

AJUNTAMENT DE CUNIT



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Text Refós

NORMES URBANÍSTIQUES

CCRS arquitectes

Novembre 2006

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CUNIT**ÍNDIX DE LES NORMES URBANÍSTIQUES****TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

Capítol 1. Objecte, naturalesa jurídica, aplicació i vigència del Pla	
Art. 1 Objecte i àmbit territorial	1
Art. 2 Marc legal	1
Art. 3 Contingut	2
Art. 4 Interpretació	3
Art. 5 Codis d'identificació	3
Art. 6 Obligatorietat	5
Art. 7 Vigència	5
Art. 8 Revisió	5
Art. 9 Modificació	6
Art. 10 Programa d'actuació urbanística municipal	6
Capítol 2. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal	
Art. 11 Desenvolupament del POUM.	7
Art. 12 Desenvolupament dels sistemes generals.....	7
Art. 13 Desenvolupament del POUM en sòl urbà.....	8
Art. 14 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable	8
Art. 15 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable	8
Art. 16 Plans parcials urbanístics (PPU)	9
Art. 17 Plans especials urbanístics (PEU)	9
Art. 18 Plans de millora urbana (PMU).....	9
Art. 19 Catàleg	10
Art. 20 Ordenances Municipals	10
Capítol 3. Execució del planejament	
Art. 21 Actuacions públiques i privades.....	11
Art. 22 Polígons d'actuació urbanística (PA)	11
Art. 23 Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística	11
Art. 24 Pla d'etapes	12
Art. 25 Sistemes d'actuació urbanística	12
Art. 26 Projectes de reparcel·lació.....	12
Art. 27 Convenis urbanístics	13
Art. 28 Estudis d'impacte ambiental	13
Art. 29 Execució de sistemes	13
Art. 30 L'execució del planejament en sòl urbà.....	13
Art. 31 Execució del planejament en sòl urbanitzable	14
Capítol 4. Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl	
Secció primera. Llicències d'obres i activitats	15
Art. 32 Actes subjectes a llicència	15
Art. 33 Actes promoguts per administracions públiques.....	16
Art. 34 Actes sotmesos a comunicació.....	16
Art. 35 Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	16
Art. 36 Tipus de llicències	16
Art. 37 Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors.....	17
Art. 38 Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències	19
Art. 39 Contingut de les llicències	19
Art. 40 Competència per l'atorgament de les llicències	19
Art. 41 Terminis	19
Art. 42 Condicions de l'atorgament	20
Art. 43 Caràcter reglat de l'atorgament de llicència.....	20
Art. 44 Deficiències	20
Art. 45 Terminis de l'atorgament	20
Art. 46 Llicències d'edificació en sòl urbà.....	21
Art. 47 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable	21

Secció segona. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.....	21
Art. 48 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	21
Art. 49 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	21
Art. 50 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	22
Art. 51 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	22
Art. 52 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un àrea de planejament	23
Art. 53 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució	23
Secció tercera. Protecció de la legalitat urbanística.....	24
Art. 54 Procediments de protecció de la legalitat urbanística.....	24
Art. 55 Infracció urbanística.....	24
Capítol 5. Patrimoni municipal de sòl i construcció d'habitatge protegit.....	25
Art. 56 Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge	25
Art. 57 Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.....	25
Art. 58 Àrees d'habitatge en règim protegit	25
Art. 59 Actuacions d'habitatge en règim protegit.....	25
Art. 60 Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.....	25

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 1. Funció i contingut de la propietat del sòl	
Art. 61 Funció social de la propietat del sòl	27
Art. 62 Contingut de la propietat del sòl	27
Art. 63 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu	27
Capítol 2. Règim urbanístic	
Art. 64 Règim urbanístic del sòl	27
Secció primera. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic	28
Art. 65 Classificació del sòl segons el règim jurídic.....	28
Art. 66 Qualificacions urbanístiques.....	28
Secció segona. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori	29
Art. 67 Estructura general del territori.....	29
Art. 68 Determinació dels sistemes	29

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Capítol 1. Disposicions Generals	31
Art. 69 Tipus de sistemes	31
Art. 70 Delimitació dels sòls destinats a sistemes	31
Art. 71 Titularitat i afectació del sòl i del subsòl.....	31
Art. 72 Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes	32
Art. 73 Valor urbanístic dels sistemes	32
Capítol 2. Sistema urbanístic de comunicacions	
Secció primera. Disposicions generals	33
Art. 74 Definició i tipus.....	33
Art. 75 Regulació.....	33
Secció segona. Sistema viari i d'aparcament.....	33
Art. 76 Definició	33
Art. 77 Tipus de vies.....	33
Art. 78 Titularitat	34
Art. 79 Règim general	34
Art. 80 Condicions d'ús.....	34
Art. 81 Delimitació i protecció del sistema viari	35
Art. 82 Determinacions en els diferents tipus de vies.....	35
Art. 83 Llicència.....	35
Art. 84 Publicitat	36
Art. 85 Estudis d'Impacte Ambiental.....	36
Secció tercera. Sistema ferroviari	36
Art. 86 Definició	36
Art. 87 Titularitat	36
Art. 88 Règim general	36

Art. 89	Condicions d'ús.....	36
Art. 90	Protecció del sistema ferroviari.....	37
Art. 91	Llicència.....	37
Art. 92	Tancat de línies fèrries i passos a nivell	37
Capítol 3. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris		
Art. 93	Definició i classificació.....	38
Art. 94	Titularitat	38
Art. 95	Règim general	38
Art. 96	Condicions d'ús.....	39
Art. 97	Condicions d'ordenació i edificació	39
Art. 98	Equipaments per a serveis	39
Capítol 4. Sistema urbanístic d'espais lliures públics		
Art. 99	Definició i classificació	41
Art. 100	Tipus d'espais lliures	41
Art. 101	Parc natural	41
Art. 102	Parc urbà.....	41
Art. 103	Jardins urbans, places i passeigs	42
Art. 104	Altres espais lliures	42
Art. 105	Titularitat	42
Art. 106	Règim general.....	42
Art. 107	Condicions d'ús.....	42
Art. 108	Condicions d'ordenació i edificació dels parcs urbans	43
Art. 109	Condicions d'ordenació i edificació de les places i passeigs.....	43
Capítol 5. Sistema de costes		
Art. 110	Definició	44
Art. 111	Règim urbanístic	44
Art. 112	Condicions d'ordenació, ús i protecció	44
Art. 113	Condicions d'accés a la costa	45
Capítol 6. Sistema hidrològic		
Art. 114	Definició	46
Art. 115	Titularitat i règim general.....	46
Art. 116	Condicions d'ordenació	46
Art. 117	Protecció	46
CAPÍTOL 7. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS		
Art. 118	Definició	47
Art. 119	Titularitat i règim general.....	47
Art. 120	Condicions d'ordenació i edificació	47
TÍTOL IV. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ		
Capítol 1. Sistemes d'ordenació de l'edificació		
Art. 121	Classificació dels sistemes d'ordenació de l'edificació	48
Art. 122	Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.....	48
Capítol 2. Disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació		
Art. 123	Tipus de disposicions	49
Secció primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic.....		49
Art. 124	Tipus de paràmetres	49
Art. 125	Alineacions.....	49
Art. 126	Alçada reguladora	50
Art. 127	Elements tècnics	51
Art. 128	Façanes	51
Art. 129	Mitgeres	52
Art. 130	Cossos sortints.....	52
Art. 131	Elements sortints.....	53
Art. 132	Tanques	54
Art. 133	Reculades	54
Secció segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl		55
Art. 134	Tipus de paràmetres	55
Art. 135	Parcel·la	55

Art. 136	Solar.....	55
Art. 137	Illa	56
Art. 138	Fondària edificable.....	56
Art. 139	Ocupació	57
Art. 140	Espai lliure interior d'illa.....	57
Art. 141	Espai lliure de parcel·la	57
Art. 142	Edificabilitat	58
Art. 143	Adaptació topogràfica del terreny.....	58
Secció tercera. Paràmetres relatius a l'edificació.....		60
Art. 144	Tipus de paràmetres	60
Art. 145	Nombre de plantes.....	60
Art. 146	Planta soterrani	60
Art. 147	Planta baixa	60
Art. 148	Planta pis	61
Art. 149	Sotacobert.....	61
Art. 150	Alçada de les plantes	61
Art. 151	Construccions auxiliars	62
Art. 152	Piscines i barbacoes	62
Art. 153	Patis de llum o celoberts	63
Art. 154	Patis de ventilació	64
Art. 155	Ventilació d'escapes.....	64

TÍTOL V. REGULACIÓ DE SÒL URBÀ

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 156	Definició i delimitació.....	65
Art. 157	Drets i deures del propietaris en sòl urbà consolidat.....	65
Art. 158	Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat.....	65
Art. 159	Zones en sòl urbà	66
Art. 160	Aplicació dels preceptes d'aquest capítol	67
Art. 161	Edificacions existents i rehabilitació	67
Art. 162	Regulació de la densitat residencial.....	67

Capítol 2. Regulació detallada de les zones

Secció primera. Zona 1 Edificis i jardins privats protegits		69
Art. 163	Definició	69
Art. 164	Condicions de parcel·la.....	69
Art. 165	Condicions d'edificació.....	69
Art. 166	Condicions d'ús.....	71
Secció segona. Zona 2 Casc urbà		72
Art. 167	Definició	72
Art. 168	Condicions de parcel·la.....	72
Art. 169	Condicions d'edificació.....	72
Art. 170	Condicions d'ús.....	73
Art. 171	Rehabilitació.....	73
Art. 172	Conservació ambiental i d'entorns patrimonials	73
Secció tercera. Zona 3 Residencial plurifamiliar aïllat.....		74
Art. 173	Definició	74
Art. 174	Condicions generals.....	74
Art. 175	Condicions de parcel·la.....	75
Art. 176	Condicions d'edificació.....	75
Art. 177	Condicions d'ús.....	76
Secció quarta. Zona 4. Residencial unifamiliar aïllat.....		77
Art. 178	Definició	77
Art. 179	Condicions de parcel·la.....	77
Art. 180	Agrupació de parcel·les.....	78
Art. 181	Condicions d'edificació.....	78
Art. 182	Condicions d'ús.....	79
Art. 183	Definició	80
Art. 184	Condicions de parcel·la.....	80
Art. 185	Condicions d'edificació.....	80
Art. 186	Condicions d'ús.....	80
Art. 187	Definició	81
Art. 188	Condicions de parcel·la.....	81
Art. 189	Condicions d'edificació.....	81
Art. 190	Condicions d'ús.....	82

Secció setena. Zona 7 Conjunts d'ordenació unitària	82
Art. 191 Definició	82
Art. 192 Condicions de parcel·la.....	83
Art. 193 Condicions d'edificació	83
Art. 194 Condicions d'ús	84
Capítol 3. Disposicions específiques dels Plans de millora urbana en sòl urbà	
Secció primera. Disposicions generals	85
Art. 195 Plans de millora urbana en sòl urbà.....	85
Secció segona. Disposicions específiques dels Plans de millora urbana	86
Art. 196 Pla de millora urbana del casc urbà (PMU-1).....	86
Art. 197 Pla de millora urbana del Rectoret (PMU-2).....	87
Art. 198 Pla de millora urbana del passeig Marítim (PMU-3)	88
Art. 199 Pla de millora urbana Costa Cunit (PMU-4)	89
Art. 200 Pla de millora urbana Els Rosers-Els Jardins (PMU-5)	90
Art. 201 Pla de millora urbana La Baronia (PMU-6).....	91
Capítol 4. Disposicions específiques dels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà	92
Art. 202 Polígons d'actuació urbanística.....	92
Art. 203 Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística.....	93
Títol VI. Regulació del sòl urbanitzable	
Capítol 1. Disposicions generals	
Art. 204 Definició	94
Art. 205 Categoria del sòl urbanitzable.....	94
Art. 206 Transformació de sòl urbanitzable	94
Capítol 2. Regulació del sòl urbanitzable delimitat	
Secció primera. Disposicions generals per als sectors delimitats	95
Art. 207 Definició	95
Art. 208 Delimitació de sectors	95
Art. 209 Regulació	95
Art. 210 Ordenació sectorial	95
Art. 211 Determinacions en sòl urbanitzable delimitat	96
Art. 212 Estàndards urbanístics.....	96
Art. 213 Aprofitament urbanístic	97
Art. 214 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.	97
Art. 215 Plans parcials urbanístics.....	98
Secció segona. Determinacions específiques per als sectors delimitats	98
Art. 216 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector	98
Art. 217 Determinacions del sector SUD-1 "Pla del Cunit-1"	99
Art. 218 Determinacions del sector SUD-2 "Pla del Cunit-2"	100
Art. 219 Determinacions del sector SUD-3 "Càmping"	101
Art. 220 Determinacions del sector SUD-4 "La Pedrera-Masies de Cunit"	102
Art. 221 Determinacions del sector SUD-5 "Miramar"	103
Art. 222 Determinacions del sector SUD-6 "Cal Santó"	104
TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	
Capítol 1. Disposicions generals	
Secció primera. Delimitació i definicions	105
Art. 223 Delimitació.....	105
Art. 224 Règim jurídic	105
Art. 225 Zones en sòl no urbanitzable	105
Art. 226 Tipus d'activitats admissibles en el sòl no urbanitzable	105
Art. 227 Intervencions de transformació territorial	106
Art. 228 Intervencions de transformació del sòl	106
Art. 229 Intervencions de transformació de les infraestructures	107
Art. 230 Intervencions de construcció.....	107
Art. 231 Nucli de població	107
Secció segona. Disposicions generals en sòl no urbanitzable	108
Art. 232 Disposicions relatives a l'estructura cadastral	108
Art. 233 Disposicions relatives a la modificació del relleu.....	108
Art. 234 Disposicions relatives a la construcció d'accessos	108
Art. 235 Disposicions relatives a la construcció d'edificis	109

Art. 236	Altres disposicions	109
Art. 237	Actuacions específiques d'interès públic	110
Secció tercera. Disposicions particulars de cada zona		111
Art. 238	Zona 11. Agrícola	111
Art. 239	Règim general d'activitats en zona agrícola	111
Art. 240	Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona agrícola	111
Art. 241	Condicions d'edificació en zona agrícola	112
Art. 242	Disposicions especials per a la zona agrícola d'interès paisatgístic	113
Art. 243	Zona 12. Forestal	113
Art. 244	Règim general d'activitats en zona forestal	113
Art. 245	Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona forestal	114
Art. 246	Zona 13. Interès paisatgístic	114
Art. 247	Zona 14. Protecció d'infraestructures	114
Art. 248	Zona 15. Protecció d'edificacions i entorns d'interès	115
Art. 249	Plans especials en sòl no urbanitzable	116

TÍTOL VIII. REGLAMENTACIÓ DELS USOS

Capítol 1. Classificació i definició dels usos

Art. 250	Classificació general	117
Art. 251	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística	117
Art. 252	Definició dels usos globals o principals	118
Art. 253	Definició dels usos específics	119

Capítol 2. Regulació general d'usos

Art. 254	Regulació segons el règim jurídic del sòl	123
Art. 255	Desenvolupament de la regulació dels usos	123
Art. 256	Autorització provisional dels usos específics	124

Capítol 3. Limitacions generals d'usos

Art. 257	Situacions relatives	125
Art. 258	Usos específics en relació a les situacions relatives	126
Art. 259	Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	127
Art. 260	Regulació supletòria	128
Art. 261	Simultaneïtat d'usos	128
Art. 262	Mesures tècniques correctores	128

Capítol 4. Regulació específica de l'ús industrial

Art. 263	Regulació específica de l'ús industrial	129
Art. 264	Activitats	129
Art. 265	Categories	129

Capítol 5. Regulació específica de l'ús d'aparcament

Art. 266	Definició	130
Art. 267	Reserva d'espais públics per a estacionament	130
Art. 268	Condicions dels estacionaments públics en planejament derivat	130
Art. 269	Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions	130
Art. 270	Previsió mínima de places d'aparcament	131
Art. 271	Causas d'exempció de les previsions	132

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 134

DISPOSICIÓ FINAL 135

ANNEX I. CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES

Art. 1	Condicions d'habitabilitat	136
Art. 2	Altres paràmetres que han de complir els edificis i els habitatges	137
Art. 3	Il·luminació i ventilació d'estances	138
Art. 4	Bugaderia i estenedors	138
Art. 5	Modificació de les condicions d'habitabilitat	138

