm. 10)
46	Ca la Marieta de les Monges, BCIL (c. Principal, núm. 36)
47	Ca la Paueta, BCIL (Prolongament c. Major, núm. 9)
48	Ca la Toni, BCIL (c. Principal, núm. 51)
49	Ca l'Andresito. Cal Morató, BCIL (c. de l'Església, núm. 14)
50	Ca l'Ardet, BCIL (Prolongament c. Major, núm. 1)
51	Ca l'Espiña, BCIL (c. de Les Penyes, núm. 5)
52	Cal Batalla, BCIL (c. Principal, núm. 30)
53	Cal Bo, BCIL (c. de La Barceloneta, núm. 1)
54	Cal Bolavà, BCIL (Av. de la Generalitat, núms. 1-3)
55	Cal Capot, BCIL (c. de Les Penyes, núm. 2)
56	Cal Carnisser Nou, BCIL (c. Principal, núm. 34)
57	Cal Casas, BCIL (Passeig Marítim de Sant Joan de Déu, núm. 88)
58	Cal Foriscat, BCIL (c. Major, núm. 6)
59	Cal Llagostera 1 (c. Major, núm. 2)
60	Cal Llagostera 2, BCIL (c. de Les Penyes, núm. 9)
61	Cal Macià, BCIL (c. Major, núm. 7)
62	Cal Magem, BCIL (c. Montserrat, núm. 33)
63	Cal Magí, BCIL (c. Mar, núm. 19)
64	Cal Mas de l'Espasa, BCIL (c. de l'Aire núm. 3)
65	Cal Panxo, BCIL (c. Mar, núm. 16)
66.	Cal Pau de Fora, BCIL (c. de l'Església, núm. 12)
67	Cal Perico, BCIL (c. Principal, núm. 42)
68	Cal Robusté, BCIL (c. Principal, núm. 8 (1))
69	Cal Romeu, BCIL (c. Torrembarra, núm. 2)
70	Cal Rovira, BCIL (c. de Les Penyes, núm. 1)
71	Cal Rovirosa, BCIL (c. Principal, núm. 49)
72	Cal Sec del Mas, BCIL (c. de l'Església, núm. 17)
73	Cal Sense, BCIL (Plaça de la Constitució, núm. 5)
74	Cal Solé, BCIL (c. de l'Església, núm. 8)
75	Cal Soleret, BCIL (c. Major, núm. 5)
76	Cal Submarino, BCIL (c. Sant Pere, núm. 14)
77	Cal Suís. Cal Pinyol, BCIL (c. de Les Penyes, núm. 3)
78	Cal Tallaret, BCIL (Prolongament c. Major, núm. 3)
79	Cal Wenceslao, BCIL (c. Principal, núm. 28)
80	Cal Xalamó, BCIL (c. Joan Miró, núm. 1)
81	Casa 1, BCIL (c. del Sol, núm. 8)
82	Casa 2, BCIL (c. Montserrat, núm. 31)

Text refós

83 Casa 3, BCIL (c. Principal, núm. 22)
84 Casa 4, BCIL (c. Principal, núms. 6-6bis (1))
85 Casa 5, BCIL (c. Principal, núm. 1)
86 Casa 6, BCIL (c. Principal, núm. 3)
87 Casa 7, BCIL (Passatge del Castell, núm. 2 (1))
88 Casa 8, BCIL (c. de Les Penyes núm. 3)
89 Casa 9, BCIL (c. de Les Penyes, núm. 5)
90 Casa 10, BCIL (c. de Les Penyes, núm. 8)
91 Casa Barral, BCIL (Passeig Marítim de Sant Joan de Déu, núm. 18)
92 Casa de la Vila, BCIL (Plaça de Catalunya, núm. 1)
93 Casa del Lleó, BCIL (c. Vilamar, núm. 63)
94 Casalot del Viola, BCIL i BCIN (Ref.Cad. 43037A007000410000LZ) (Polígon 7 Parcel·la 41)
95 Castell de la Santa Creu, BCIL i BCIN (c. Major, núm. 2)
96 Celler del Barber, BCIL (Rbla. de Mossèn Jaume Tobella, s/n - Polígon 1 Parcel·la 152)
97 Cisterna de la Plana de cal Borrell, BCIL (Ref.Cad. 43037A003000280000LD) (Polígon 3 Parcel·la 28)
98 Confraria de Pescadors, BCIL (Av. de Sant Joan de Déu, s/n)
99 Destil·leria de l'Hostal, BCIL (crta. del Sanatori, núm. 3)
100 Discoteca Louie Vega, BCIL (crta. C-31, s/n)
101 Edifici de la Presó, BCIL (Plaça de la Constitució, núm. 6)
102 Edifici de les dependències municipals de la platja, BCIL (c. Sant Pere, núm. 29-33)
103 Edifici de vidre, BCIL (Av. de la Generaltitat, núms. 1-3)
104 Edifici del Cens, BCIL (c. Major, núm. 4)
105 Edifici del Comú, BCIL (Plaça de la Constitució, núm. 6B)
106 Edifici Marbore, BCIL (c. Andorra, núm. 2)
107 Edificis de la recepció de visitants del castell, BCIL (c. de Les Penyes, núm. 7)
108 Els Cups, BCIL (c. Principal, núm. 5)
109 Església de l'Assumpció, BCIL (Ronda de Sant Miquel de Segur, núm. 4)
110 Església de la Santa Creu, BCIL (Plaça de Catalunya, núm. 23)
111 Església de Sant Miquel de Segur, BCIL (Av. d'Espanya, núm. 417)
112 Església de Sant Pere, BCIL (c. Montserrat, núm. 44)
113 Estació del ferrocarril, BCIL (Plaça de l'Estació, núm. 3)
114 Jaciment arqueològic de l'Argilera, BCIL (Ref.Cad. 43037A002000240000LI i 43037A002000250000LJ)
115 Jaciment arqueològic de la Balma de la Graiera, BCIL (Ref.Cad. 3037A005000010000LG)
116. Jaciment arqueològic de la Bòbila de Bellamar, BCIL (crta. C-31)
117. Jaciment arqueològic de la Carrerada del Rion, BCIL (Ref.Cad. 1110602CF8611S0001FB) (crta. C-31, s/n)
118 Jaciment arqueològic de la Ciutadella Ibèrica, BCIL (Ref.Cad. 1110603CF8611S0001MB) (crta. C-31, s/n)