ANNEX II. ORDENANCES D'URBANITZACIÓ

Art. 1	Espais lliures	139
Art. 2	Rotondes	139
Art. 3	Carrers	139

Art. 4	Passatges de circulació restringida o de vianants	140
Art. 5	Carrils de circulació i aparcament	140
Art. 6	Voreres i passeigs	140
Art. 7	Escocells i parterres	140
Art. 8	Guais	141
Art. 9	Passos en planta baixa	141
Art. 10	Drenatge	141
Art. 11	Reg d'espais públics	141
Art. 12	Nivells d'enllumenat exterior	141
Art. 13	Xarxes d'electricitat i comunicacions	141
Art. 14	Previsió de serveis soterrats	142
b)	Aprofitament de recursos	142
Art. 15	Reciclat d'aigües	142
Art. 16	Energia solar	142
c)	Protecció solar i inèrcia tèrmica	142
Art. 17	Façanes	142
Art. 18	Parets mitgeres	142
Art. 19	Sostres	143
Art. 20	Obertures	143
Art. 21	Antenes	143

ANNEX III. ORDENANÇA DE GESTIÓ DE RESIDUS DE LA CONSTRUCCIÓ

Annex III. ORDENANÇA DE GESTIÓ DE RESIDUS DE LA CONSTRUCCIÓ		
Secció primera. Disposicions Generals.....		144
Art. 1	Objecte i àmbit d'aplicació	144
Art. 2	Definicions	144
Art. 3	Regulació general	144
Art. 4	Procediment.....	145
Art. 5	Determinació dels costos i garanties	145
Art. 6	Règim de gestió.....	146
Art. 7	Exclusions.....	146
Art. 8	Retorn de la fiança.....	146
Art. 9	Execució de la fiança.....	146
Secció segona. Règim sancionador i disciplinari		147
Art. 10	Infraccions	147
Art. 11	Responsabilitat de les infraccions.....	147
Art. 12	Mesures de restauració	147
Art. 13	Aplicació de les mesures a les obres ja iniciades	148

ANNEX IV. ORDENANÇA MUNICIPAL PER A LA INSTAL·LACIÓ I FUNCIONAMENT D'INSTAL·LACIONS DE RADIOCOMUNICACIÓ

Art. 1	Objecte	149
Art. 2	Àmbit d'aplicació	149
Art. 3	Programa de desenvolupament	149
Art. 4	Limitacions d'instal·lació	150
Art. 5	Llicència Urbanística	151
Art. 6	Intervenció administrativa per l'impacte ambiental de les instal·lacions de radiocomunicació	153
Art. 7	Conservació i Seguretat de les instal·lacions	153
Art. 8	Règim sancionador	154

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES RELATIVES A L'ORDENANÇA MUNICIPAL PER A LA INSTAL·LACIÓ I FUNCIONAMENT D'INSTAL·LACIONS DE RADIOCOMUNICACIÓ

ANNEX V. ORDENANÇA D'ENERGIA SOLAR

Art. 1	Objecte	155
Art. 2	Edificacions afectades	155
Art. 3	Usos afectats	155
Art. 4	Responsables del compliment d'aquesta ordenança	155
Art. 5	Millor tecnologia disponible	156
Art. 6	Requisits formals a incorporar a les llicències d'obres o d'activitat	156
Art. 7	Sistema adoptat	156
Art. 8	Càlcul de la demanda: Paràmetres bàsics	156
Art. 9	Paràmetres específics de consum per habitatges	157
Art. 10	Paràmetres específics de consum per a altres tipologies d'edificació	157
Art. 11	Orientació i inclinació del subsistema de captació	158
Art. 12	Irradiació solar	158
Art. 13	Instal·lació de canonades i altres canalitzacions	158
Art. 14	Sistema de control	159

Art. 15	Protecció del paisatge urbà i el medi ambient	159
Art. 16	Exempcions	159
Art. 17	Obligacions del titular	159
Art. 18	Inspecció, requeriments, ordres d'execució i multa coercitiva	159
Art. 19	Mesures cautelars	160
Art. 20	Infraccions	160
Art. 21	Sancions	160
Art. 22	Procediment sancionador	160

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CUNIT

NORMES URBANÍSTIQUES

Títol I. Disposicions de caràcter general

Capítol 1. Objecte, naturalesa jurídica, aplicació i vigència del Pla

Art. 1 Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) és l'ordenació integral de la totalitat del territori que comprèn el terme municipal de Cunit, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

El terme municipal fa referència als límits oficials definits per l'Institut Cartogràfic de Catalunya, que s'incorporaran al planejament en quant s'aprovin.

Art. 2 Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent estatal i autonòmica, així com de les disposicions sectorials que resultin d'aplicació.
2. La referència a la legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:

a) Legislació urbanística catalana:

- Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i refosa per Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU).
- Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
- Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme (RU)
- Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial (LPT)
- Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials (LEC)
- Decret 146/1984, de Mesures d'adequació a l'ordenament urbanístic de Catalunya, en allò que no contradigui la LUC.
- Decret 303/1997, de mesures per facilitar l'execució urbanística, en allò que no contradigui la LUC.
- Decret 308/1982, de protecció de la legalitat urbanística, en allò que no contradigui la LUC.

b) Legislació urbanística estatal:

- Llei 6/1998, de 26 de març, sobre règim del sòl i valoracions urbanes (LS)
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (RPU)

- Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística (RGU)
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (RDU).

c) Legislació i normativa sectorial:

- Ley de Costas 22/1988 de 28 de juliol, articles 114 i 115.
- Ley General de Telecomunicaciones 32/2003 de 3 de novembre, en relació a servituds i domini públic, Disposició adicional Primera.
- Ley de Ordenación del sistema eléctrico 40/1994 de 30 de desembre, art. 5.
- Ley del Sector de hidrocarburos 34/1998 de 7 d'octubre, article 5.
- Ley del Sector Ferroviario 39/2003 de 17 de novembre, articles 7 i següents en relació a les afeccions urbanístiques, servituds i control municipal.
- Ley del Ruido 37/2003 de 17 de novembre, article 17.
- Ley de Montes 43/2003 de 21 de novembre, articles 29 i 39.
- Ley de Puertos 48/2003 de 26 de noviembre.
- Llei d'Espais naturals 12/1985 de 13 de juny, a tenir en compte el PEIN com a pla territorial sectorial.
- Llei de Carreteres de Catalunya 7/1993 de 30 de setembre, article 12 i coordinació amb plans directors d'infraestructures. Decret 293/2003 de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de Carreteres, article 18 que estableix el Pla de carreteres com a pla territorial sectorial.
- Decret d'Accés motoritzat al medi rural 166/1998 de 8 de juliol, article 9.
- Decret de zones vulnerables en relació a la contaminació per nitrats 283/1998 de 21 d'octubre, en relació al Pla de Residus i la planificació de sòl no urbanitzable.
- Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat 6/2001 de 31 de maig, en relació a la zonificació que pot establir l'Ajuntament, article 5 i següents.
- Decret d'implantació de l'energia eòlica 174/2002 d'11 de juny, en relació al Mapa Eòlic de Catalunya.
- Decret d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil 148/2001 de 29 de maig, modificat pel Decret 281/2003, en relació a l'ordenació dels emplaçaments, article 7 i següents.
- Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text Refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, en relació als districtes de conca, article 18.
- Llei 5/2003 de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Llei de mobilitat 9/2003 de 13 de juny, en relació a la planificació de la mobilitat, als Plans Directors de la mobilitat i als plans de mobilitat urbana.
- Llei 15/2003 de modificació de la Llei 6/1993 de 15 de juny, reguladora dels residus, article 43.
- Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 95/2005 de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya, article 18.
- Decret 245/2005 de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
- Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, Text refós de la llei municipal de i de règim local de Catalunya.

Art. 3 Contingut

1. La documentació de què consta aquest Pla s'ajusta a allò disposat en l'article 59 LU. Els documents corresponents a les fases precedents d'Informació Urbanística i Criteris, Objectius i Solucions generals de planejament, formen part integrant del mateix, completant, en el seu cas, la informació sobre el territori municipal i sobre les alternatives d'actuació.
2. El present POUM està integrat pels següents documents:

- a) Memòria descriptiva i justificativa del Pla
- b) Plànols d'informació urbanística del territori:
- c) Plànols d'ordenació urbanística i traçat de les xarxes bàsiques:
 - O.1. Encaix territorial (E 1:30.000)
 - O.2. Estructura general i orgànica (E 1:5.000)
 - O.3. Classificació del sòl (E 1:5.000)
 - O.4. Qualificacions urbanístiques (E 1:5.000)
 - O.5. Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable (E 1:2.000) (9 fulls)
 - O.6. Ordenació física (E 1:5.000)
 - O.7. Serveis urbanístics: xarxa de clavegueram (E 1:5.000)
 - O.8. Serveis urbanístics: xarxa de distribució d'aigua (E 1:5.000)
 - O.9. Serveis urbanístics: xarxa d'energia elèctrica (E 1:5.000)
 - O.10. Serveis urbanístics: xarxa de gas (E 1:5.000)
 - O.11. Programa d'actuació urbanística (E 1:5.000)
 - O.12. Situació dels elements patrimonials (E 1:10.000)
- d) Normes urbanístiques i Convenis Urbanístics
- e) Catàleg dels béns protegits
- f) Informe mediambiental i mobilitat sostenible
- g) Memòria social
- h) Estudi econòmic i Programa d'actuació urbanística municipal:
 - h1) Estudi
 - h2) Avaluació econòmica
 - h3) Programa

Art. 4 Interpretació

1. Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria.
2. En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.
3. Les superfícies, índexs, percentatges, coeficients i quantificacions són les que apareixen als corresponents articles de les normes urbanístiques, fitxes de sectors i convenis urbanístics incorporats al Pla.
4. Si es produeixen dubtes per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, s'estarà a allò que estableix l'article 10 LU.

Art. 5 Codis d'identificació

Per als efectes previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

SISTEMES URBANÍSTICS

A. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS

- A1. Viari
- A2. Aparcaments
- A3. Ferroviari

B. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- B. Equipaments públics sense ús definit
- B1. Docent

- B2. Sanitari-assistencial
- B3. Cultural i social
- B4. Administratiu
- B5. Serveis
- B6. Esportiu
- C. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS
 - C1. Parc natural
 - C2. Parc urbà
 - C3. Jardí urbà
 - C4. Altres espais lliures públics
- D. SISTEMA HIDROLÒGIC
- E. SISTEMA DE COSTES
- F. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

ZONES

Sòl urbà

- 1. Edificis i jardins privats protegits
- 2. Casc urbà
- 3. Residencial plurifamiliar aïllat
 - 3a. Intensitat 1
 - 3b. Intensitat 2
 - 3c. Intensitat 3
- 4. Residencial unifamiliar aïllat
 - 4a. Intensitat 1
 - 4b. Intensitat 2
 - 4c. Intensitat 3
- 5. Hotelera
- 6. Comercial-terciària
- 7. Conjunts d'ordenació unitària
 - 7a. Fileres de cases
 - 7b. Volumetria específica

Sòl urbanitzable

- SUD1 "Pla de Cunit 1"
- SUD2 "Pla de Cunit 2"
- SUD3 "Càmping"
- SUD4 "La Pedrera-Masies de Cunit"
- SUD5 "Miramar"
- SUD6 "Cal Santó"

Sòl no urbanitzable

11. Agrícola
 - 11a. Agrícola d'interès paisatgístic
 - 11b. Agrícola
12. Forestal
13. Interès paisatgístic
14. Protecció d'infraestructures
15. Protecció d'edificacions i entorns d'interès

Art. 6 Obligatorietat

Tant l'Administració pública com els particulars, en les seves intervencions i actuacions sobre el territori, siguin de caràcter definitiu o provisional, estan obligats a complir les determinacions del Pla, d'acord amb l'article 100,2 LU.

Art. 7 Vigència

1. Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.
2. La seva vigència serà indefinida.
3. Es procedirà a la revisió quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent, o quan, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió d'acord amb el que estableix l'article 93 LU.
4. L'Agenda i avaluació econòmica fan referència al dos primers sexennis de desenvolupament del Pla.

Art. 8 Revisió

1. La revisió es tramitarà quan es produeixin disfuncions importants entre les previsions del Pla i els requeriments de transformació dels usos del sòl per a atendre noves demandes socials en matèria d'habitatge, activitat econòmica o dotació.
2. Seran circumstàncies justificatives de la revisió d'aquest Pla:
 - a) L'aprovació i entrada en vigor d'un Pla territorial que alteri substancialment les previsions, o quan la vigència d'una disposició de rang superior així ho determini.
 - b) L'alteració o variació substancial, degudament justificada, de les previsions de població, habitatge, usos o intensitats d'ocupació. Serà concretament causa de revisió la superació del límit de 24.000 habitants censats.
 - c) La necessitat d'alterar l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
 - d) La necessitat d'augmentar l'afectació de sòl per al sistema d'espais lliures públics o el d'equipaments comunitaris, degut a l'evolució dels requeriments socials o al mandat d'una disposició de rang superior.

Art. 9 Modificació

1. La modificació de les determinacions del Pla que no comporti la seva revisió, s'ajustarà al que disposa l'article 94 LU.
2. El projecte de modificació haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla que modifica i haurà de comprendre un estudi urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.
3. La previsió per mitjà del planejament derivat de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes, respecte de les fixades en el planejament vigent, no constitueix modificació del Pla.
4. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al sistema d'espais lliures o d'equipaments esportius, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 LU, i ha de ser aprovada per la institució competent, previ l'informe de la Comissió Jurídica Assessora.

Art. 10 Programa d'actuació urbanística municipal

El Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) que es tramita conjuntament amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) s'ajusta al que s'estableix en els articles 60 i 61 LU.

Capítol 2. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal

Art. 11 Desenvolupament del POUM.

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, s'elaboraran els Plans especials urbanístics (PEU), Plans de millora urbana (PMU) i Plans parcials urbanístics (PPU) que resultin necessaris.
2. Quan no estigui prevista la prèvia aprovació d'algun dels plans urbanístics derivats citats ni sigui necessària la prèvia execució d'un instrument de gestió urbanística, les determinacions d'aquest POUM seran d'aplicació directa, sens perjudici del compliment de les condicions legalment exigibles.
3. L'Agenda indica l'ordre i els terminis per a la formulació de les figures de planejament que han de desenvolupar les determinacions del POUM.
4. En els terrenys inclosos en perímetres subjectes a la prèvia aprovació d'un PMU o situats dins d'un polígon d'actuació urbanística, expressament previstos per aquest Pla en sòl urbà, només es podrà concedir llicència d'edificació un cop aprovat el projecte de reparcel·lació o de compensació i, en el seu cas, executades les cessions de sòl establertes en l'article 43 LU, d'acord amb les condicions específiques fixades en aquestes normes urbanístiques per a cada sector.

Art. 12 Desenvolupament dels sistemes generals

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, continu o no, subjecte a reparcel·lació. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb la LU, subrogant-se en aquest darrer cas l'entitat adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals, en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable es desenvoluparan amb el desplegament d'un Pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. Els Plans Especials d'Infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'Organisme corresponent.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present POUM en el planejament territorial o sectorial, es podran formular PEU que regulin tot allò relatiu a l'estructura general i orgànica del territori i en particular els sistemes urbanístics de comunicacions, equipaments comunitaris, espais lliures públics, hidrològics i de costes
4. Així mateix el sistemes podran desenvolupar-se mitjançant el planejament especial temàtic o d'àmbit territorial concret, en els supòsits contemplats en l'article 67 de la LU.
5. Aquest POUM fixa la necessitat de formular i tramitar com a PEU la regulació hidrològica, ja sigui de forma unitària per a tot el municipi o en àmbits delimitats per les conques de les rieres.
6. També es redactaran PEU per determinar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, en els casos en què aquest no vingui determinat pel POUM.

Art. 13 Desenvolupament del POUM en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions i l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà consolidat es realitzarà generalment per gestió directa, sempre que tinguin la condició de solar a què es refereixen els articles 29 i 30 LU.