Text refós

119	Jaciment arqueològic de la Cova de Mas Romeu, BCIL (Ref.Cad. 1942101CF8614S0001DW) (c. Ferran Sor, s/n)
120	Jaciment arqueològic de la Cova Foradada, BCIL (Ref.Cad. 43037A009000370000LL) (Polígon 9 Parcel·la 37)
121	Jaciment arqueològic de la Granja de l'Artur, BCIL (Ref.Cad. 43037A002000520000LK) (Pol. 2 Parcel. 52,49,47)
122	Jaciment arqueològic de la Vil·la romana del Vilarenc, BCIL (c. del Molí del Blanquet, núm. 11)
123	Jaciment arqueològic de la Vinya de Jan Rion, BCIL (Ref.Cad. 0135225CF8603N0001)
124	Jaciment arqueològic de les Graveres, BCIL (Ref. Cad. 2315335CF8621N0001PH, Ref. Cad. 2315373CF8621S0001FQ, Ref. Cad. 2315374CF8621N0001MH, Ref. Cad. 2315371CF8621N0001LH, Ref. Cad. 2315334CF8621N0001PH) (Carrer Terral de Dalt, 10, 14, 16, 18 i 20)
125	Jaciment arqueològic del Camí de Montpaó, BCIL (Ref.Cad. 43037A002000360000LB) (Polígon 2 Parcel·la 36)
126	Jaciment arqueològic del Cementiri, BCIL (Ref. Cad. 2315335CF8621N0001PH)
127	Jaciment arqueològic del grup d'habitatges Sol d'Or, BCIL (Ref. Cad. diverses)
128	Jaciment arqueològic del Mas de l'Espasa, BCIL (Ref. Cad. 43037A003000770000LB)
129	Jaciment arqueològic del Turó de la Font, BCIL (Ref.Cad. 43037A001000690000LF) (Polígon 1 Parcel·la 69)
130	Jaciment arqueològic del Turó dels Sants, BCIL (Ref.Cad. 1511302CF8611S0001ZB) (crta. C-31, s/n)
131	Jaciment arqueològic dels Carquinyols, BCIL (Ref.Cad. 43037A002000020000LW) (Polígon 2 Parcel·la 2)
132	La Sínia, BCIL (Ref.Cad. 9913103CF691S0001SJ)
133	L'Hostal, BCIL (Ref.Cad. 0411201CF8601S0001EH) (crta. del Sanatori, n. 1)
134	Mas de l'Espasa, BCIL (Ref.Cad. 43037A003000770000LB) (Polígon 3 Parcel·la 77)
135	Mas Romeu, BCIL (Ref.Cad. 2043210CF8624S0001MY) (c. d'Isaac Albéniz, núm. 72 N2-86)
136	Masia de cal Perotet, BCIL (Ref.Cad. 3254114CF8635S0001MR) (c. de la Rosa, núm. 39)
137	Masia de cal Rion, BCIL (c. Principal, núm. 40)
138	Masia de cal Seixanta, BCIL (Montpaó)
139	Masia de la Font, BCIL (c. Baix Penedès, núm. 86)
140	Masia del Vilarenc, BCIL (Passeig de la Unió, s/n cantonada Av. del Vilarenc)
141	Montpaó, BCIL (c. Alp, núm. 2)
142	Nucli històric, BCIL
143	Pedrera del Mas de l'Espasa, BCIL (Ref.Cad. 43037A009000610000LH) (Polígon 9 Parcel·la 61)

Text refós

144 Torre de la Casa Vella de Segur, BCIL i BCIN (Ref. Cad. 3415747CF8631N0007EE, Ref. Cad. 3415747CF8631N0008RR)
145 Torre de la Talaia, BCIL i BCIN (Ref. Cad. 43037A007000980000LI) (Polígon 7 Parcel·la 98)
146 Trinxeres de la Guerra Civil, BCIL (Ref.Cad. 1511302CF8611S0001ZB)
147 Vil·la Teresa (c. del Pintor Mir, núm. 12)
148 Xalet 1, BCIL (Rambla de la Costa Daurada, núm. 3)
149 Xalet 2, BCIL (Rambla de la Costa Daurada, núm. 5)
150 Xalet 3, BCIL (Rambla de la Costa Daurada, núms. 11 i 13)
151 Xalet 4, BCIL (Av. França, núms. 27-29)
152 Xalet 5, BCIL (Av. França, núm. 30)
153 Xalet 6, BCIL (c. Grècia, núm. 12)
154 Barraca del Pi de l'Àliga, BCIL (Polígon 9, parcel·la 50)

5. En el plànol «Catàlegs: béns protegits. Masies i cases rurals» del POUM s'assenyalen els béns i entorns protegits.

Article 216 Categories.

1 Les categories de la protecció dels béns culturals inclosus en el Cataleg són les establertes en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català:
a) Bé cultural d'interès nacional (BCIN).
b) Bé cultural d'interès local (BCIL).
2 Queden automàticament incorporats al Catàleg els elements que disposen de la categoria de BCIN, en els termes de la seva catalogació.
3 La resta de béns del Catàleg passen a tenir, automàticament, la categoria de BCIL.

Article 217 Nivells de protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic.

1 Els elements catalogats estan sotmesos a una protecció individualitzada i diversa en funció de les possibilitats d'intervenció que s'admet.
2 La protecció individualitzada dels edificis pot ser integral o parcial:
a) Els edificis amb una protecció integral són aquells immobles d'excepcionals valors de caràcter històric, artístic, tècnic, etc., els quals, amb independència del seu estat de conservació, s'han de mantenir en la seva total integritat, amb especial respecte de les seves característiques singulars i dels elements o parts que el constitueixen. Estan en nivell de màxima protecció i en gaudeixen tots els BCIN i els BCIL amb valors més remarcables.
b) Els edifics amb una protecció parcial són aquells immobles d'especial valor artístic, tècnic, sentimental o ambiental, els quals han perdut la coherència original o aquells dels quals en destaquen alguns aspectes, ja sigui l'estructura tipològica, la disposició dels seus elements, la volumetria, les façanes, els detalls constructius o d'ornamentació, etc. Aquest nivell correspon a la resta de BCIL.
3 Els jaciments arqueològics tenen un nivell de protecció integral, amb independència del seu estat de conservació. En la tramitació de projectes

d'obres o d'altres intervencions en solars que es trobin en les àrees delimitades com a jaciments arqueològics s'haurà d'obtenir, sense perjudici de la llicència municipal que sigui preceptiva segons la legislació urbanística, l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons determina la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. En gaudeixen tots els BCIN i els BCIL.

4 Les llicències d'obres i les propostes urbanístiques que afectin les façanes o les volumetries existents de les finques contigües o enfrontades als edificis protegits, se sotmetran als informes municipals preceptius amb l'objectiu de conservar, l'ambient de conjunt de manera que harmonitzi amb el medi on estan situades, sense perjudici de la competència de la Generalitat de Catalunya per als béns amb la categoria de BCIN.

5 En els casos en què no s'hagi esgotat el sostre assignat per la qualificació urbanística que els hi és d'aplicació i sempre que el nivell de protecció o les característiques de l'element catalogat ho permeti, es podrà ampliar l'edificació o l'ocupació de la parcel·la fins al límit de sostre resultant de la regulació zonal. En qualsevol cas, l'ampliació haurà de garantir el compliment dels objectius que han determinat la protecció de l'element i es concretarà mitjançant la redacció d'un pla especial que haurà d'ésser informat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

6 El pla especial previst en l'anterior apartat definirà, com a subclau i respectant sempre l'aprofitament establert per a la zona que sigui d'aplicació a l'element catalogat, la resta de paràmetres zonals per tal d'adequar tant l'edificació existent com la prevista en el pla especial a les característiques de cada element.

7 Ateses les especificitats dels elements catalogats, aquests no podran ésser considerats disconformes per aplicació dels paràmetres zonals que els corresponguin.

Article 218 Formes d'intervenció.

1 Les formes d'intervenció que poden realitzar-se en els béns poden ser de:

1.1 Restauració, quan tenen per objectiu prolongar l'existència d'un bé cultural, millorant les seves condicions físiques. Dins d'aquesta categoria s'inclou:

- Manteniment, quan tenen per objectiu conservar l'element protegit en les condicions de salubritat i d'ornament més optimes, sense alterar la seva estructura i distribució, ni ocultar o modificar el valors constructius o morfològics. Es consideren d'aquest tipus les reparacions eventuals de tots aquells elements que formen part de l'edifici que, a causa del seu estat de conservació irrecuperable, hagin deixat de complir la seva funció (bigues, baixants, paviments, revestiments, instal·lacions sanitàries, etc.).
- Consolidació, quan tenen per objectiu reforçar o substituir els elements deteriorats per tal d'assegurar l'estabilitat i la seguretat de l'edifici, així com el manteniment de les seves condicions bàsiques d'ús, amb possibles modificacions menors de la seva estructura.
- Restauració, quan tenen per objectiu la restitució d'un bé catalogat al seu estat original, la qual pot compendre obres de reconstrucció, demolició

parcial i interpretació que estiguin justificades en l'estudi i reconeixement dels valors històrics i culturals del bé.

1.2 Rehabilitació, quan tinguin per objectiu l'adequació, millora o actualització de les condicions d'habitabilitat, amb el manteniment de les característiques tipològiques del bé, tot incorporant nous possibles usos. Dins d'aquesta categoria s'inclou:

- Modernització, quan tenen per obejctiu la millora de les condicions d'habitabilitat d'un edifici o d'una part dels seus espais mitjançant la substitució de les seves instal·lacions i dels elements d'acabat (paviments i revestiments), tot mantenint les seves característiques morfològiques.
- Reutilització, quan tenen per objectiu adequar el bé protegit a uns usos més actuals, de vegades col·lectius, diferents als que tenia originàriament, que en facin viable el manteniment i la gestió.
- Reestructuració, quan tenen per objectiu la transformació parcial o adequació dels espais interiors de l'edificació, que pot afectar parcialment els elements estructurals, sense alterar d'una manera significativa la seva morfologia.

1.3 Reconstrucció, quan tenen per objectiu la reposició total o parcial d'un edifici o d'una part del mateix, reproduint les seves característiques morfològiques, amb les tècniques constructives, els sistemes i els materials que tenia originàriament.

1.4 Nova planta quan tenen per objectiu la construcció d'un nou edifici en substitució d'un de preexistent sempre que ho permeti la fitxa corresponent, la qual també indicarà les característiques específiques que ha de respectar.

1.5 Addició, quan tenen per objectiu la remunta de plantes sobre un edifici existent.

1.6 Intervenció de conservació-restauració, quan tenen per objectiu el tractament dels elements materials degradats més significatius del patrimoni arquitectònic, amb l'objectiu d'assegurar la conservació, millorar la llegibilitat i recuperar els valors estètics. Són intervencions de l'àmbit de la conservació-restauració: la neteja, la consolidació (amb mètodes físics o amb productes químics), la fixació, la reintegració de llacunes i la protecció superficial, entre d'altres.