El desenvolupament del Pla en Sòl Urbà No Consolidat es realitzarà mitjançant polígons d'actuació o plans de millora urbana, d'acord amb l'article 36.3 RGU, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 112 LU, i en els plànols de cada polígon o sector de millora urbana inclosos en aquestes normes. Igualment es poden delimitar polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent en aplicació de la legislació vigent.

2. Es formularan PEU o PMU, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, d'acord amb els supòsits continguts en els articles 67 i 68 LU.

Les condicions relatives a l'ús, l'edificació o els elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest POUM, podran modificar-se mitjançant PEU no expressament previstos, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i no contradiguin les determinacions normatives bàsiques.

Art. 14 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament per mitjà de PPU, l'execució dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors. En sòl urbanitzable no delimitat és preceptiu el desenvolupament d'un PPUD o, en el seu cas, la prèvia delimitació del sector mitjançant la redacció d'un Programa d'actuació urbanística municipal segons el que disposa l'article 60.7 LU.
2. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 91 LU.
3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de cinc anys (o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de les dues terceres parts), tot constituint-se en entitat urbanística de conservació o junta de conservació. Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels PPU i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents.
4. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el PPU i el corresponent projecte d'urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en aquest POUM.

Art. 15 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM sobre sòl no urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata, sens perjudici del que es disposa en relació al desenvolupament dels sistemes generals.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant PEU que tinguin per objectiu l'execució directa de qualsevol de les finalitats enumerades en l'article 67.1a LU, o en els següents supòsits.
 - a) la millora del medi natural,
 - b) la protecció i regeneració de conreus i espais forestals,
 - c) la protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals,

- d) la promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal,
- e) la protecció i millora de la vialitat rural,
- f) l'activitat educativa o formativa en relació al medi natural, i
- g) la protecció d'infraestructures i vies de comunicació

Art. 16 Plans parcials urbanístics (PPU)

1. Per al desenvolupament d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que continguin els PPU han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els articles 65 i 66 LU, 45 RPU i concordants). A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Específicament han d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests poden preveure's de forma alternativa i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els PPU han de preveure, si s'escau, la delimitació dels polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es delimiti més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritat entre ells.
5. El present POUM assigna, d'acord amb l'article art. 36 LU, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.
6. Pel que fa als PPU siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure a més de les determinacions a què es refereix l'article art. 65 LU i els articles 46 i 64 RPU, els compromisos i documentació dels articles 96 i 97 LU.
7. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, tal com disposen els articles 65 i 66 LU, i els articles 43 i 44 RPU.

Art. 17 Plans especials urbanístics (PEU)

1. Podran formular-se PEU per qualsevol dels objectius previstos en els articles 67 LU, 76 i 86 RPU i concordants.
2. Els PEU contindran les determinacions i la documentació establerta en l'article 67 LU i concordants) i es tramitaran d'acord amb el procediment establert en l'article 83 LU i següents.

Art. 18 Plans de millora urbana (PMU)

1. Podran formular-se PMU per a qualsevol de les finalitats previstes en l'article 68 LU. Els objectius, continguts i determinacions s'ajustaran als que s'especifiquen en el mateix article, o a les específicament establertes en aquestes normes urbanístiques en els sectors a desenvolupar mitjançant PMU.
2. Els PMU no específicament previstos en el POUM no podran variar les determinacions bàsiques d'aquest. En els casos en que s'alterin els usos principals, els aprofitaments, les càrregues urbanístiques o l'estructura general es procedirà a la modificació del POUM.

Art. 19 Catàleg

1. D'acord amb els articles 69 LU i 86 RPU el POUM inclou el Catàleg de béns protegits.
2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.

En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir, d'acord les presents normes urbanístiques

Art. 20 Ordenances Municipals

L'Ajuntament podrà formular i aprovar Ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal per regular aspectes que no són objecte de les normes urbanístiques d'aquest POUM, les quals les complementaran sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

Capítol 3. Execució del planejament

Art. 21 Actuacions públiques i privades

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments per a la transformació d'ús del sòl i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. D'acord amb las disposicions dels articles 110 LU i següents, l'execució del planejament urbanístic requereix de l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.
2. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, d'acord amb l'article 110 LU, a l'ajuntament i a la resta d'administracions públiques i entitats urbanístiques especials en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, així com als particulars sota les diverses modalitats d'actuació establertes.
3. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials executaran el planejament sempre que operin com a administració actuant d'acord l'article 23 LU.
4. Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida (article 111 LU) i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.

La gestió urbanística integrada es duu a terme en el desenvolupament dels sectors de planejament o dels polígons d'actuació urbanística a través de les entitats urbanístiques col·laboradores (junttes de compensació, associacions administratives de cooperació i junttes de conservació).

La gestió urbanística aïllada suposa l'execució puntual del planejament, sempre que no calgui, o no sigui possible, la delimitació d'un polígon d'actuació per el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

Art. 22 Polígons d'actuació urbanística (PA)

1. Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats en l'article 112 LU. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. En sòl urbà i en sectors de planejament derivat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística atendra als requisits establerts als articles 35 i 112 LU.
3. Aquest POUM delimita directament, en sòl urbà, polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu de desenvolupar les previsions relatives a l'obtenció de sòl per a sistemes locals, urbanització d'espais lliures i carrers.
4. Als efectes de l'execució dels polígons d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments, dotacions i espais lliures, tant en relació a la seva posició, com a la superfície de sòl compromesa, sempre que apareguin detallades en els plànols de qualificació de sòl.
5. Els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi podran modificar-se seguint el procediment previst en l'article 113 LU.

Art. 23 Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística

1. Els petits ajustos en la delimitació o la subdivisió d'un polígon en altres més petits, no suposa modificació quan es tracti de facilitar la gestió, no es desvirtuïn els objectius del polígon ni l'ordenació prevista, no suposin transferència de càrregues

d'urbanització o cessions a d'altres propietaris i, en el cas de subdivisió, es mantingui la proporcionalitat de càrregues i aprofitaments.

2. L'ajust dels límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan no suposi variació de la seva superfície total en més o menys d'un cinc per cent i sempre que no inclogui un nou propietari. Caldrà justificar l'ajust en base a la coincidència amb els l·lindars reals de les propietats, a l'adaptació a elements topogràfics, o a altres raons similars.
3. En tots els altres supòsits serà necessària la tramitació, d'acord amb l'article 113 LU, d'un projecte de modificació poligonal.

Art. 24 Pla d'etapes

1. Els PPU i els PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis per a les cessions de sòl i per a l'execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació, així com per a la execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions del PAUM.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (Decret 303/97, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística).
3. D'acord amb els articles 40 i 41 del Decret 303/97, l'ajuntament podrà avançar l'execució dels sistemes previstos en el polígon d'actuació urbanística, encara que no es realitzi simultàniament la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodad i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur. En aquest supòsit l'ajuntament es rescabalarà entrant a formar part de la comunitat reparcel·l·atòria.

Art. 25 Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística definits per a cada sector per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi, es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació, en qualsevol de les seves quatre modalitats, o el d'expropiació (article 115 LU).
2. L'administració actuant escollirà el sistema i modalitat d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.
3. Llevat els casos en què es fixi altrament, en el sistema de reparcel·lació, la modalitat serà la de cooperació per als polígons d'actuació urbanística de promoció pública i la de compensació bàsica per als d'iniciativa privada.
4. Per a la concessió de l·licències serà preceptiva l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com l'execució de les obres d'urbanització i de les cessions de sòl establertes. Pel desenvolupament dels PPU haurà de constituir-se una entitat urbanística col·laboradora, corresponsable de la gestió i conservació de les obres d'urbanització (article 117 LU i 24 i següents RGU).

Art. 26 Projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i contindran els documents establerts en articles 120 LU i següents, i 172 RGU i concordants).
2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a

l'efectivitat del dret al real·lotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 114 L.U.).

Art. 27 Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics entre les administracions públiques, o entre aquestes i els particulars, establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent i el contingut del POUM.
2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per l'interès públic i estaran sotmesos al principi de publicitat. En aquest sentit, són objectius prioritats dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais lliures públics, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Tanmateix les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.
4. Els convenis urbanístics hauran d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

Art. 28 Estudis d'impacte ambiental

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (RD Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig, d'avaluació d'impacte ambiental).
2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició addicional segona de la Llei 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, de 27 de març), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees.
3. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.
4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Art. 6.3 de la Llei 7/89 de Modificació Parcial de la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric de 5 de juny).

Art. 29 Execució de sistemes

L'execució dels sistemes urbanístics podrà ser directa, prèvia redacció del corresponent projecte d'urbanització, sempre que no sigui necessària, als efectes de concretar l'ordenació urbanística, l'aprovació d'un PEU.

Art. 30 L'execució del planejament en sòl urbà

1. L'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà consolidat serà directa quan no quedin incloses en un polígon d'actuació urbanística.

2. En sòl urbà no consolidat, l'execució del planejament es porta a terme mitjançant polígons d'actuació urbanística delimitats pel planejament urbanístic o segons el procediment de l'article 113 LU.
3. En sòl urbà consolidat seran de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials. L'obertura i l'eixamplament de vials sobre solars o edificis comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat de delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, quan el valor del sòl a cedir estigui compensat per la variació de les condicions d'edificació diferencials, bé pel fet d'originar-se nous solars o bé per variació, en funció de l'amplada del vial, dels paràmetres del tipus d'ordenació.
4. Serà necessària la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades que ultrapassin el quinze per cent de l'aprofitament i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.
5. Quan s'actui pel sistema d'expropiació, els costos podran ser repercutits sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.
6. El cost de les obres d'urbanització dels sòls no adscrits a un polígon d'actuació, podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

Art. 31 Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable l'execució dels sectors objecte d'un PPU es realitzarà per polígons d'actuació urbanística complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes generals o locals.
3. Així mateix, serà de cessió obligatòria a l'administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector repartit proporcionalment en cadascuna de les zones.
4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.
5. Quan sigui necessària l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'article 150 LU, o bé recórrer a l'actuació aïllada expropiatòria a què es refereix l'article 34.6 LU.

Capítol 4. Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl

Secció primera. Llicències d'obres i activitats

Art. 32 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. D'acord amb el que disposa l'article 179 LU, resten subjectes a llicència urbanística les actuacions següents:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
 - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
 - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
 - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
 - e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
 - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
 - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix la Llei.
 - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
 - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
 - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
 - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
 - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
 - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
 - r) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.
3. Les llicències s'atorguen sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.
4. Serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel Pla d'ordenació urbanística municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
5. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal

corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.

6. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de Règim Local.
7. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la legislació o al planejament urbanístic vigent.

Art. 33 Actes promoguts per administracions públiques

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 182.2 LU, 8 i 9 RDU).

Art. 34 Actes sotmesos a comunicació

1. Les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva entitat tècnica, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució:
 - a) 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 precisin direcció d'obra, ni modifiquin els usos existents.
 - b) L'arranjament de façanes, dels voladissos i/o les modificacions en l'aspecte exterior de les edificacions (caldrà projecte i direcció d'obres, ESS en cas d'utilitzar bastida o altre medi auxiliar de més de 3 metres d'alçada).
 - c) La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.
2. La comunicació es realitzarà mitjançant el procediment establert a l'Ordenança Reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats.

Art. 35 Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, projecte d'obres o d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Art. 36 Tipus de llicències

1. L'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:
 - A. Llicències d'edificació
 - Llicència d'obres majors
 - Llicència d'obres menors
 - Llicència d'enderroc
 - B. Llicències d'ús del sòl i subsòl
 - Llicència d'ús i ocupació
 - Llicència d'obres de qual
 - Llicència d'obertura de vies, camins i accessos rodats

- Llicència de moviments de terres, quan aquests siguin independents de les obres d'urbanització.
- Llicència d'obres d'urbanització
- Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública
- Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública
- Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció
- Llicència per a instal·lacions publicitàries
- Llicència de tala d'arbres
- Llicència de parcel·lació urbanística
- Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueres

C. Llicències d'activitat

- Llicència d'instal·lacions o d'obertura d'activitats sotmeses a règim d'autorització i control ambiental, llicència i control ambiental o comunicació i control ambiental, en els àmbits d'aplicació de la Llei 3/1998 de la intervenció integral d'Administració ambiental.
- Llicència d'obertura d'activitats innòcues

2. Llicències amb caràcter de precarietat.

- a) Es podran autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament.
- b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

Art. 37 Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors

1. Per tramitar les llicències, en relació amb el que disposa l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.
2. Tindran la consideració d'obres majors, les següents:
 - a) Les de nova planta i les d'ampliació
 - b) Les de reforma que suposin modificació de l'estructura de l'edifici
 - c) Les de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis
Les d'urbanització que no configurin un projecte d'obres menors
3. Tindran la consideració d'obres menors, les següents:
 - A. Les realitzades en la via pública, relacionades amb l'edificació contigua, a què es refereix el següent paràgraf 4;
 - B. Les obres auxiliars de la construcció enunciatades en el paràgraf 5;
 - C. Les petites obres de reparació, modificació o agençament d'edificis a què es refereix el paràgraf 6, i
 - D. Les obres en solars o patis, relacionades en el paràgraf 7.
4. Es comprenen en l'apartat A del paràgraf anterior les següents obres:
 - a) Construcció o reparació de guals en les voreres, així com llur supressió;
 - b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicències d'obres majors;
 - c) Construcció de guinguetes i quioscos per a l'exposició i venda;
 - d) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos;

- e) Col·locació d'anuncis excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors;
 - f) Col·locació de pals;
 - g) Col·locació de veles en les plantes baixes de façana a la via pública, i
 - h) Instal·lació de marquesines per a comerços (amb projecte).
5. Es consideren obres auxiliars de la construcció les següents:
- a) Establiment de tanques de precaució d'obres;
 - b) Construcció de ponts, bastides i similars;
 - c) Execució de cates, pous i sondejos d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres;
 - d) Recalçat d'edificis per construir altres que disposin de llicència;
 - e) Protecció de façanes;
 - f) Col·locació de grues-torre, ascensors, nòries o d'altres aparells elevadors per a la construcció;
 - g) Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin rellevància o transcendència a efectes d'amidament de les alçades reguladores de l'edifici (caldrà projecte i direcció d'obres, ESS en cas d'utilitzar bastida o altre medi auxiliar de més de 3 metres d'alçada), i
 - h) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.
6. S'inclouen com a obres de reparació, modificació o agençament d'edificis les següents:
- a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica;
 - b) Reparació de cobertes i terrats;
 - c) Pintura, estuc i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic;
 - d) Col·locació de portes i persianes en obertures;
 - e) Col·locació de reixes;
 - f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i claveguerons;
 - g) Construcció de pous i fosses sèptiques;
 - h) Modificació de balcons, lleixes de finestres o elements sortints;
 - i) Canvi o reparació d'elements estructurals (caldrà projecte i direcció d'obres, ESS en cas d'utilitzar bastida o altre medi auxiliar de més de 3 metres d'alçada);
 - j) Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals sens perjudici d'acompanyar, a més, els documents exigits per aquestes Ordenances (caldrà projecte i direcció d'obres);
 - k) Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals;
 - l) Formació de banys petits en locals comercials i magatzems;
 - m) Construcció i modificació d'aparadors;
 - n) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres;
 - ñ) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes; i
 - o) Enderroc d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic (caldrà projecte i direcció d'obres, ESS en cas d'utilitzar bastida o altre medi auxiliar de més de 3 metres d'alçada).
7. Es comprenen en l'apartat D del paràgraf 3 les següents obres:
- a) Establiment de tanques definitives;

- b) Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m^2) de superfície total (caldrà projecte i direcció d'obres);
 - c) Treballs d'anivellament en l'entorn de l'edifici construït, sempre que amb aquells no es produeixin variacions en més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sobre o sota el nivell natural del terreny en algun punt (caldrà projecte i direcció d'obres);
 - d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris en l'edificació de la parcel·la, que estan exceptuats de llicència.
8. Tindrà també la consideració d'obra menor, a efectes d'allò previst en aquest article i sens perjudici del que disposi l'Ajuntament, la primera utilització dels edificis i instal·lacions.