2 Les intervencions en els jaciments arqueològics poden ser d'estudi o de conservació i restauració dels recintes arqueològics. Les obres d'excavació, les prospeccions, controls, mostrejos o obres de consoslidació, restauració i adequació i en genarl totes aquelles que es puguin realitzar amb l'objectiu d'aprofundir en el coneixement i conservació i millora del be catalogat es faran d'acord amb el que assenyala el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Article 219 Tipus d'intervenció i usos permesos en el patrimoni arquitectònic segons el nivell de protecció.

1 Intervencions permeses en els edificis amb el nivell de protecció integral:

a) La consolidació de l'estructura de l'edifici per assegurar la seva estabilitat. La consolidació pot afectar els fonaments i les estructures portants, però sense modificar la seva morfologia.

b) La realització de tractaments propis de l'àmbit de la conservació-restauració dels materials que constitueixen els béns catalogats per tal

d'assegurar-ne un estat de conservació òptim i unes condicions adequades de llegibilitat, les quals facilitin la comprensió de les característiques formals de l'obra arquitectònica.

c) El restabliment dels elements arquitectònics i ornamentals alterats, així com la reconstrucció de les parts eventualment perdudes, sempre que en les fitxes del Catàleg no es digui el contrari.

d) L'eliminació dels elements sobreposats que no siguin d'interès per a la història de l'edifici i que es demostrin incoherents amb l'estructura originària i/o amb les ampliacions orgàniques que l'edifici hagi sofert en el decurs del temps.

e) La substitució, per d'altres de nova factura, dels elements alterats que no puguin realitzar la seva funció, sempre que siguin compatibles amb l'obra original.

f) La inclusió d'elements tecnològics, higiènics, sanitaris o d'altres essencials pel desenvolupament del seu ús.

g) L'anàlisi de les estructures, de les fases constructives, etc. amb metodologia arqueològica, quan es consideri necessari per a la comprensió de l'evolució històrica de l'edifici.

2 Intervencions permeses en els edificis amb el nivell de protecció parcial:
A més de les intervencions indicades en el punt anterior, es permeten les actuacions següents:

a) La modificació de la forma i dimensions dels espais interiors, quan ho possibilitin les fitxes del Catàleg, sense afectar d'una manera significativa els elements estructurals.

b) L'ampliació, l'addició i la construcció d'un edifici de nova planta si així ho permeten les fitxes del Catàleg.

3 Els béns catalogats es podran destinar als usos que siguin compatibles amb la seva conservació i estiguin previstos en la qualificació urbanística que els afecta.

Article 220 Intervencions a les façanes.

Les actuacions que calgui realitzar a les façanes que donen a la via pública dels edificis catalogats hauran de respectar les determinacions següents:

1 Tècniques i materials de restauració en edificis bastits amb sistemes del tipus tradicional.

- Els elements de pedra es netejaran amb sistemes manuals mitjançant l'aplicació de solucions aquoses de detergents neutres amb raspalls tous de fibres naturals o sintètiques. Es prohibeixen els raspalls amb pues metàl·liques. També es poden emprar tècniques específiques de projecció controlada de micropartícules abrasives aplicades, sempre, per empreses i personal qualificat, les quals, en cap cas, han de causar l'erosió de les superfícies pètries. També es prohibeix la utilització de sistemes de projecció de sorra a alta pressió i de la buixarda per netejar els paraments petris. Igualment, és permesa la utilització d'agents químics específics, generalment aplicats mitjançant apòsits absorbents, per a l'eliminació de crostes negres, i de productes biocides per a l'eradicació de capes biogèniques. Resta prohibida la utilització d'àcids. Les eflorescències de

sals solubles cal eliminar-les amb apòsits absorbents impregnats amb aigua destil·lada.
- Els elements de ceràmica vidriada es netejaran amb solucions aquoses de detergents neutres i amb dissolvents orgànics. Els elements de terrissa sense vernís es netejaran amb la mateixa metodologia, amb agents químics específics aplicats mitjançant apòsits o amb la projecció controlada, a baixa pressió, de micropartícules abrasives.
- Quan calgui emprar morters en els treballs de restauració dels elements fets amb pedra, només es podrà usar com a aglomerant calç aèria i/o calç hidràulica natural. Ees prohibeix la utilització de morters de ciment pòrtland.
- Els revestiments originals només es podran substituir quan el seu estat de conservació sigui tan dolent que sigui impossible la seva recuperació. En aquest cas caldrà que els nous revestiments siguin realitzats amb morters de calç aèria i àrids seleccionats, recuperant les textures i les coloracions dels originals.
- Cal respectar les pàtines d'envelliment que, amb el pas del temps, s'han format a la superfície dels paraments exteriors dels edificis.
- Si s'ha de tonat a pintar, es farà en base a un estudi dels colors originals, i repintar amb pintures a la calç o amb pintures minerals al silicat. Es prohibeix l'ús pintures plàstiques.
- Si, ateses les característiques especials dels materials de la façana o del seu estat de conservació, cal utilitzar altres tècniques diferents a les assenyalades, s'haurà de justificar, en la memòria del projecte, la seva idoneïtat i compatibilitat amb les tècniques originals.

2 Tancament d'obertures en edificis bastits amb sistemes del tipus tradicional.
Tots els tancaments de fusta es conservaran i no podran ser substituïts si no es demostra que no es poden reparar o quan s'han de substituir perquè es canvia la forma i dimenció de les obertures. En cas de substitució, els sistemes de tancament de les obertures serà realitzat amb els materials tradicionals: fusta per a portes, finestrals i porticons, i ferro per a reixes i baranes. Es podran emprar altres materials sempre i quan no se simuli de forma equívoca els materials i acabats dels materials tradicionals ni introdueixin un contrast que malmeti el valor històric de l'element catalogat.

3 Rètols
En les façanes dels edificis protegits, els rètols es col·locaran a la part interior dels buits de les obertures sense sobrepassar els seus límits. No s'autoritza la instal·lació de rètols publicitaris sobre cap altre element de la façana ni sobre les baranes dels balcons. No s'admeten els rètols lluminosos, tret que ho indiqui específicament la fitxa del Catàleg.

4 Equipaments de condicionament de l'aire i antenes
No és permesa la instal·lació d'elements tecnològics, com equipaments de condicionament de l'aire i antenes, ni que sigui de manera provisional, a les façanes dels immobles catalogats.

5 Cablejat i enllumenat
Totes les façanes dels edificis catalogats hauran de quedar lliures de cables d'instal·lacions i de lluminàries. Els cables hauran de ser soterrats i les lluminàries exemptes.

Títol XI
Protecció del medi ambient. Mesures de foment de la sostenibilitat

Text refós

TÍTOL XI PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT. MESURES DE FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT.

Article 221 Eficiència energètica.

1 En espais comunitaris interiors i exteriors de nova creació s'utilitzaran sistemes d'il·luminació de baix consum i, en general, que potenciïn l'eficiència energètica.

2 En les noves edificacions, transformacions integrals i canvis d'ús, s'exigirà la instal·lació de sistemes mixtos per a subministrament d'aigua calenta sanitària, amb utilització de captadors solars i d'acumuladors.

Article 222 Regulació del consum d'aigua.

1 En espais verds públics de nova creació s'implantaran sistemes de microreg i sistemes automàtics temporitzats per al reg nocturn.

2 En els projectes de noves edificacions, transformacions integrals i canvis d'ús, s'adoptaran sistemes estalviadors d'aigua (control de la pressió de l'aigua d'entrada, mecanismes de reducció de cabal o de descàrrega en aixetes i aparells sanitaris i de reg; captació, emmagatzematge i reutilització d'aigua de pluja i d'aigües de piscines, etc.).

Article 223 Aigües residuals.

1 Els nous projectes d'urbanització en sòl urbà i urbanitzable incorporaran un sistema de recollida d'aigües separatiu.

2 Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) 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 a càrrec d'aquesta gestió.

3 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 l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

4 Està prohibit abocar aigües residuals no pluvials o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (rius i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrecs).

5 Caldrà que els masos i altres edificacions disseminades en sòl no urbanitzable assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats, com ara connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics o decantadors que generin un afluent que acompleixi la legislació vigent.

6 Per a la instal·lació d'activitats potencialment contaminants caldrà que l'ajuntament aprovi els sistemes de depuració o tractament previs per descarregar els afluents en nivells permesos per la legislació vigent.

7 Totes les activitats ubicades en el municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals, de tal manera que no es contamini el medi.

Article 224 Residus.

1 Es prohibeix l'abandonament de residus, el seu dipòsit o emmagatzemant sense la corresponent autorització.

2 Per mitjà d'ordenances municipals es fomentarà el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i, a tal efecte, es preveurà la reserva d'espai per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

3 Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament susceptible d'haver acollit activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al què estableix el RD 9/2005, de 14 de gener, pel què s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

Article 225 Residus agraris i ramaders.

1 Les explotacions ramaderes hauran de complir la legislació vigent en relació a la gestió de residus agraris

2 Es prohibeix l'aplicació de purins, provinents o no de les explotacions ramaderes del municipi, excepte en aquells conreus que l'admeten com a fertilitzant.

3 En cap cas no es permet l'aplicació de purins en les àrees agrícoles afectades per la protecció del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació ho prohibeixi expressament.

Article 226 Enderrocs i altres residus de construcció.

1 La sol·licitud de llicència per a obres d'enderrocament, excavació i obres noves inclourà un document que indiqui el volum i els tipus de residus que generaran; en aquest document s'especificaran les operacions de destriament o recollida selectiva i els receptors que gestionaran aquests residus. En tot cas, es prioritzarà el reciclatge o la reutilització a la mateixa obra.

2 La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions de la llei vigent, les ordenances municipals i el Pla d'instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

3 En la gestió de residus derivats d'enderrocs que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, s'haurà de donar compliment a allò que estableix el RD 396/2006, de 31 de març, pel qual es determinen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant. Aquests residus s'hauran de traslladar a instal·lacions específicament autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

Text refós

Article 227 Infraestructures de tractament de residus.

1 La gestió dels residus es durà a terme complint la normativa vigent i les ordenances municipals.

2 Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de residus hauran d'obtenir una llicència municipal d'activitat. L'ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte el reciclatge o la reutilització dels materials residuals.

3 Es prohibeixen els abocaments en zones no determinades per a aquest ús.

4 Per a la instal·lació de plantes de tractament de residus caldrà elaborar un Pla especial urbanístic que haurà de considerar, entre d'altres qüestions tècniques (com l'eliminació d'olors, sorolls, etc.), l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí dels residus tractats.

Article 228 Protecció dels sòls.

1 En el cas que calgui realitzar moviments de terra, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl capaç de mantenir els processos ambientals i ecològics que li són propis.

2 Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs en els quals es defineixen les característiques del sòl, per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.

3 El moviment de terres haurà de ser compensat en la mateixa àrea de transformació topogràfica, sense que hi pugui haver un balanç net entre l'extracció i el rebliment diferent a 0.

4 Es recomana l'ús de paviments permeables en el desenvolupament dels sectors de planejament i gestió, de manera que es minimitzi la creació de superfícies impermeables i es faciliti la infiltració de l'aigua de pluja.

Article 229 Condicions per a la protecció de la biodiversitat.