Art. 38 Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats establirà com a mínim:

1. Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència
2. La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar
3. El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció

Art. 39 Contingut de les llicències

1. Tot allò que disposin aquestes normes urbanístiques, les Ordenances municipals i la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i si s'escau, respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de llicència, en les seves clàusules, i en el seu contingut, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
2. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres podrà dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

Art. 40 Competència per l'atorgament de les llicències

1. La competència per atorgar les llicències correspondrà a l'Ajuntament, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

Art. 41 Terminis

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs de qualsevol termini i, si s'escau, de les prorroques atorgades sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'un o de tres mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.

4. La suspensió de l'obra durant un termini de més d'un any donarà lloc a la caducitat de la llicència.

Art. 42 Condicions de l'atorgament

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposen aquestes normes, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no sigui superior a tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.
4. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els serveis tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.
5. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de llicència.
6. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 RGU), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 43 Caràcter reglat de l'atorgament de llicència

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i resta de disposicions aplicables, sens perjudici de la possibilitat de concreció de volums en l'acte de concessió de la llicència, segons la llei, i un cop complimentada tota la documentació i el procediment establert, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

Art. 44 Deficiències

1. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats.
3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals), durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Art. 45 Terminis de l'atorgament

Els terminis per a l'atorgament de les llicències seran aquells que es fixen a l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats d'acord amb la legislació vigent.

Art. 46 Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, d'acord amb allò que estableix l'article 29 LU.
2. En sòl urbà no consolidat, inclòs en un Polígon d'actuació urbanística (PA) o un Pla de millora urbana (PMU), l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva del planejament urbanístic i dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
3. D'acord amb les determinacions de l'article 41 LU, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen simultàniament els elements d'urbanització determinats per l'administració.

Art. 47 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable delimitat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents Pla parcial i Projecte d'urbanització i es compleixen els requisits de l'article 41 RGU.

Secció segona. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució

Art. 48 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, qualificats com a sistemes generals o locals de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades en el capítol II del títol setè de la LU, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en l'aplicació dels apartats de l'1 al 6 de l'art 102 LU. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Art. 49 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. La situació de fora d'ordenació comportarà als edificis i instal·lacions el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 102 LU, 181 i ss, RMA i 63 RPL).
2. Es prohibeixen les obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització, i aquelles que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.
3. S'autoritzen amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
4. S'autoritzen amb caràcter excepcional obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el període de vigència d'aquest Pla.

5. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de composició.
6. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.
7. S'autoritzen els següents usos i activitats:
 - a) Aquells autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
 - b) Les modificacions de l'activitat existent resultants de la llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comportin la realització d'obres prohibides i no dificultin l'execució del planejament, podran autoritzar-se mitjançant llicència a precari.
 - c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art. 50 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que, no obstant, el seu volum o ús no sigui conforme o compatible amb les condicions bàsiques del nou planejament, quedaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Les condicions bàsiques generals de l'ordenació venen especificades en les normes urbanístiques segons la qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general i a manca de regulació específica, s'entenen per condicions bàsiques generals del nou planejament, les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, i ús compatible, en la mesura en què siguin d'aplicació segons la classe i qualificació del sòl.

Art. 51 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme són autoritzables les obres de nova planta i les de consolidació. Les obres que suposin augments de volum, hauran d'ajustar-se al previst pel planejament.
2. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
3. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquesta Secció, en el planejament que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en les Ordenances reguladores que s'aprovin. En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança corresponent.
4. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos en la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 102.4 LU).

Art. 52 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un àrea de planejament

Els edificis o instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que estiguin dintre d'un àrea de planejament definida pel mateix o pel planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents condicions generals:

1. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
2. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
3. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

Art. 53 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin dintre d'una àrea d'execució definida pel present Pla, o d'un planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació) s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
2. Durant la tramitació dels instruments d'execució caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
3. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

Secció tercera. Protecció de la legalitat urbanística

Art. 54 Procediments de protecció de la legalitat urbanística

Totes les accions o les omissions que comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en la legislació urbanística vigent han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística segons els procediments determinats per la legislació vigent (art. 191 i ss LU).

Art. 55 Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la LU, el RPU i d'acord amb la tipificació establerta per a aquestes disposicions (art. 203 i ss LU)
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen en la legislació urbanística vigent (art. 211 LU).
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

Capítol 5. Patrimoni municipal de sòl i construcció d'habitatge protegit

Art. 56 Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge

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

Art. 57 Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit

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

Art. 58 Àrees d'habitatge en règim protegit

El planejament derivat que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció, en una proporció mínima del 20% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, d'acord amb el que disposa la legislació vigent (art. 57.3 LU).

Art. 59 Actuacions d'habitatge en règim protegit

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

Art. 60 Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.

1. La delimitació d'àrees d'habitatge protegit en el Pla d'ordenació urbanística municipal, com també en el planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat

pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

2. La promoció per part de l'Administració pública de programes especials d'habitatge definits en l'apartat 2 de l'article precedent, destinats a sectors específics de població (joves, gent gran i altres col·lectius definits), en els quals no es contempli l'accés a la propietat per part dels usuaris, no seran d'aplicació les limitacions relatives al nombre d'habitatges. En aquests casos, 100 m²st construït equivalen a un habitatge.

Títol II. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1. Funció i contingut de la propietat del sòl

Art. 61 Funció social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33,2 de la Constitució) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i condiciona l'exercici.

Art. 62 Contingut de la propietat del sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

Art. 63 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa, dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

Capítol 2. Règim urbanístic

Art. 64 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent (art. 24 LU) es defineix a través de:

1. La classificació del sòl.
2. La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.
4. La inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.

Secció primera. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic**Art. 65 Classificació del sòl segons el règim jurídic**

1. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (SUR) i Sòl No Urbanitzable (SNU), d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent (arts. 25, 32, 33 LU).
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita les diverses classes de sòl en el plànol de Classificació del sòl.
3. El Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) es convertirà en Sòl Urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
4. El Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Sòl Urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, segons es preveu en aquestes normes urbanístiques.

Art. 66 Qualificacions urbanístiques

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme. Dins d'algunes zones es poden distingir subzones, amb el fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació. S'entén per "unitat de zona" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística.
4. En el sòl urbà aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant planejament derivat. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (art. 58.2 LU) en els plànols de Qualificació del sòl.
5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els sectors de desenvolupament de sòl urbanitzable i els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica (sistemes generals) en el plànol de Classificació del sòl i Estructura general. Estableix a més, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principals i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial urbanístic de conformitat amb aquestes normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
6. En el sòl no urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (arts. 32 LU).

Secció segona. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori

Art. 67 Estructura general del territori

1. Els elements fonamentals de l'estructura general els estableix el present Pla d'ordenació urbanística municipal en el plànol d'Estructura general del territori.
2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla, i per tant elements de l'estructura general els següents:
 - A Sistema urbanístic de comunicacions
 - A1 Viari
 - A2 Aparcaments
 - A3 Ferroviari
 - B Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris
 - B Dotacions sense ús determinat
 - B1 Docent
 - B2 Sanitari i assistencial
 - B3 Cultural - Social
 - B4 Administrativa
 - B5 Serveis tècnics
 - B6 Esportiva
 - C Sistema urbanístic d'espais lliures
 - C1 Parc natural
 - C2 Parc urbà
 - C3 Jardí urbà
 - C4 Altres espais lliures
 - D Sistema hidrològic
 - E Sistema de costes
 - F Sistema d'habitatges dotacionals públics

Art. 68 Determinació dels sistemes

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal determina en la seva totalitat les àrees destinades a sistemes generals, així com les destinades a sistemes locals en sòl urbà. Els sistemes generals apareixen grafiats, diferenciant-se dels locals, en el plànol d'Estructura general del territori, a escala 1:10.000. Els sistemes locals en sòl urbà es grafien en els plànols de qualificació del sòl.

La distinció entre sistemes generals i locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística però en cap cas afecta el seu règim jurídic que és el mateix per ambdós tipus.
2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes es realitzarà, arribat el cas, en el planejament urbanístic derivat, atenent a les dotacions mínimes que es fixen en aquestes normes urbanístiques per a cada sector.
3. No obstant, quan el propi Pla d'ordenació urbanística municipal indiqui expressament la posició, grandària o ús dels sistemes locals en els sectors subjectes a un posterior

planejament de desenvolupament, aquest mantindrà la previsió, sens perjudici de la possibilitat de completar les dotacions segons la normativa que sigui d'aplicació.

Títol III. Regulació dels sistemes

Capítol 1. Disposicions Generals

Art. 69 Tipus de sistemes

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el Pla d'ordenació urbanística distingeix entre sistemes generals i sistemes locals. Són sistemes generals aquells l'àrea d'influència dels quals s'estén al conjunt del sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructurin orgànicament un sector determinat. Apareixen diferenciats en la forma exposada en l'article 68 d'aquestes normes.
2. Tindran la condició de sistemes generals, aquells que s'integrin a l'estructura general del territori. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals.

Art. 70 Delimitació dels sòls destinats a sistemes

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els sòls destinats a sistemes generals en el plànol d'Estructura general del territori a escala 1:10.000.
2. En els plànols de qualificació del sòl es delimiten els sòls destinats a sistemes locals que complementen aquesta estructura.
3. També es determinen per a cada sector de planejament derivat les reserves mínimes per a sistemes (generals o locals).

Art. 71 Titularitat i afectació del sòl i del subsòl

1. El sòl destinat a sistemes generals queda vinculat al destí establert en aquest Pla. Aquest es mantindrà, encara que es tracti de sòls de propietat privada, en tant aquest sòl no sigui adquirit per l'administració mitjançant algun dels procediments legalment previstos, moment en el qual serà d'aplicació el règim jurídic del domini públic.
2. El sòl destinat a sistema local viari i a jardins públics o altres espais lliures serà de titularitat demanial municipal, prèvia a la seva adquisició mitjançant algun dels títols legals. Allò anterior serà també d'aplicació als sòls destinats a equipaments comunitaris i dotacions.
3. El sòl destinat a sistemes per aquest Pla és títol suficient per a l'expropiació, sens perjudici del preceptiu Pla especial d'assignació d'ús que precisen els sistemes d'equipaments i serveis tècnics que no tenen ús directament assignat pel Pla d'ordenació urbanística municipal.
4. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió del domini públic pels equipaments comunitaris.
5. Els equipaments o serveis qualificats o existents i en funcionament abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran mantenir llur titularitat i gestió privada, sempre que es mantingui l'ús aprovat. La modificació d'ús precisa de la redacció d'un Pla especial que determini la titularitat i el nou ús.
6. El subsòl resta sotmès a les servituds necessàries per tal de garantir les actuacions derivades de la implantació d'infraestructures i serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent. Altrament s'ha de procedir a la corresponent expropiació.
7. La implantació d'infraestructures i serveis en el subsòl està condicionat a la preservació de risc, a la protecció de restes arqueològiques i a la protecció dels aqüífers.

Art. 72 Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans parcials urbanístics dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un Pla especial urbanístic o de millora urbana en qualsevol tipus de sòl segons el que s'estableix en aquestes normes urbanístiques.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans de millora urbana o bé mitjançant Plans especials urbanístics d'àmbit territorial concret.

Art. 73 Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.
2. El valor urbanístic que correspon als sistemes adscrits a un sector de sòl urbanitzable delimitat és el corresponent a l'aprofitament del sector, obtingut a partir de la suma d'aprofitaments de les distintes zones, dividit per la superfície total del sector.

Capítol 2. Sistema urbanístic de comunicacions

Secció primera. Disposicions generals

Art. 74 Definició i tipus

1. Comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies. Comprèn també les àrees de domini públic, a banda i banda de la infraestructura, i les d'estacionament.

Les zones de servitud es qualificarien com a protecció de sistemes i el límit d'edificació s'indicarà, si s'escau, en els plànols mitjançant una línia discontinua sobre la corresponent zona.

2. Els sòls destinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal al sistema urbanístic de comunicacions inclouen aquells que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i que per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic establert per als sistemes generals. Aquests es classifiquen en sòls destinats al sistema viari i sòls destinats al sistema ferroviari.
3. Formen part del sistema urbanístic de comunicacions aquells que tinguin la consideració de sistema local o complementari, així com tots aquells que determini com a tals el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 75 Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de comunicació, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

Secció segona. Sistema viari i d'aparcament

Art. 76 Definició

1. El sistema viari i d'aparcament (o estacionament) comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de les xarxes viàries i per tant el conjunt d'autopistes, carreteres i camins; de carrers, carrers de vianants, servituds de pas i àrees d'aparcament públic.
2. Les vies, carrers, i àrees d'aparcament i estacionament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema viari i d'estacionament.

Art. 77 Tipus de vies

1. Formen part del sistema general viari el conjunt de carreteres i carrers i camins rurals reflectits en el plànol d'Estructura general del territori.
2. La xarxa bàsica territorial és aquella formada per aquelles carreteres que tenen com a funció principal la de relacionar entre sí les diferents àrees de l'entorn.
3. La xarxa bàsica urbana és aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar entre sí les diferents àrees urbanes. Inclou les carreteres que travessen el sòl urbà i els carrers principals que constitueixen vies d'accés i

d'estructuració. La mobilitat urbana es regula per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de Mobilitat.

4. Formen part del sistema local viari la xarxa complementària urbana i la xarxa de camins rurals.
5. La xarxa complementària urbana és aquella formada pels carrers no inclosos dins de la xarxa bàsica que la completen, facilitant l'accés a les edificacions, per les servituds de pas i per les àrees d'aparcament. Tindran també consideració de xarxa complementària local aquells que s'incorporin com a conseqüència del desenvolupament del planejament derivat. La xarxa complementària local es recull als plànols de Qualificació del sòl.
6. La xarxa de camins rurals és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat. La xarxa de camins rurals es recull en el plànol d'Ordenació del sòl no urbanitzable, i els que es consideren sistemes generals apareixen també en el plànol d'Estructura general del territori.
7. A les vies pecuàries (Carrerada) incloses en la xarxa de camins rurals, es regiran per les determinacions de la Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries.

Art. 78 Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcament, tant general com local, serà de titularitat pública.

Art. 79 Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals: Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres; Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya (revisat a 1995 per adaptació a la Llei 7/1993); Llei 8/1972, de 10 de maig, sobre construcció, conservació i explotació de les autopistes en règim de peatge; Decret 130/98, de 12 de maig, de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres; i la resta de legislació especial sobre la matèria.

D'acord amb l'anterior, les propostes relatives a la xarxa bàsica, en especial la C-31 i la C-32, que apareixen en els plànols d'ordenació s'han de considerar com a orientatives, ja que el traçat i secció d'aquestes vies vindrà definida pels corresponents projectes redactats per l'administració competent.

2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 80 Condicions d'ús

1. Ús principal: viari
L'ús d'estacionament es considerarà principal únicament en les àrees específicament assenyalades en aquest Pla.
2. Usos compatibles (excepte a la xarxa bàsica territorial): estacionament-

Art. 81 Delimitació i protecció del sistema viari

1. El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa bàsica territorial estaran sotmeses a les restriccions en els usos establertes en els articles 26 i 27 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya i els articles 77, 78, 79 i 80 del Reglament General de Carreteres aprovat segons Decret 293/2003, de 18 de novembre.
2. Concretament, en el cas de l'autopista C-32 "Pau Casals":
 - a) Són de domini públic els terrenys ocupats per l'autopista i els seus elements funcionals i una franja de terreny de 8 metres d'amplada a cada costat de la via, comptats des de l'aresta exterior de l'esplanació, d'acord amb l'art.24 de la Llei de Carreteres.
 - b) En la zona de servitud de 25 metres de l'aresta exterior de l'explanació no serà permesa la construcció de vials o zones d'estacionament i només s'admetran els usos compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament.
 - c) La línia d'edificació se situa a 50 metres a partir de l'aresta exterior de la calçada.
2. Els plànols d'Estructura general del territori i de Qualificació del sòl inclouen com a mínim la línia d'edificació.
3. Les zones de servitud es delimiten com a zona de protecció d'infraestructures (clau 14) en sòl no urbanitzable, i es regulen d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. Respecte a la xarxa viària urbana s'inclouen les calçades i voreres, allà on són determinades, i el límit zonal i una vorera variable, segons el vial, a cada banda, allà on no ho són.