1 Protecció de la flora i la fauna autòctones i dels hàbitats naturals:
Els enjardinaments públics hauran d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies del lloc, i –obligatòriament– per espècies de clima mediterrani no invasores.

2 Permeabilitat biològica:
Qualsevol actuació que suposi una barrera a la permeabilitat biològica, ja sigui relacionada amb les infraestructures lineals del territori de nova construcció o bé amb els tancaments de propietats, de conreus o similars, caldrà que tinguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica.

3 Manteniment de tanques vegetals:
Les tanques vegetals (ja sigui constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugis de biodiversitat; per tant, es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que hi apareix espontàniament.

4 Quan els marges hagin de ser afectats per obres de millora de les infraestructures caldrà que es justifiqui per tal d'obtenir la llicència municipal.

Text refós

Article 230 Protecció del paisatge.

1 Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

a) Es prioritzarà la instal·lació de noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia en els corredors que ja existeixen per les línies actuals. En qualsevol cas, s'evitaran els indrets que tinguin alguna protecció especial o que puguin perjudicar la qualitat ambiental o paisatgística del municipi.

b) En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents amb les aus.

2 Adequació paisatgística de les edificacions

Els materials i els sistemes constructius aparents de les noves construccions en sòl no urbanitzable hauran de ser coherents amb l'entorn del lloc on estiguin emplaçades, i en relació al seu àmbit visual.

3 Protecció de feixes

S'afavoriran les tasques de restauració de les feixes.

Article 231 Ecoeficiència en construccions residencials.

El planejament derivat destinat a usos residencials ha de preveure el compliment dels paràmetres d'ecoeficiència establerts pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Disposicions addicionals

Text refós

Primera Seran d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposin o el contradiguin.

Segona L'ajuntament formularà ordenances reguladores de l'ús d'aparcament, del paisatge urbà i de protecció del medi ambient.

Mentre no es produeixi l'aprovació d'aquestes ordenances, són d'aplicació les determinacions establertes al respecte en aquest POUM.

Tercera Als efectes d'allò que estableix l'apartat 3.1 de l'article 67 (Densificació mitjançant actuacions de dotació), i de conformitat amb l'apartat 4 de la Disposició addicional segona del TRLU, en la Memòria del POUM es calcula el valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació amb la finalitat que les persones propietàries puguin complir el deure de pagament substitutori de les cessions que proporcionalment els corresponguin.

El referit pagament es realitzarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o rehabilitació que habiliti el major aprofitament, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

L'ajuntament, mitjançant ordenança, revisarà anualment el valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació pendents d'executar.

Quarta S'incorporen les recomanacions de l'Estudi per a la identificació de riscos geològics a Calafell, redactat per l'Institut Geològic de Catalunya les quals es transcriuen:

A l'àrea de Mas Romeu s'ha de determinat una perillositat natural *baixa* enfront a lliscament de blocs per a la **subàrea B** (plànol 2). En aquesta zona es recomana la realització d'un estudi de perillositat específic per determinar la possible evolució i afectació d'aquests blocs en els elements vulnerables com són les edificacions del costat de muntanya del carrer Ferran Sor.

A l'àrea de Mas Mel en la **subàrea C** (plànol 3) és recomanable la realització d'un estudi d'estabilitat pels diferents talussos existents, en cas que progressi la urbanització i s'acabin implantant hibitatges en aquesta subàrea.

La realització d'un estudi geotècnic per a cada nova construcció, d'acord amb les directrius actuals del "Código Tècnico de la Edificació" (CTE).

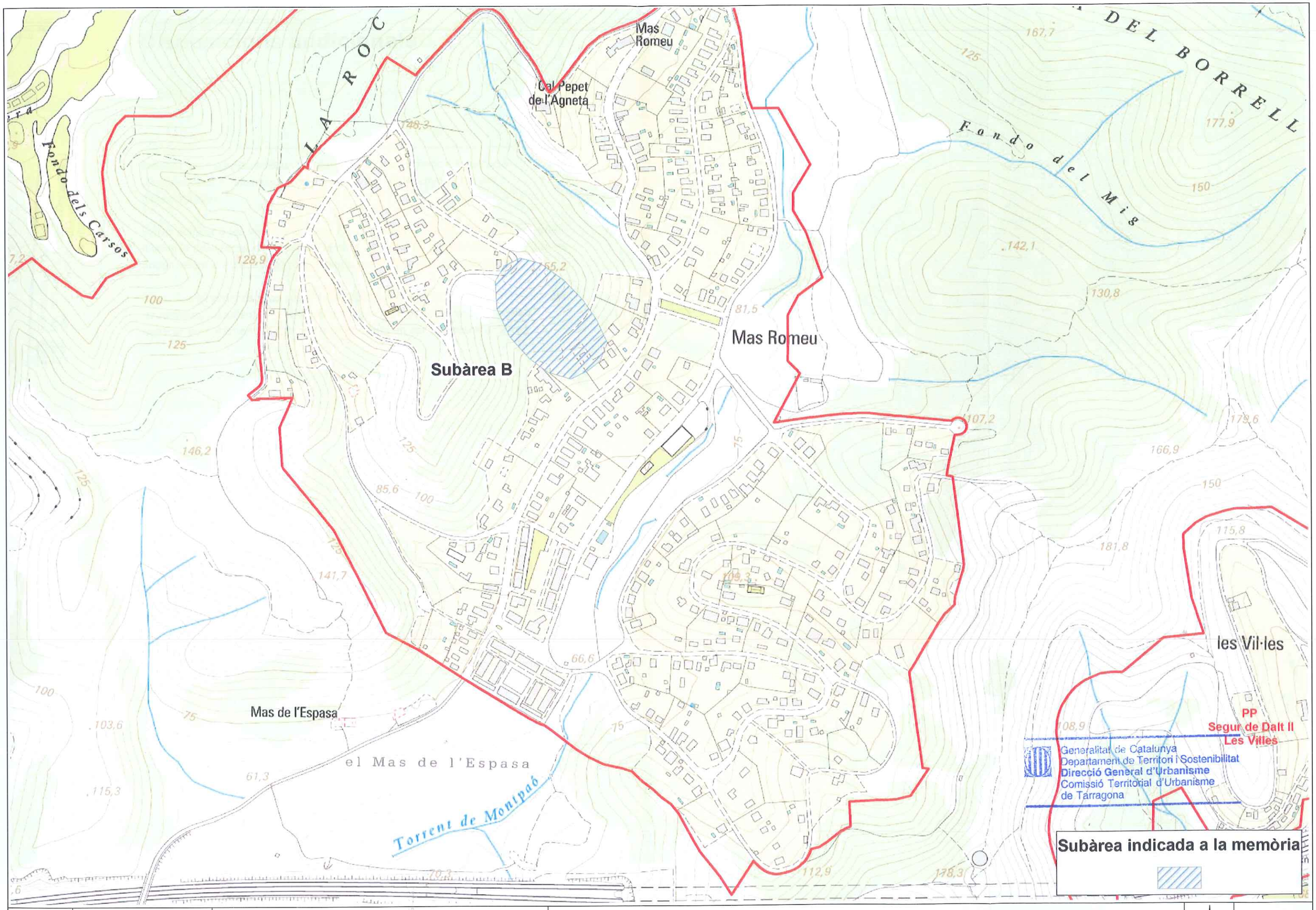
Els estudis geotècnics tindran especial cura en determinar la presència o la possibilitat de desenvolupament de cavitat càrstiques que puguin donar lloc a esfondraments del terreny.

el Pujal
275135001
el Mas d'en Vives
Torrent de Montpaó
la Casa Nova de Segur
la Coma Farella
la Talaia
Talaia de Calafell
Subàrea C
Casalot del Viola
MUNTANYA DEL COMÚ
Aula de Natura
Mas Mel
Bellamar

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona

Subàrea indicada a la memòria

Data: Abril 2011	IGC Institut Geològic de Catalunya	Escala: 1:5000	Estudi d'identificació de riscos geològics a Calafell (Baix Penedès) ÀREA DE MAS MEL	PLÀNOL 3



Data: Abril 2011	IGC Institut Geològic de Catalunya	Escala: 1:5000	Estudi d'identificació de riscos geològics a Calafell (Baix Penedès) ÀREA DE MAS ROMEU	N PLÀNOL 2

Disposicions addicionals

Text refós

Prendre les mesures adequades durant o posteriorment a l'execució d'excavacions o talussos antròpics per evitar el desenvolupament d'inestabilitats.

Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Es recomana deixar una distància prudencial entre l'escarpament i la base de les edificacions, ja que es poden veure afectades pel progressiu desenvolupament d'inestabilitats.

Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.

Disposicions transitòries

Text refós

Primera **Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació.**

1 Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a continuació, les construccions, les instal·lacions i els usos que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

2 Queden en situació de fora d'ordenació i han de procedir al seu cessament tots els usos preexistents que resultin expressament prohibits per les determinacions d'aquest POUM i pel planejament derivat que s'aprovi amb posterioritat.

3 En els edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació, no es podran autoritzar obres de consolidació, ni d'augment de volum, però sí les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. L'autorització municipal d'aquestes obres ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment del valor d'expropiació derivat de llur execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la propietat.

4 En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació, els canvis d'usos només es podran autoritzar de forma provisional, d'acord amb l'article 53 del TRLU.

5 Els usos preexistents en les edificacions fora d'ordenació, es podran mantenir sempre i quan siguin compatibles amb els usos admesos, categories i situacions que per a cada zona estableixi la nova reglamentació. Altrament, els usos quedan subjectes a cessament i es consideren en situació de fora d'ordenació.

Segona **Edificis en situació de volum o ús disconforme.**

Les edificacions i instal·lacions que resultin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, sempre que no els correspongui la situació de fora d'ordenació, quedaran sotmeses al règim establert en la regulació de les diferents zones en sòl urbà.

En defecte d'aquesta previsió, seran d'aplicació les següents determinacions:

1 Edificacions i instal·lacions afectades per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no inclosa a cap sector de planejament derivat ni a cap polígon d'actuació urbanística:

- Es permeten obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, respectant les condicions del planejament, però no d'increment de volum i/o sostre.
- En cas d'actuacions que comportin increment de volum i/o sostre, o de substitució de l'edificació, caldrà cedir prèviament la part afectada com a vial.

2 Edificacions i instal·lacions que superin el volum i/o sostre que el planejament permet a la parcel·la:

- Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, però no les d'increment de volum i/o sostre.
- En cas que la part d'edifici que genera la disconformitat s'enderroqui i el volum i/o sostre resultant no superi el màxim permès, s'aplicarà la regulació de l'apartat següent.

3 Edificacions i instal·lacions que no superin el volum i/o sostre que el planejament permet a la parcel·la:

- Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, respectant les condicions del planejament.
- En les zones urbanístiques d'ús principal habitatge, es permet l'increment de volum i/o sostre sempre i quan l'increment respecti els paràmetres de la zona i que no se superi el volum i/o sostre màxim permès. En les zones urbanístiques d'ús principal industrial es distingeixen dues situacions:

  a) En cas que la part de l'edificació o instal·lació que presenta disconformitat disposi de llicència municipal, es permet increment de volum i/o sostre sempre i quan l'increment s'adapti als paràmetres vigents, i que no se superi el màxim permès a la parcel·la.

  b) En cas que la part d'edificació o instal·lació que presenta disconformitat no disposi de llicència municipal, caldrà enderrocar o retirar la part disconforme si es vol incrementar el volum i/o sostre, cas en el qual s'aplicaran les condicions indicades al paràgraf anterior.