Art. 82 Determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament o l'administració actuant, en funció de la demanda de trànsit rodat i de vianants, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants. En alguns casos, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté indicacions respecte la distribució i amplada de les franges enjardinades, voreres i passeigs, i estableix determinades seccions tipus en funció dels usos de cada via, que s'han de considerar orientatives.
2. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. Dins les indicacions generals establertes en l'apartat anterior, el planejament derivat o en el seu cas, projecte d'urbanització, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via.
4. En el sòl urbà, dins les indicacions generals establertes en l'apartat primer d'aquest article, els Plans especials o de millora urbana podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i la xarxa bàsica complementària fixada en els plànols d'ordenació, sempre que no disminueixin la superfície.
5. Les alineacions i rasants de les vies de nou traçat proposades per aquest Pla apareixen indicades en els plànols d'ordenació.

Art. 83 Llicència

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

Art. 84 Publicitat

1. La col·locació de rètols o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública d'acord amb la legislació sectorial vigent (article 32 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres i articles 91 i 92 del Reglament General de Carreteres, aprovat segons Decret 293/2003, de 18 de novembre).

Art. 85 Estudis d'Impacte Ambiental

La redacció de planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat viari precisarà d'estudi d'impacte ambiental sempre que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

Secció tercera. Sistema ferroviari**Art. 86 Definició**

El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o previstes pel futur, com també les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària, que formen part de la zona de domini públic ferroviari, així com les corresponents zones de protecció, i s'indiquen en els plànols amb la clau A3. Aquesta delimitació es sense perjudici de la línia límit d'edificació que deriva de l'aplicació de la Llei i del Reglament del Sector Ferroviari.

Art. 87 Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Art. 88 Règim general

L'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes normes urbanístiques, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari; Real Decret 2387/2004, de 30 de desembre, del Reglament del Sector Ferroviari; Ordre 2230/2005, de 6 de juliol; Ordre 2893/2005, de 14 de setembre; i Real Decret 2395/2004, de 30 de desembre pel qual s'aprova l'Estatut de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF), així com la Llei 13/2003, de 23 de maig, especialment pel que fa a les disposicions addicionals segona i tercera.

Art. 89 Condicions d'ús

1. Ús principal: ferroviari.
2. Usos compatibles: només s'admeten com a usos compatibles aquells vinculats al funcionament de l'estació i aparcament

Art. 90 Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació (Llei del Sector Ferroviari 39/2003 de 17 de novembre, articles 7 i següents en relació a les afeccions urbanístiques, servituds i control municipal).
2. Els terrenys ocupats per les línies ferroviàries i una franja de sòl de 8 metres a cada costat de la plataforma constitueixen la zona de domini públic.
3. La zona de protecció consisteix en una franja de sòl situada a cada costat de la línia ferroviària, a 70 metres de l'aresta exterior de l'explanació.
4. En sòl urbà consolidat la zona de domini públic es redueix a 5 metres i la zona de protecció a 8 metres, mesurades a cada costat des de les arestes exteriors de l'explanació.
5. La línia límit d'edificació se situa a 50 metres des de l'aresta exterior més propera de la plataforma, excepte en el sòl urbà, on es redueix a 20 metres.
6. La Resolució de 27 de juny de 2005 de la Secretaria d'Estat d'Infraestructures i Planificació (BOE de 12/07/2005) permet reduir puntual i justificadament (quan es millori la ordenació urbanística i no es perjudiqui l'explotació ferroviària) la línia de protecció per sota dels 20 metres habituals, en sòl urbà.
7. La possibilitat d'obertura de carrers dins de la zona de domini públic ferroviari o de la zona de protecció resta subjecte a la obtenció de la oportuna autorització conforme a la normativa sectorial ferroviària.

Art. 91 Llicència

La construcció, la instal·lació i l'edificació en la zona d'afectació de les vies fèrries integrants del sistema ferroviari, estarà subjecta, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres intervencions o informes, a prèvia llicència municipal.

Art. 92 Tancat de línies fèrries i passos a nivell

1. La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.
2. La supressió dels passos a nivell i la seva substitució per altres a diferent nivell, es regularà per la legislació específica en la matèria.
3. Quan en virtut d'allò que disposa aquesta legislació, la supressió o substitució sigui per compte, en tot o en part, de l'Administració pública titular de la carretera o del carrer, i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització del sector immediat a la via fèrria, el cost de la supressió o substitució s'imputarà com a despesa d'urbanització per als propietaris d'aquest sector.

Capítol 3. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris

Art. 93 Definició i classificació.

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

Tenen consideració de sistemes generals aquells equipaments al servei del conjunt de la població i que apareixen recollits en el plànol d'Estructura General del Territori.

Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

2. Els usos a què es destinen els sòls inclosos en el sistema d'equipaments són els següents:

B1	Docent
B2	Sanitari-assistencial
B3	Cultural i social
B4	Administratiu
B5	Serveis
B5	Esportiu

3. L'ús dels nous equipaments projectats, o el dels equipaments anteriors que no tinguessin definit el seu ús (B), es determinarà, en el seu cas, pel planejament derivat corresponent.

Art. 94 Titularitat

1. Els sòls que el present Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix en el punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla, siguin generals o locals, podran conservar el seu ús i titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que des de l'esmentada data venen realitzant la seva activitat conforme a l'ús principal establert per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per al sòl o l'edificació.
3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant el Pla especial d'assignació d'ús i titularitat com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.
4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

Art. 95 Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observaran aquestes normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquells equipaments se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 96 Condicions d'ús

1. Es consideren usos propis els següents:

<u>Equipament</u>	<u>Ús</u>
Docent	Educatiu
Sanitari-assistencial	Sanitari-assistencial
Cultural i social	Cultural, associatiu, educatiu, religiós
Administratiu	Administratiu, oficines, serveis
Serveis	Medi ambient, serveis tècnics, seguretat, abastament, cementiris, estacions de servei
Esportiu	Esportiu, de lleure
Sense ús determinat	Qualsevol dels precedents

2. La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús determinat o la modificació d'un ús propi definit pels sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús requerirà la redacció d'un Pla especial.

Art. 97 Condicions d'ordenació i edificació

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:
 - a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Si no es regula específicament a través de Plans especials o de Polígons d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions paramètriques de la zona que els envolta o dominant en aquella àrea. Només en cas d'indeterminació es fixaran les condicions d'edificació a través d'un Pla especial, tot aplicant els següents paràmetres:
 - a) Índex d'edificabilitat neta: 3 m² sostre/m² sòl si es disposen entre mitgeres en àrees d'edificació ordenada segons alineació de carrer i de 1,00 m² sostre/m² sòl en els altres casos.
 - b) Ocupació màxima de la parcel·la: 60%.
 - c) No sobrepassaran la planta baixa i dues plantes, ni els 11 metres d'alçada.

Art. 98 Equipaments per a serveis

1. Definició
Correspon a les dotacions necessàries per al:
 - a) La protecció i el manteniment del medi ambient (contenidors selectius, deixalleries, dipòsits, gossers, magatzems)
 - b) Les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com

emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport) incloent les construccions complementàries a les mateixes.

- c) La seguretat i protecció civil (policia local, jutjats, bombers)
- d) L'abastament (mercats, escorxadors)
- e) Els cementiris i serveis funeraris
- f) Les estacions de servei o benzineres

2. Condicions d'ordenació i edificació.

- a) Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
- b) Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
- c) L'ús principal és el de serveis tècnics i mediambientals, i els usos compatibles són els directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions. S'admet excepcionalment com a ús complementari l'ús d'un habitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació
- d) L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis urbans s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
- e) Seran d'obligada observació els paràmetres i condicions següents:
 - Índex d'edificabilitat net: 0,5 m² de sostre per m² de sòl.
 - Alçada màxima de dues plantes (7 m), excepció feta d'aquelles instal·lacions especials, com antenes o xemeneies, els requeriments tècnics de les quals exigeixin una alçada superior. Això no haurà de suposar increment del volum útil total.
 - Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran consideració d'espais lliures privats i hauran d'ésser convenientment enjardinats, disposant almenys d'un arbre per cada 50 m² de superfície.
 - Quan se situïn en illes d'edificació arreglerada s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
- e) L'estesa de noves xarxes de serveis serà soterrada, llevat que degut a característiques excepcionals l'Ajuntament autoritzi instal·lacions aèries.

3. Es redactarà un Pla especial d'infraestructura elèctrica amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies elèctriques que afectin sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística.

Capítol 4. Sistema urbanístic d'espais lliures públics

Art. 99 Definició i classificació

1. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo el lleure i l'esport. També s'inclou en el sistema d'espais lliures les àrees d'influència de les restes arqueològiques d'interès declarat.
2. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent i les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits en aquestes normes urbanístiques.
3. No es computaran dins de les reserves mínimes d'espais lliures les àrees no edificables per servitud de carreteres o serveis urbans; ni els barrancs o aquells terrenys amb pendent mig superior al 50%, a excepció de les àrees específicament delimitades per aquest Pla.
4. Per verificar les anteriors condicions els instruments de planejament derivat contindran un plànol clinomètric sobre base topogràfica a escala mínima suficientment precisa, amb corbes de nivell cada metre, sobre el que es mesurarà aquell pendent en trams de superfície no superior als 100 metres quadrats.

Art. 100 Tipus d'espais lliures

1. Els sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als mateixos.
2. Els sòls destinats a espais lliures de caràcter local complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals.

Art. 101 Parc natural

Comprèn els sòls destinats a espais lliures en el seu estat natural, situat en posició territorial que resulti accessible als sòls urbans i urbanitzables, que té com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.

Art. 102 Parc urbà

Comprèn els sòls destinats a espais lliures d'una certa grandària, situat a l'interior dels sòls urbans o urbanitzables, que té com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans. Tenen un tractament artificialitzat, resultat d'un projecte d'ordenació que inclou el paisatgisme i la jardineria, i estan sotmesos a un ús intens.

Art. 103 Jardins urbans, places i passeigs

Comprenen el sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície normalment igual o inferior a una hectàrea (1 ha), que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Art. 104 Altres espais lliures

S'inclouen en aquesta categoria els espais lliures que no pertanyen a cap de les categories anteriors, però que han de mantenir-se lliures i enjardinats, d'acord amb el corresponent projecte, la funció del qual pot ser merament ornamental o visual.

Art. 105 Titularitat

Els sòls inclosos en el sistema d'espais lliures seran de titularitat pública.

Art. 106 Règim general

En l'obtenció, la projectació, l'ús i la conservació dels parcs, places i passeigs, i altres espais lliures s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla parcial urbanístic o Pla especial urbanístic.

Art. 107 Condicions d'ús

1. L'ús propi dels parcs urbans és el de lleure, admetent-se com a compatibles aquells de caràcter públic vinculats a les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans. Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.
2. L'ús propi de les places i passeigs és el de lleure, admetent-se aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.
S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública, amb explotació pública o bé privada mitjançant concessió administrativa, sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació de la superfície mitjançant una capa de terra d'un metre sobre el forjat.
3. L'ús propi dels vessants de fort pendent és la conservació dels espais de referència paisatgística. La consolidació d'aquests espais serà objectiu prioritari en el propi àmbit i en les àrees d'influència.
4. L'ús propi dels àmbits de protecció de rieres i rials és el de preservació del sistema ecològic característic de les rieres, tanmateix ha de garantir l'accés als rials i la circulació de vianants i el lleure.

Art. 108 Condicions d'ordenació i edificació dels parcs urbans

1. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbrat i jardineria.
2. Les edificacions o les instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans, hauran d'observar les següents condicions:
 - a) Només s'admetran els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals, que no ocupin més del 8% de la superfície total del parc.
 - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran la fruïció del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

Art. 109 Condicions d'ordenació i edificació de les places i passeigs

1. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuïran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.
2. En cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arbrat (almenys un arbre d'ombra cada 60 m²) d'aquests espais i els drenatges adequats. Els accessos de vehicles no podran ocupar en superfície aquests espais lliures, més enllà d'una franja de 5 m paral·lela al carrer.
3. Els sòls destinats a places i jardins no superaran un pendent del vint per cent (20%) ni podran disgregar-se en trossos sense identitat. Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys, per tal de poder inscriure, com a mínim, una circumferència de quinze metres (15 m) de radi.

Capítol 5. Sistema de costes

Art. 110 Definició

El sistema costaner comprèn el sòl inclòs en el domini públic marítimoterrestre i la seva zona de servitud de protecció. I s'identifica en els plànols amb la clau E. El domini públic marítimoterrestre està definit als articles 3, 4 i 5 de la Llei 22/1998, de 28 de juliol, de Coses. La zona de servitud de protecció del domini públic marítimoterrestre es defineix a l'article 23 i a la disposició transitòria tercera de la mateixa Llei i recau sobre una franja de 100 metres d'amplada (o de 20 metres en sòl urbà) mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.

Art. 111 Règim urbanístic

Els usos, instal·lacions i conservació dels terrenys qualificats com a sistema costaner es regularan per allò que disposa la Llei 22/1998, de 28 de juliol, de Costes, i el R.D 1471/1989, de 1 de gener, pel qual s'aprova el reglament General per al Desenvolupament i Execució de la Llei de Costes, així com per les determinacions d'aquest Pla i el planejament derivat que el desenvolupi.

Art. 112 Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. En els sòls adscrits al domini públic marítimoterrestre només s'admeten els usos relacionats amb la utilització del mar o de les platges.
2. En els sòls adscrits a la zona de servitud de protecció només s'admetran els usos, les edificacions, instal·lacions i les activitats que estableix la secció primera del capítol segon del títol II de la Llei de Costes, sense perjudici de les situacions transitòries també regulades per l'esmentada Llei. Els murs de tancament s'estaran al que disposa l'article 44,3 del Reglament de la Llei de Costes. Els moviments de terres i la tala d'arbres s'estaran al que disposen els articles 46,2 i 46,3, respectivament, de l'esmentat Reglament.
3. El sòl urbà i urbanitzable, inclòs a la franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítimoterrestre es regirà per les determinacions dels articles 17,18,19 i 20 del Pla director urbanístic del sistema costaner, que a continuació es refonen:

RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL VIGENT I DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT AMB PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA O PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ VIGENTS (Article 17)

El sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial vigent i l'urbanitzable no delimitat amb programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, inclosos en la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes normes, tenen el règim d'ús establert pels articles 52.2 i 53 de la Llei d'urbanisme.

Aquests sòls poden ser objecte de transformació urbanística d'acord amb allò establert per l'article 33.4 primer incís de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes a l'article 18 d'aquestes Normes.

CONDICIONS PER A LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL COSTANER ESPECIAL I DEL SÒL URBANITZABLE OBJECTE DE L'ARTICLE 17 D'AQUESTES NORMES. (Article 18)

1. Als efectes del que estableix l'article 30 de la Llei de Costes, es determina que l'amplada de la zona d'influència abastarà a més de la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, la totalitat dels sectors de sòl costaner especial que sobrepassen l'esmentada franja. 2. L'edificabilitat bruta dels sectors urbanitzables objecte de transformació situats a la zona d'influència, no podrà ser superior a la mitjana de l'edificabilitat bruta assignada pel planejament general al conjunt del sòl urbanitzable delimitat en tot el municipi.

3. No podrà reduir-se la zona de servitud de protecció de 100 metres, prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, la qual resta subjecta a les determinacions establertes per l'esmentada legislació.

4. Els espais lliures públics, bé siguin sistemes urbanístics generals o locals, s'han d'emplaçar en la forma més propera possible a la ribera del mar o bé configurant franges de protecció dels cursos fluvials que travessin el Sector, o bé incloent les masses forestals més rellevants del Sector, amb el doble objectiu de reforçar la protecció i l'accés públic del front costaner i preservar la connexió natural en el sentit mar-muntanya. En el cas que el front litoral estigui ocupat per sòl urbà podrà considerar-se la ubicació dels sistemes urbanístics del sector en altres posicions de les descrites, amb l'objectiu d'assegurar la continuïtat i coherència del sistema d'espais oberts. En qualsevol cas, caldrà garantir la funcionalitat i racionalitat urbanístiques.

5. El planejament derivat que desenvolupi els sectors haurà de garantir, a través de l'oportú estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums. 6. L'ordenació del planejament derivat d'aquests sectors haurà de preveure reserves suficients de terrenys per garantir l'accés al mar i per a aparcaments. 7. D'acord amb el que prescriuen els articles 24 i 25 de la Llei de Costes i l'article 48 del Reglament que la desplega, a la zona de servitud de protecció no s'hi admet cap nova edificació, llevat de les instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir cap altra ubicació o bé prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim. Els únics usos permesos seran espai lliure públic i/o privat així com les instal·lacions esportives descobertes, sense perjudici del que estableix l'article 47 del Reglament esmentat.

RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR. (Article 19)

El sòl urbà i el sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director dins la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes normes tenen el règim d'ús establert pels articles 41 i 44 respectivament, i els concordants de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes per l'article 20 d'aquestes normes.

CONDICIONS PER AL RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR. (Article 20)

1. L'autorització d'edificacions no permeses amb caràcter ordinari en sòl urbà comprès dintre de la servitud de protecció, de 20 metres d'amplada prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, exigeix la prèvia justificació, per part del planejament urbanístic, general 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 l'òrgan competent ent matèria de paisatge.
3. S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

Art. 113 Condicions d'accés a la costa

En aplicació de la legislació vigent (art. 28,2 de la Llei de Costes) el Pla preveu accessos a la platja a unes distàncies màximes de 500 metres per a vehicles de servei i de 200 metres per a vianants.

Capítol 6. Sistema hidrològic

Art. 114 Definició

1. S'inclouen en el sistema hidrològic les lleres de rieres i escorrenties, delimitades com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys. En cas que aquesta no estigui definida amb precisió, es delimita seguint criteris físics (àmbit), topogràfics (talussos i murs) o ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada mínima 5 metres.
2. A banda i banda de l'element qualificat com a sistema hidrològic es delimita una zona de protecció de la franja de servitud de 5 metres establerta per la legislació sectorial vigent (Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reglamento del Dominio Público Hidráulico).
3. Les franges de 100 metres de policia definides per la legislació vigent, quedaran sotmeses a les disposicions legals de l'esmentada llei en sòl no urbanitzable.
4. En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
5. En sòl urbà, i sempre que no tinguin suficient espai per garantir les condicions establertes en l'anterior punt, es canalitzaran les rieres, amb secció suficient per garantir l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

Art. 115 Titularitat i règim general

Els espais inclosos en el sistema general hidrològic seran de titularitat pública.

Art. 116 Condicions d'ordenació

1. Els objectius de l'ordenació de les rieres situades en sòl no urbanitzable són: la conservació de la capacitat hidrològica de les lleres, la conservació de la vegetació associada i el manteniment de la funció de corredor ecològic.
2. S'admeten exclusivament les tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir la capacitat hidràulica mínima. Totes les intervencions han d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. En sòl urbà i urbanitzable, les obres de canalització i les obres viàries associades es faran de forma integrada en el paisatge, amb la projectació de les àrees lliures associades.
4. Les rieres canalitzades mantindran el domini i ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
5. Les actuacions a rieres i escorrenties, en qualsevol tipus de sòl, es regiran per la legislació sectorial vigent i seguiran els criteris definits per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 117 Protecció

El Pla estableix a banda i banda de les rieres i escorrenties franges de protecció del sistema hidrològic, corresponents a les zones de servitud definides per la legislació vigent. Aquestes zones tenen la qualificació de Protecció d'infraestructures i es regulen específicament en la corresponent zona.

Capítol 7. Sistema d'habitatges dotacionals públics

Art. 118 Definició

Correspon a aquells sòls previstos per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials definides a la memòria social d'aquest Pla.

Art. 119 Titularitat i règim general

Els espais inclosos en el sistema d'habitatges dotacionals públics seran de titularitat pública.

Art. 120 Condicions d'ordenació i edificació

1. L'ordenació abastarà tota l'àrea amb la qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics i que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatges, edificacions i instal·lacions complementàries, sòls dotacionals, espais d'aparcament i espais lliures.
2. Les condicions per a l'edificació seran les següents:
 - a) Índex d'edificabilitat: 1,2 m² sostre/m² sòl
 - b) Ocupació màxima de la parcel·la: 30%.
 - c) Alçada màxima: 15 metres (corresponents a planta baixa i quatre plantes pis)

Títol IV. Disposicions relatives a l'ordenació de l'edificació

Capítol 1. Sistemes d'ordenació de l'edificació

Art. 121 Classificació dels sistemes d'ordenació de l'edificació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística estableix els sistemes d'ordenació de l'edificació, atenent a les característiques del territori, i a la morfologia dels diferents teixits existents o previstos.
2. Segons la manera de disposar-se l'edificació en relació al carrer i espai públic, a la parcel·la o a les edificacions veïnes, es distingeixen tres sistemes d'ordenació de l'edificació:
 - a) Edificació ordenada segons alineacions de carrer, on les construccions es disposen alineades al carrer i entre mitgeres. Es regeix fonamentalment per una alçada reguladora i una fondària edificable.
 - b) Edificació aïllada, on les construccions es disposen dins de les seves parcel·les, respectant unes distàncies establertes a partions. Es regeixen fonamentalment per un índex d'edificabilitat, una alçada màxima i un percentatge màxim d'ocupació.
 - c) Edificació segons ordenació unitària (o volumètrica), on els edificis s'ajusten a una disposició determinada dels volums, establerta des del planejament urbanístic de desenvolupament o des dels projectes de reparcel·lació o d'edificació, respectant una edificabilitat global prefixada.

Art. 122 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada per al sòl urbà de l'ús, volum i condicions higiènic-sanitàries de les construccions i terrenys, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
2. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent, derivada de la que continguin els Plans parcials. Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl rústic.
3. L'aplicació d'aquests paràmetres queda condicionada a les regulacions més precises de zona o les específiques que figuren en el plànol d'ordenació.

Capítol 2. Disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació

Art. 123 Tipus de disposicions

1. S'inclouen en aquesta secció totes aquelles definicions, disposicions i paràmetres comuns o aplicables, quan s'escau, a cada sistema d'ordenació de l'edificació.
2. Per a una major claredat aquestes es classifiquen segons afectin més directament a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, o a l'edificació.

Secció primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

Art. 124 Tipus de paràmetres

Els paràmetres relatius a la forma de l'espai públic fan referència als següents elements:

- Alineacions
- Rasants
- Alçada reguladora
- Façanes
- Mitgeres
- Cossos sortints
- Elements sortints
- Tanques
- Reculades

Art. 125 Alineacions

1. Alineació de carrer.
És la línia de separació entre el sòl públic qualificat de sistema viari i les altres qualificacions.
2. Alineació de façana
És la línia que assenyala on se situa el pla de façana de l'edificació.
 - a) Pot ésser fixa, coincidint amb l'alineació de carrer o reculada respecte d'ella (edificació ordenada segons alineació de carrer) o bé opcional, tot respectant unes distàncies mínimes a les partions (edificació aïllada).
 - b) El sistema d'ordenació volumètrica assenyalarà les alineacions (fixes o bé opcionals) al establir la disposició dels volums construïbles.
3. Amplada del carrer
És la mesura perpendicular entre les dues alineacions confrontades d'un carrer.
 - a) En l'edificació ordenada segons alineació de carrer, l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'alçada dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.
 - b) Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del Pla i del projecte d'urbanització afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.
 - c) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

4. Eix del carrer

Línia que uneix els punts mitjans del carrer entre alineacions de carrer oposades.

5. Rasants

La rasant de la via és el perfil longitudinal del seu eix. La rasant de l'edificació és la cota a què està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic. La rasant del terreny al voltant d'una edificació és la seva cota en el terreny on es fixi per aplicar la cota de la planta baixa.

Art. 126 Alçada reguladora

1. S'entén per alçada reguladora aquella màxima que poden assolir les edificacions.
2. L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana fins al pla horitzontal superior del últim forjat, no comptant les possibles reculades o motllures que presenti.
3. En el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de carrer:
 - 3.1. L'alçada de l'edificació s'amidarà en el centre de la façana principal.
 - 3.2. En els edificis regulats per alineació a carrer amb façana a una sola via:
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells, entre els extrems de la façana de cota més alta i més baixa, menor de seixanta centímetres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència de nivells és més de seixanta centímetres (0,60 m) l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de la cota més alta.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a dos metres (2 m) per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.
 - 3.6. En els edificis regulats per alineació a carrer amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.
 - 3.7. En els edificis regulats per alineació a carrer amb façanes amb front a dues o més vies sense fer 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.
 - 3.8. En els edificis regulats per alineació a carrer en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior, l'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.
4. En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada o volumètrica:
 - 4.1. L'alçada reguladora màxima es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.
 - 4.2. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de 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 en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

- 4.3. En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més/menys un metre (1 metre), en relació a la cota resultant del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molts de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
5. Amb independència del tipus d'ordenació, per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:
 - 5.1. La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situï sobre unes línies horitzontals situades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici, a una alçada no superior a la del darrer forjat i el vol màxim determinat per la sortida de l'aleró, que en cap cas no excedirà de 45 centímetres (0,45 m). Els espais sotacoberta resultants no seran habitables, no s'admet escales d'accés a aquests espais.
 - 5.2. Les cambres d'aire i elements de coberta en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m).
 - 5.3. Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un metre (1,00 m).
 - 5.4. Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar un metre cinquanta centímetres (1,50 m).
 - 5.5. Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps i antenes de telecomunicació. En aquest darrer cas, en zones urbanes, serà preceptiu el tractament amb elements de polièster o semblants per a la seva millor integració en l'entorn i, en qualsevol cas, d'acord amb la legislació vigent.
 - 5.6. Els elements decoratius de les façanes.
 - 5.7. Els badalots d'ascensor, retirats un mínim de tres metres (3 m) de les façanes davantera o posterior.

Art. 127 Elements tècnics

1. Els elements tècnics de les instal·lacions són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres.
2. Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del diedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana ni sobrepassar una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3 metres, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei
3. Els coronaments decoratius de les façanes s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 128 Façanes

1. Son els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat.
2. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer tindrà la consideració de façana principal aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació de vial. Serà en canvi façana posterior aquell tram del perímetre de l'edificació, que dona front a l'espai lliure interior d'illa o del fons de la parcel·la. Seran façanes laterals les que no constitueixin ni façanes principal ni posterior.

3. En l'edificació aïllada totes les façanes tindran la consideració de principal.
4. En l'ordenació de volums el projecte d'ordenació definirà la condició de les façanes, assimilables a un dels casos anteriors.

Art. 129 Mitgeres

1. S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. S'entén per mitgera temporal aquella que a la vista del planejament vigent pot arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.
3. Les mitgeres temporals hauran de ser acabades amb materials i colors del nivell de qualitat de façana principal o, excepcionalment, amb prefabricats de característiques i colors que l'Ajuntament estableixi i permeti.
4. S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions confrontants, tota vegada que són conseqüència de:
 - a) canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
 - b) parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixin la profunditat edificable de l'illa.
 - c) edificis que limitin amb volumetries especials (edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials...).
 - d) paret límit de front principal amb front secundari.
 - e) edificis en zona industrial (edificis industrials a partir de 5 m d'alçada de la planta baixa).
5. Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència el seu tractament serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana principal.

Art. 130 Cossos sortints

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels cantons laterals amb tancaments opacs, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques. Són cossos sortints oberts els balcons.
3. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera el que reguli l'ordenança d'edificació, o almenys 1 m o tant com volin.
4. Per a la regulació dels cossos i elements sortints s'estarà al que es disposi a les normes específiques de cada zona. En cas que no es determinés s'aplicaran les condicions que s'especifiquen en aquest article i les corresponents ordenances d'edificació.
5. Els cossos sortints computaran, en tots els casos, a efectes d'ocupació.
6. Els cossos sortints computaran a efectes d'edificabilitat segons siguin:
 - a) Tancats: computen al 100%.
 - b) Semitancats: computen el 50% de l'edificabilitat
 - c) Oberts: no computen a efectes d'edificabilitat.

7. Estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa. Amb les limitacions i restriccions establertes per a cada zona o sector, s'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les següents condicions:
 - a) Als carrers de menys de 10 m no es permeten cossos sortints tancats. Als carrers de menys de 6 m no es permeten cossos sortints tancats ni semitancats.
 - b) S'estableix com a límit lateral de vol dels cossos sortints el pla vertical normal a la façana situat a 1 m de la paret mitgera.
 - c) En qualsevol cas, els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,5 m de la voravia en qualsevol dels seus punts.
8. En el sistema d'ordenació segons alineació de carrer, menys en el cas que s'estableixi explícitament una normativa especial per a zones o sectors determinats, són d'aplicació per a aquest sistema d'ordenació les següents prescripcions:
 - a) El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no serà superior a 1/10 de l'amplada del carrer, amb un màxim de 1,50 m. Si l'edificació donés front a vies o trams de vies de diferents amplades, s'aplicarà aquest criteri a cada via o tram de via per separat.
 - b) Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que formi amb aquesta un angle de 45°.
 - c) El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior d'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1,50 m.
 - d) A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.
 - e) Podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. Els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pal límit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera.
9. En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada el vol dels cossos sortints tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.
10. En el sistema d'ordenació de volums Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es definiran conjuntament amb l'ordenació. En els casos que les ordenacions de volum comportin façanes alienades al carrer seran d'aplicació les limitacions establertes en les ordenacions segons alineacions a vial.

Art. 131 Elements sortints

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació. Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.
2. Els elements sortints de caràcter no fix (rètols, banderes, veles, plafons, elements publicitaris i altres similars) vindran regulats per les ordenances municipals que oportunament s'aprovin.
3. El vol dels elements sortints es limitarà a tot el disposat per els cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
4. S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'edificació enfrontada al carrer de més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè d l'amplada del vial, d'una desena part de l'amplada de la voravia, i de 0,40 m quan afectin a menys

de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,10 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

5. S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 3,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,40 m, amb un màxim de 1,50 m, i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.
6. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m.

Art. 132 Tanques

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els espais públics.
2. En el sistema d'ordenació per edificació aïllada, o d'ordenació de volums, les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, quant a alçades i a materials, d'acord als següents paràmetres:

- a) Les tanques podran ser opaques fins una alçada de noranta centímetres (0,9 m) i calats o vegetals fins un màxim d'un metre i vuitanta centímetres (1,8 m), mesurats des de la rasant del carrer o, si aquesta es troba en un nivell inferior, del terreny. A terrenys i vials amb pendents superiors al 12% s'admet una alçada màxima de 1,2 m. i una alçada mitja de 90 cm.

S'excepturà de la regulació general el PMU de El Rectorat a on es conservaran les tanques segons planejament anterior, podran ser opaques fins a seixanta centímetres (0,6 m) i vegetals fins a un metre seixanta centímetres (1,6 m)

- b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
- c) L'alçada màxima de les tanques opaques als límits entre parcel·les s'ajustarà a les condicions de l'apartat a), els amidaments es pendran des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí. En cas de diferència de cotes entre les parcel·les veïnes la part opaca no podrà superar tampoc els tres metres mesurats des de la cota de la parcel·la inferior.
- d) Els plans parcials que ordenin zones d'edificació aïllada han de fer referència a la disposició, alçades i materials de les tanques, sense sobrepassar els paràmetres establerts en els apartats anteriors.

Art. 133 Reculades

1. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar qualsevol edificació en totes les seves plantes respecte al carrer, als límits de la parcel·la (front, fons i laterals), o a altres edificacions existents en la mateixa parcel·la (diferents als cossos auxiliars).
2. En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues vies, (rodades o per vianants) o espais lliures, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb aquestes vies i espais lliures.
3. Els cossos sortints hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als llindars de parcel·la.
4. Les plantes soterrani que resultin en part vistes com a resultat de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la veïna i les reculades respecte al carrer, sempre que no s'especifiqui altra cosa en les normes corresponents a cada zona.

Secció segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl**Art. 134 Tipus de paràmetres**

Els paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl fan referència als següents elements:

- Parcel·la
- Solar
- Illa
- Fondària edificable
- Ocupació
- Espai lliure d'illa
- Espai lliure de parcel·la
- Edificabilitat
- Adaptació topogràfica

Art. 135 Parcel·la**1. Definició.**

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) Una parcel·la podrà ser edificada quan compleixi les condicions mínimes de grandària, façana o forma, establertes normativament pe aquest Pla o pel planejament derivat. S'exceptuen únicament aquelles parcel·les en sòl urbà, degudament registrades a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla, en les condicions establertes en les normes específiques de cada zona.

2. Regularització de parcel·la.

Si la mitgera entre dos solars buits contigus no és normal en la línia de façana, aquests es podran edificar sempre que l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a trenta graus (30°). En els altres casos, caldrà regularitzar prèviament els solars perquè compleixin la condició indicada. En els casos en què les construccions existents impossibiliten la regularització, o quan es dona lloc a partions de parcel·les corbats o trencats, o quan es tracta de parcel·les en angle, la regularització es resoldrà aplicant criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

3. Front mínim

S'entén per front mínim de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que la condició de front mínim es compleixi en qualsevol dels seus fronts. No serà justificable com a front mínim la suma de dues façanes situades en les condicions abans descrites.

Art. 136 Solar**1. Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament i s'ajusti a les condicions determinades per la legislació vigent (art. 29 LU):**

- a) que estigui classificada com a sòl urbà i que sigui apte per l'edificació segons la seva qualificació urbanística.
- b) que tingui assenyalades alineacions i rasants

- c) que sigui susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un polígon d'actuació urbanística ni en un pla de millora urbana.
 - d) que per edificar no hagi de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar les alineacions o a completar la xarxa viària.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà que s'ajusti a les anteriors determinacions és necessari que la parcel·la disposi dels serveis urbanístics bàsics adequats a l'ús del sòl previst, d'acord amb el que disposa l'art. 26.1 LU:
- a) xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclòs el pas de vianants.
 - b) les xarxes d'abastament d'aigua i sanejament.
 - c) el subministrament d'energia elèctrica.
3. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
- a) que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
 - b) quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa general de Dipòsits o a la Corporació municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.
4. En qualsevol cas, i tal com determina la legislació vigent (art. 41.2 RGU), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 137 Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer -o alineacions de referència- contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Art. 138 Fondària edificable

1. S'entén per fondària edificable, a les illes ordenades per alineació a carrer, la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
2. La fondària edificable resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'unes línies paral·leles a les façanes, a una distància màxima, o bé de forma que la superfície interior resultant equivalgui al percentatge de sòl no ocupable establert en cada zona.
3. La fondària edificable de cada parcel·la només podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
4. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai interior d'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en cas de ser més restrictiva.
5. En illes triangulars els angles aguts de més de quaranta-cinc graus (45°) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de sis metres (6 m).

6. En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral·lela a la línia de façana, sempre que de mitjana no resulti una fondària edificable més gran a la planta baixa i que no es sobrepassi en més d'un metre i mig (1,5 m) la profunditat teòrica.
7. La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

Art. 139 Ocupació

1. S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per la projecció horitzontal de l'edificació o pels soterranis.
2. L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona.
3. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

Art. 140 Espai lliure interior d'illa

1. S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.
2. L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.
3. La construcció d'aparcaments soterranis a l'espai lliure interior d'illa queda limitat a les situacions previstes a les corresponents zones, o a les específicament determinades pel planejament.
4. La construcció d'aparcament soterrani a l'espai lliure interior d'illa ha de ser compatible amb el destí prioritari d'aquests, el que suposa la previsió de plantació i presència de vegetació.
5. L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles, a excepció d'aquells casos especialment previstos en el planejament.

Art. 141 Espai lliure de parcel·la

1. És l'espai lliure d'edificació conseqüència d'aplicar les regles corresponents a les reculades mínimes i a l'ocupació màxima. No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espai lliure al servei de l'edificació.
2. Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls, serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de zona.
3. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.
4. Amb l'objectiu de garantir la permeabilitat del sòl, la pavimentació deixarà com a mínim un 20% del espai lliure de parcel·la sense paviment, aquest espai es tractarà com a zona ajardinada. Es garantirà la possibilitat d'inscriure un cercle 3 metres de diàmetre en aquest àmbit que se situarà preferentment a la façana de l'edifici.

Art. 142 Edificabilitat

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència (parcel·la, unitat, sector). Pot expressar-se en metres quadrats de sostre (m^2_{st}) per metres quadrats de sòl (m^2_s).
2. S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta la relació entre la superfície o volum edificable i la superfície de les unitats d'execució: sectors de planejament o polígons d'actuació urbanística.
3. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre la superfície o volum edificable i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.
4. Sostre màxim és la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m^2) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquestes normes.
5. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat:
 - a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
 - b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
 - c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
 - d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.
 - e) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat. En el sistema d'ordenació per alineació a carrer, els possibles increments d'edificabilitat derivats dels altells no computen a efectes de reordenació volumètrica.
 - f) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala (tancades o obertes), ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.
 - g) Les edificacions auxiliars computaran en el càlcul d'edificabilitat global de la parcel·la, fins i tot en aquelles zones o subzones en què es definenix edificabilitat addicional per aquestes edificacions.

Art. 143 Adaptació topogràfica del terreny

1. Aquelles parcel·les incloses en zones regulades per alineació a carrer s'ajustaran a les següents condicions:
 - a) La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes soterrani i plantes baixes.
 - b) Es defineix con a línia teòrica de pendent homogeni aquella que uneix les rasants dels dos carrers oposats, traçada des del punt exterior de la façana. Aquesta línia es prendrà com a mesura dels possibles murs i plataformes d'anivellament.
 - c) Les plataformes d'anivellament situades entre parcel·les que presentin diferències de cota es podran situar com a màxim a 1,5 metres per damunt, o a 2,20 metres per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.
 - d) Les plataformes d'anivellament en l'interior d'una parcel·la no superaran l'alçada màxima d'1,5 m per damunt o els 2,00 m per sota. Els talussos d'anivellament no superaran el pendent del 30%.

2. Les parcel·les incloses en zones d'edificació aïllada que presentin pendents i desnivells s'ajustaran a les següents condicions:
 - a) Les parcel·les que presentin desnivells en relació al carrer o altres espais públics superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el sòl de la parcel·la a fi de que no se superi aquesta diferència, sens perjudici d'altres solucions derivades de la construcció de murs de contenció o de la posició del garatge en la parcel·la.
 - b) Les parcel·les que presentin una diferència de cotes en relació a alguna parcel·la veïna de més de 1,50 metres hauran d'adaptar llur sòl, sense que la diferència de cotes, un cop produïda l'adaptació, ultrapassi l'alçada indicada (1,50 m), sens perjudici d'altres solucions acordades entre els propietaris.
 - c) En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament, amb una diferència de cotes màxima d'1,5 metres o talusos que no superin el pendent del 30%.
3. Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%), el percentatge d'ocupació admès:
 - del 30% al 50% per 100: disminueix en 1/3.
 - del 50% al 100% per 100: disminueix en 1/2.
 - si és més del 100% serà imprescindible que un estudi d'ordenació de volums, en sòl urbà, o el Pla parcial, en sòl urbanitzable, delimiti els àmbits on es prohibeix l'edificació, sense sobrepassar en cap cas els límits anteriors.
 - en els sectors de sòl urbanitzable que presentin desnivells superiors als 3 metres, naturals o procedents d'aterrassaments agrícoles, el Pla parcial urbanístic que els desenvolupi justificarà el tractament d'aquest desnivells, particularment pel que fa referència a la consolidació i estabilitat del sòl.
 - els Plans parcials urbanístics que ordenin el sòl de les característiques de l'apartat anterior han de preveure necessàriament la disposició dels accessos i els aparcaments a cada parcel·la, o establir les condicions que han de garantir-los.

Secció tercera. Paràmetres relatius a l'edificació**Art. 144 Tipus de paràmetres**

Els paràmetres relatius a l'edificació fan referència als següents elements:

Nombre de plantes

Planta soterrani

Planta baixa

Planta pis

Alçada de les plantes

Construccions auxiliars

Patis de llum i ventilació

Art. 145 Nombre de plantes

És el nombre màxim de pisos horitzontals que en cada punt de l'edificació poden forjar-se dins de l'alçada reguladora de cada zona. Els attells es consideren com una planta més.

Art. 146 Planta soterrani

1. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer s'entén per planta soterrani aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. En la resta de sistemes d'ordenació s'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. Els soterranis no superaran les dues plantes o l'equivalent a 6 m de profunditat. En els casos en què les necessitats específiques d'un edifici requereixin un major nombre de plantes soterrani s'haurà de tramitar prèviament un Pla especial que justifiqui la posició dels accessos en relació a l'ús del carrer i la compatibilitat amb els usos públics del subsòl.
4. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
5. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins a un 20% de l'espai lliure no edificable de cada unitat d'ordenació (parcel·la, illa, zona), sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació d'arbrat al pati de parcel·la i un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials. En casos de desnivell entre dos fronts oposats les plantes soterrani no podran ultrapassar un pla ideal traçat a 3 per damunt de la línia de pendent que uneix els dos fronts oposats.
6. En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada la planta soterrani podrà ultrapassar en un 20% l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 147 Planta baixa

1. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer la planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre seixanta centímetres (0,60 m) per sobre i seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.

Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.

2. En la resta de sistemes d'ordenació s'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició de soterrani anterior.
3. Amb independència del sistema d'ordenació i sempre que no s'indiqui explícitament a les Normes específiques de cada zona o del planejament de desenvolupament s'aplicaran els següents paràmetres:
 - a) No s'admet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes: entresolat i semisoterrani.
 - b) En la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa si no ho prohibeix la regulació d'una determinada zona.
 - c) L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat i es retirarà un mínim de 3 metres de la línia de façana.
 - d) L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.
 - e) L'altell se separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es recularà tres metres (3 m) des de l'interior de la porxada.
 - f) L'altell computarà a efectes d'edificabilitat sempre que tingui una alçada lliure igual o superior a 2,5 metres. En els edificis ordenats segons alineació de carrer, la possible construcció d'un altell no suposarà un increment de l'edificabilitat teòrica computable per una reordenació volumètrica mitjançant estudi de detall.

Art. 148 Planta pis

1. S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
2. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,50 m.

Art. 149 Sotacobert

1. Es consideraran com a sotacobert aquelles superfícies resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per la formació de sotacoberta s'admet l'arrencada sobre l'últim forjat real.
2. No s'admet l'ús residencial de la superfície sotacobert així obtinguda, ni tan sols integrada a plantes inferiors.

Art. 150 Alçada de les plantes

1. S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici.

2. S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats).
3. S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells. L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança:
 - a) En el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, l'alçada mínima de sostre de la planta baixa pel que fa a la cota de referència de l'alçada reguladora serà de 4 m per a amplades de vial de 15 m o més i de 3,5 m per a amplades de carrer inferiors.
 - b) A la resta de sistemes d'ordenació l'alçada lliure mínima de la planta baixa es fixa en 2,70 m, llevat que el local es destini a un ús públic, o bé industrial o de magatzem, en què aquesta haurà de ser com a mínim de 3,50 m.
 - c) L'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,70 m per a tots el tipus d'ordenació.

Art. 151 Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars.
2. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació.
3. Sempre que no s'indiqui en les normes específiques de cada zona, les construccions auxiliars se situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació, respectaran les reculades i les separacions de lindars establertes a cada zona.
4. L'espai situat entre el carrer i el mínim lliure d'edificació pot ocupar-se en els següents casos i en concepte de substitució de terres, i sempre separant-se la distància corresponent amb els lindars veïns:
 - a) Si el solar està situat en terraplè respecte al carrer, la cota pressa a sis metres (6 m) de distància de l'entrada del local auxiliar i a 2,50 metres d'alçada en aquest punt, sigui igual o inferior a la cota natural del terreny.
 - b) Si el solar està situat en desmunt respecte al carrer, la cota pressa a sis metres (6 m) de distància de l'entrada del local auxiliar i a 2,50 metres per sota d'aquest punt, sigui igual o superior a la cota natural del terreny.

Els projectes per aquest tipus de construcció aportaran documentació fotogràfica i dades topogràfiques per justificar el cas en què es troben. Les alçades s'adequaran a les de les parcel·les veïnes i en el cas a) no superaran els 3,5 m. d'alçada.

Art. 152 Piscines i barbacoes

Les piscines no computen a efectes d'ocupació, poden situar-se en l'espai lliure de parcel·la tot respectant una separació mínima de 2 metres, a comptar entre la làmina d'aigua i l'alineació del carrer o el llinar de parcel·la.

Es podran construir barbacoes prèvia autorització municipal, en les parcel·les amb edificació aïllada se situaran fora dels límits de veïns i vials, preferentment adossada a la paret de l'edifici i amb instal·lació d'extracció de fums a la part superior.

En cas de barbacoes en espais comunitaris se situaran adossades a l'edifici i amb extracció de fums a la part superior. La llicència es concedirà sense perjudici de tercers, i no eximeix de l'obligació dels corresponents permisos per part de la comunicat de veïns d'acord amb la Lei de propietat horitzontal.

Art. 153 Patis de llum o celoberts

1. S'entén per patis de llum (o celoberts), l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear en l'interior del mateix espais lliures privats.
2. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors i cuines hauran de ventilar i captar la llum mitjançant almenys patis de llum. La ventilació i il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums s'admetrà per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. La ventilació o la il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia es permetrà quan assegurin condicions adequades d'higiene.
3. Les obres d'ampliació permeses per aquestes normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres, l'adequació de les dimensions dels patis de llums de les plantes ja edificades al que estableixen les ordenances d'edificació.
4. La dimensió i superfície mínima obligada dels patis de llum o celoberts depèn de llur alçada. La dimensió interior del celobert ha de permetre inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, i com a mínim de 2 m per als edificis de dos pisos i que no siguin mancomunats, i de 3 m en altres supòsits. Les superfícies mínimes dels celoberts s'ajusten a la següent taula:

<u>Alçada del pati (nº de plantes)</u>	<u>Superfície mínima (m2)</u>
1 planta	9
2 plantes	9
3 plantes	9
4 plantes	14
més de 4 plantes	16

5. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.
6. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. El celobert serà mancomunat quan pertany al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de patis s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.
7. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les següents regles:
 - a) Les llums mínimes entre murs de celoberts, no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - b) L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'estimarà en nombre de plantes, des de la més baixa servida que el necessiti com a celobert, fins a la més elevada.
 - c) El paviment del celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap mena, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
 - d) En cap cas es permetran estrangulacions en planta menors de dos metres.

Art. 154 Patis de ventilació

1. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
2. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtos. La dimensió i superfície mínimes obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edificació, amb un mínim de dos metres, que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres, i amb una superfície mínima d'acord amb la taula següent:

<u>Alçada del pati (nº de plantes)</u>	<u>Superfície mínima (m2)</u>
1 planta	4
2 plantes	5
3 plantes	7
4 plantes	9
més de 4 plantes	11

3. Quant als patis de ventilació, regiran les següents regles:
 - a) no és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints
 - b) l'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa servida que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
 - c) els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
 - d) els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

Art. 155 Ventilació d'escales

En els edificis d'habitatges d'alçada fins planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals, sempre que en el buit central (ull d'escala) s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 1/6 de l'alçada total del recinte, amb un mínim de 1,10 metres. La claraboia de cobriment tindrà com a mínim una superfície de 2/3 de la de la caixa d'escala.

Títol V. Regulació de sòl urbà

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 156 Definició i delimitació

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació, almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució del planejament urbanístic o que estiguin inclosos en un Polígon d'actuació, la classificació com a sòl urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment de les obligacions derivades del planejament de desenvolupament o dels compromisos de conservació adquirits.
3. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà, consolidat i no consolidat, en el plànol de Classificació del sòl. Les fitxes de característiques dels sectors en sòl urbà fan explícita la condició de consolidat o no consolidat del sòl. En els plànols de Qualificació del sòl es delimiten les corresponents zones i subzones del sòl urbà i es determinen alineacions i rasants.

Art. 157 Drets i deures del propietaris en sòl urbà consolidat

1. El sòl urbà consolidat pot ésser edificat d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar.
2. Els propietaris tenen dret a executar les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. S'admet que les obres d'urbanització i edificació siguin simultànies, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que determini l'ajuntament.
3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials.
5. En el cas que sigui necessària la reparcel·lació, per a poder edificar en sòl urbà consolidat aquesta ha d'haver estat aprovada. El plànol de Qualificacions urbanístiques indica els casos en què la reparcel·lació (o l'ajust parcel·lari) es considera necessari per assolir les possibilitats edificatòries màximes aplicables a una determinada zona.