Tercera **Edificacions en sòl no urbanitzable.**

Les edificacions i els usos contraris al planejament, en sòl no urbanitzable, es consideraran en règim de fora d'ordenació o volum disconforme, segons correspongui, en aplicació d'allò establert en les disposicions transitòries sisena i setena del RLU.

Quarta **Llicències de divisió en propietat horitzontal.**

Els edificis construïts de conformitat amb una llicència urbanística anterior a l'aprovació inicial del POUM podran obtenir llicència de divisió de propietat horitzontal sempre i quan els habitatges resultants compleixin els paràmetres d'habitabilitat previstos en la normativa sectorial.

Cinquena **Adaptació a la normativa d'incendis i d'accessibilitat.**

Els edificis construïts de conformitat amb una llicència urbanística anterior a l'aprovació inicial del POUM, per tal d'adaptar-se a la normativa d'incendis i accessibilitat podran localitzar els accessos i instal·lacions tècniques necessàries, sempre i quan no sigui possible la seva ubicació alternativa, ocupant part de la separació a termenals, amb el límit d'1 metre respecte les finques veïnes en el tipus d'ordenació aïllada, i complint les normes d'habitabilitat.

Sisena **Parcel·la mínima.**

Aquelles parcel·les preexistents, que constin inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM i que no acompleixin les determinacions sobre superfície mínima o façana mínima establertes per a cada zona tenen la condició d'edificables en les condicions establertes a cada zona, sempre i quan la regulació zonal no ho prohibeixi expressament.

Text refós

Setena **Edificacions disconformes amb llicència anterior a l'aprovació inicial.**
Les construccions no acabades, però amb estructura completa, que disposessin de llicència d'obres anterior a l'aprovació inicial del present Pla es podran finalitzar en les condicions d'aquella llicència, encara que resultin disconformes amb els paràmetres del present Pla, a no ser que aquest prevegi destinar a sistemes generals els terrenys on s'ubiquen. A l'efecte de finalitzar les obres, l'ajuntament concedirà pròrroga o nova llicència, segons correspongui. En els altres supòsits, l'aprovació definitiva del POUM donarà lloc a la revocació de les llicències atorgades d'acord amb els criteris que estableix l'article 189 del Text refós de la LUC.

Vuitena **Conjunt urbanístics en execució amb anterioritat a l'aprovació inicial.**
En el cas dels conjunts urbanístics en desenvolupament amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM i en els que la aplicació dels paràmetres del present Pla doni lloc a un sostre inferior al inicialment previst es tindrà en compte el següent:
- si hi ha edificis que tenen llicencia d'obres anterior a l'aprovació inicial del POUM es podran finalitzar d'acord amb allò que estableix la disposició addicional setena.
- en cas contrari, el càlcul del sostre màxim edificable que resta, es farà en relació a la part de parcel·la que no va computat a efectes del càlcul del sostre o volum de l'edifici executat o amb llicencia d'obres.

Novena **Codis d'identificació en el planejament urbanístic del Departament de Territori i Sostenibilitat.**
En el termini de sis mesos des de la presentació del Text refós, l'ajuntament adaptarà aquest POUM als codis d'identificació proposats pel Departament de Territori i Sostenibilitat.

Desena En compliment de l'informe de la Direcció general de Carreteres de 30.12.2010: En tant no s'hagi produït el desplaçament de la traça de la carretera C-31 entre le sector de PMU Turó del Sants, PMU Louie Vega i el sector PPU ND Cirerers, la línia d'edificació es situarà a 25 m de la línia blanca de la infraestructura existent. La nova traça té la consideració de reserva viària i de traçat alternatiu a la C-31 amb carácter indicatiu.

DISPOSICIÓ FINAL

L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació de l'anterior PGOU i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivats en tot allò que s'oposin a allò que estableix el POUM.

Les referències de les presents normes urbanístiques a la clau o zona Planejament vigent (PV) s'han d'entendre efectuades als paràmetres urbanístics i d'ordenació continguts en els següents plans derivats i estudis de detall, els quals es mantenen vigents:

- Pla parcial urbanístic Golf la Graiera (el gàlib previst es podrà ajustar per tal d'assegurar una millor integració paisatgística de l'edificació. En cap cas es podran superar els paràmetres d'aprofitament previstos, però sí que es podrà transferir part del sostre hoteler previst a la parcel·la qualificada de Zona hotelera (AH).
- Pla parcial urbanístic Baronia de Mar (polígons I-II).
- Pla parcial urbanístic Solà-Forcada (polígons I-II).
- Pla parcial urbanístic la Sínia.
- Pla parcial urbanístic Mas Mel (sector k, polígons I-II).
- Unitat d'actuació urbanística l'Ermita.
- Unitat d'actuació urbanística l'Estany.
- Pla especial urbanístic Bella Mel (sector 12).
- Estudi de detall Clos del Rectoret UA 22.
- Estudi de detall Mas Romeu B-2.
- Estudi de detall Mas Romeu C.
- Estudi de detall Segur de Dalt O31 (l'espai lliure resultant de l'ordenació s'haurà d'endreçar per al bon ornat de la zona, sense que sigui obligatori, però, executar la piscina inicialment prevista).
- Estudi de detall Calafell residencial.
- Pla especial urbanístic del Port.
- Pla parcial Parc empresarial.
- Estudi de detall UA4 «Camí de Mar»-Sindicat (excepte en la titularitat dels vials que serà pública).

Així mateix, es manté com a vigent l'estudi de detall que ordena el tram de façana marítima afectat per la zona de servitud, aprovat definitivament en data 4 de febrer de 1994 (BOPT de 18 de març de 1998), el qual fou informat favorablement pel Director General de Costes, en data 28 de juny de 1994, d'acord amb allò que estableix la Disposició transitòria tercera, apartat 3, de la Llei de Costes.