Art. 158 Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat

1. Es classifiquen com a sòl urbà no consolidat els àmbits dels Polígons d'actuació següents:
 - PA-2 Càmping
 - PA-12 Carrer Rosselló
 - PA-15 Avinguda Roca Llaurea

PA-16 Avinguda Diagonal

PA-17 Casa Glòria

PA-20 Cunit Sud

2. La definició de l'àmbit d'actuació comporta els següents drets i deures (art 44 LU):
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic pels sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de d'actuació.
 - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en el polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que corresponguin, en relació a les despeses d'instal·lació de les xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts en el planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui.
 - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació.
 - h) Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'àmbit d'actuació inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68,2,a LU.
 - i) En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatge de protecció, d'acord amb l'art. 57,3 de la Llei.
3. En el cas de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística les condicions de cessió i urbanització són establertes per la legislació vigent (arts. 42.2 i 44.2 LU):
 - a) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via del sistema de comunicació, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
 - b) Cedir gratuïtament els terrenys destinats a l'ampliació de vials en les condicions definides en l'article 44.2 LU.
 - c) Acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i l'edificació d'aquests en els terminis previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.

Art. 159 Zones en sòl urbà

1. Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per a cada teixit, de les diferents intensitats d'edificació i dels diferents usos principals i compatibles.
2. Es defineixen les següents zones i subzones en sòl urbà:
 - Zona 1. Edificis i jardins privats protegits
 - Zona 2. Casc urbà

- Zona 3. Residencial plurifamiliar aïllat
 - Subzona 3a. Intensitat 1
 - Subzona 3b. Intensitat 2
 - Subzona 3c. Intensitat 3
 - Zona 4. Residencial unifamiliar aïllat
 - Subzona 4a. Intensitat 1
 - Subzona 4b. Intensitat 2
 - Subzona 4c. Intensitat 3
 - Zona 5. Hotelera
 - Zona 6. Comercial-terciària
 - Zona 7. Conjunts d'ordenació unitària
 - Subzona 7a. Fileres de cases
 - Subzona 7b. Volumetria específica
2. Quan una zona o subzona apareix senyalada amb el subíndex p, s'aplicaran les determinacions del planejament urbanístic anterior, en tot allò que no contradigui les pròpies determinacions del present Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 160 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

1. El sòl urbà es regula per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les determinacions que estableixi el planejament derivat que desenvolupi cada àrea i per les ordenances municipals de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.
2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.
3. L'ús del subsòl queda condicionat a les necessitats derivades de l'ordenació de les infraestructures i serveis.
4. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent, derivada de la que continguin els plans parcials urbanístics. Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl rústic.

Art. 161 Edificacions existents i rehabilitació

Les edificacions existents que no s'ajustin a les condicions establertes en aquestes normes urbanístiques que no es trobin en situació de fora d'ordenació es consideraran de volum o ús disconforme. En elles es podran autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació, i els canvis d'ús, sempre que es tracti d'usos admesos a les corresponents zones. Els usos preexistents podran mantenir-se sempre que no esdevinguin incompatibles amb els determinats per a cada zona.

Art. 162 Regulació de la densitat residencial.

1. Objecte

La present regulació de la densitat residencial s'aplicarà als diferents àmbits de planejament derivat o de gestió, així com directament a les llicències d'obres per a edificacions que incorporin usos residencials.

2. Regulació del nombre d'habitatges

Per aquells àmbits no inclosos en Polígons d'actuació o en zones en les que la definició tipològica fixa el nombre d'habitatges, es distingeixen els següents casos:

a) Casc urbà

S'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 80 m² de sostre construït per sobre de la planta baixa, aplicable a edificis de nova construcció.

b) Àmbits residencials plurifamiliars

S'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 100 m² de sostre construït (al sud de l'avinguda Barcelona) o per cada 90 m² de sostre construït (al nord de l'avinguda Barcelona), aplicable a edificis de nova construcció, a les obres de remodelació o rehabilitació integral i a les ampliacions de més del 25% del sostre existent.

c) Àmbits residencials unifamiliars

S'admet un habitatge per parcel·la, sens perjudici de les zones o subzones on també s'admeti l'habitatge aparellat i de la regulació específica dels conjunts.

3. Planta baixa d'ús residencial

En el cas d'ús residencial, total o parcial, de la planta baixa, la superfície destinada a l'ús residencial també computarà als efectes d'establir el nombre màxim d'habitatges de l'edifici.

Capítol 2. Regulació detallada de les zones

Secció primera. Zona 1 Edificis i jardins privats protegits

Art. 163 Definició

1. Comprèn aquelles edificacions d'interès que, conjuntament amb els seus elements auxiliars, espais no edificats i jardins, són objecte de protecció específica per aquest Pla.
2. Les finques amb aquesta qualificació podran mantenir la seva titularitat privada i individualitzada.

Art. 164 Condicions de parcel·la

No s'admeten en aquesta zona parcel·lacions urbanístiques. Es mantindrà el parcel·lari existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

Art. 165 Condicions d'edificació

1. Es conservarà l'edificació actual, si bé es permet, quan s'emprenguin obres de restauració i millora de l'edifici existent, augmentar fins a un 10% el volum existent a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla, per una sola vegada, i sempre que no es desvirtui el caràcter dels edificis o dels jardins existents. Quan l'edificabilitat actual de la unitat de zona sigui superior a 0,40 m²st/m²s no s'admetrà aquesta ampliació.
2. S'admet, a més, una edificabilitat addicional per a usos complementaris, específica per a cada una de les unitats de zona. Els potencials d'edificació per a cada unitat de zona, atenent al sostre existent, la possibilitat d'ampliació i l'admissió d'edificabilitat addicional, són els següents:

a) Casa Marquès

Superfície: 1.044 m²s
Sostre existent: 1.226 m²st
Edificabilitat actual: 1,17 m²st/m²s
Sostre ampliació: 0 m²st
Sostre addicional: 0 m²st
Sostre total: 1.226 m²st
Edificabilitat total: 1,17 m²st/m²s

b) El Castell

Superfície: 10.529 m²s
Sostre existent: 2.700 m²st
Edificabilitat actual: 0,25 m²st/m²s
Sostre ampliació: 270 m²st
Sostre addicional: 800 m²st
Sostre total: 3.770 m²st
Edificabilitat total: 0,36 m²st/m²s

c) Can Torrents

Superfície: 7.797,40m²s
Sostre existent: 2.260m²st
Edificabilitat actual: 0,29 m²st/m²s
Sostre ampliació: 226m²st
Sostre adicional: 632,15 m²st
Sostre total: 3.118,15 m²st
Edificabilitat total: 0,40 m²st/m²s

d) Can Nicolau

Superfície: 2.996 m²s
Sostre existent: 1.084 m²st
Edificabilitat actual: 0,36 m²st/m²s
Sostre ampliació: 0 m²st
Sostre adicional: 0 m²st
Sostre total: 1.084 m²st
Edificabilitat total: 0,36 m²st/m²s

e) El Rectorat

Superfície: 13.515 m²s
Sostre existent: 1.542 m²st
Edificabilitat actual: 0,11 m²st/m²s
Sostre ampliació: 154 m²st
Sostre adicional: 0 m²st
Sostre total: 1.696 m²st
Edificabilitat total: 0,12 m²st/m²s

Nota: no s'admet sostre adicional per tenir esgotada la edificabilitat prevista en el Pla especial, que es manté en tot allò que no contradigui el present Pla d'ordenació urbanística municipal.

f) Vila-Seca

Superfície: 4.549 m²s
Sostre existent: 1.730 m²st
Edificabilitat actual: 0,38 m²st/m²s
Sostre ampliació: 173 m²st
Sostre adicional: 0 m²st
Sostre total: 1.903 m²st
Edificabilitat total: 0,42 m²st/m²s

g) Can Xondes

Superfície: 4.634 m²s
Sostre existent: 468 m²st
Edificabilitat actual: 0,10 m²st/m²s
Sostre ampliació: 46,80 m²st
Sostre adicional: 950 m²st

Sostre total: 1.464,80 m²st

Edificabilitat total: 0,32 m²st/m²s

h) Conjunt d'habitatges "Haug"

Superfície (recinte inclosos vials): 24.098 m²s

Sostre existent: 5.520 m²st

Edificabilitat actual: 0,23 m²st/m²s

Sostre ampliació: 0 m²st

Sostre addicional: 0 m²st

Sostre total: 5.520 m²st

Edificabilitat total: 0,23 m²st/m²s

Condicions específiques: coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la, 0,30 m²st/m²s; alçada edificable, 4,00 metres, equivalent a PB; la resta de paràmetres seran els de la zona Residencial unifamiliar aïllat, subzona 4a. En aquest conjunt no és d'aplicació l'apartat 1 d'aquest article.

Usos: en la façana marítima només s'admeten, en planta baixa, els usos hotelers, de restauració i comercials.

3. L'ocupació màxima serà del 40% de la superfície de la parcel·la (pel al conjunt d'habitatges "Haug", 30%).
4. S'admet un habitatge per cada 500 m² de sostre edificat (per al conjunt d'habitatges "Haug", un habitatge per parcel·la).
5. La demolició total o parcial de les edificacions existents, o la tala dels arbres i espècies vegetals existents als jardins només serà admissible en el marc d'un estudi justificatiu de les obres a emprendre, referit al conjunt de l'àmbit zonal.
6. En el cas d'arribar-se a un estat de deteriorament de les construccions, o de pèrdua sensible de les seves característiques arquitectòniques, o en cas de manifest abandó d'edificacions o jardins, l'Ajuntament requerirà al propietari perquè porti a terme les obres necessàries de conservació legalment establertes, en el termini que es determini. Si, esgotat el termini, no s'han executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment de l'article 10,3 RDU.
7. L'Ajuntament determinarà, en el seu cas, les exempcions fiscals i el règim de contribucions aplicable a les finques incloses en aquesta zona.
8. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 166 Condicions d'ús

1. La modificació de l'ús dels edificis o dels jardins està subjecta a prèvia llicència municipal. L'ús que s'assigni als edificis o als jardins serà acord amb el seu caràcter arquitectònic i referencial.
2. Es prohibeixen expressament els usos comercials, industrials i de garatge públic.

Secció segona. Zona 2 Casc urbà**Art. 167 Definició**

1. Aquesta zona inclou el sector més antic de la vila, constituït per un teixit de parcel·les estretes, agrupades en illes amb formes irregulars, destinades normalment a habitatges entre mitgeres amb usos comercials i de serveis.
2. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació ordenada segons alineació de vial.
3. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques del teixit, tot facilitant el manteniment, completament i, si s'escau, substitució de les construccions.

Art. 168 Condicions de parcel·la

1. Es consideren edificables totes les parcel·les inscrites al registre de la propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.
2. Per poder realitzar divisions de parcel·les s'han de complir les següents condicions:
 - a) Les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de 5 metres, i una fondària mínima, en tota la amplada de les mateixes, de 18 metres, mesurats des de la línia de façana.
 - b) A cadascuna de les parcel·les resultants s'ha de poder edificar, d'acord amb aquestes normes, un sostre mínim de 100 metres quadrats.
3. Les parcel·les contigües poden agrupar-se entre elles. Això no obstant cadascun dels edificis que es construeixin sobre les parcel·les resultants no podran allotjar més dels habitatges resultaria de dividir la superfície total que computa com a sostre edificable per 80 metres quadrats.

Art. 169 Condicions d'edificació

1. Les condicions d'alineació a vial s'aplicaran a tota l'alçada de les edificacions. No s'admeten reculades a les plantes baixes ni a les plantes pis, si bé es respectarà l'alineació reculada 2 metres en el carrer del Mar
2. La fondària edificable es defineix únicament a partir de la façana principal, i està condicionada per la grandària i forma de l'illa i de la parcel·la i per les edificacions existents. Es determina gràficament en els plànols d'ordenació de sòl urbà.
3. En cas que no quedi clarament determinada s'estableix com a criteri general una fondària màxima de 14 metres, sempre que permeti un pati mínim on pugui inscriure's un cercle de diàmetre de 5 metres situat al fons de la parcel·la, sense sobrepassar en el conjunt de l'illa una ocupació del 75% de la corresponent superfície de zona.
4. L'alçada màxima d'edificació es regula segons l'amplada del carrer:
 - a) Carrers de menys de 6 metres d'ample: 7 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis (PB+1PP).
 - b) Carrers de 6 metres o més d'ample: 10 metres, corresponents a planta baixa i dos plantes pis (PB+2PP).
5. Els amplex de carrer i les alineacions es determinen gràficament en els plànols d'ordenació de sòl urbà.
6. L'alçada mínima lliure de la planta baixa és de 3 metres. No s'admeten altells en planta baixa.

7. Les edificacions auxiliars seran de planta baixa, amb un màxim de 3,20 metres d'alçada, i podran ocupar el 100% del sòl lliure de parcel·la.
8. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.
9. Les anteriors condicions són d'aplicació a l'àmbit del centre urbà mentre no s'aprovi el corresponent Pla de millora urbana.

Art. 170 Condicions d'ús

1. L'ús principal és el residencial en totes les seves modalitats.
2. Es consideren usos complementaris els següents:
 - a) Restauració
 - b) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 400 metres quadrats.
 - c) Activitats inoqües, sense incidència ambiental i no incloses a l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental.
 - d) Oficines i serveis
 - e) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religió).
 - f) L'aparcament, sempre que sigui compatible amb les disposicions d'aquestes normes.
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 171 Rehabilitació

1. Aquest Pla fomenta la rehabilitació i l'ús residencial en aquesta zona. Els edificis residencials o d'ús mixt que presentin algun desajust amb les condicions generals d'ordenació de l'edificació podran ser objecte de rehabilitació, d'acord amb els objectius determinats amb caràcter general.
2. En els projectes de rehabilitació s'aplicaran les normes zonals, amb les següents excepcions:
 - a) Els edificis podran conservar el cos principal de l'edificació sempre que garanteixin un pati mínim en què es pugui inscriure un cercle de 5 metres de diàmetre lliure d'edificació. En cap cas es considerarà que formen part del volum principal els cossos afegits al fons de la parcel·la o en l'àmbit definit com a pati d'illa.
 - b) Els edificis a rehabilitar podran incrementar el seu volum, sempre que no superin el que resultaria d'aplicació de les normes generals de la zona.
 - c) S'admet la subdivisió en dos habitatges amb una superfície mínima de 80 metres quadrats per habitatge.
 - d) S'aplicaran les normes generals d'usos.

Art. 172 Conservació ambiental i d'entorns patrimonials

1. Els edificis del casc urbà es consideren inclosos en una zona de protecció ambiental; la distribució de buits en les façanes, els materials, tractament i acabats estaran d'acord amb les determinacions del Pla especial de millora urbana que es redacti a l'efecte.
2. Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el catàleg no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat, sempre

que ho permeti la regulació de l'alçada de la corresponent zona. Es considera com a àmbit mínim d'influència d'un edifici catalogat la totalitat del sòl corresponent a les parcel·les colindants.

3. Els edificis inclosos en el catàleg, amb la categoria de protecció integral, no podran, en cap cas, modificar el volum inicial de l'edifici protegit.

Secció tercera. Zona 3 Residencial plurifamiliar aïllat

Art. 173 Definició

1. Aquesta zona inclou les extensions residencials de caràcter plurifamiliar caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat. Aquestes normes regulen les condicions ambientals resultants, així com les relacions de veïnatge i ús de les zones comuns.
2. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.
3. Es distingeixen tres subzones (3a, 3b i 3c) en funció de la intensitat d'edificació, la grandària de la parcel·la i les condicions de l'edificació.

Art. 174 Condicions generals

1. L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix per un coeficient d'edificabilitat i un coeficient d'ocupació sobre la superfície de parcel·la. També es determinen l'alçada màxima de l'edificació i nombre de plantes, així com les reculades als diferents límits.
2. El projecte de la construcció ha d'incloure obligatòriament el del tractament dels espais lliures de parcel·la.
3. El tractament de l'espai lliure de parcel·la ha de garantir el manteniment de la permeabilitat natural del terreny. En cas que es justifiqui funcionalment, s'admet la pavimentació d'un 35%, com a màxim, de l'espai no ocupat per l'edificació, utilitzant preferentment materials permeables.
4. Tota nova construcció haurà de comptar amb places d'aparcament en l'interior de la parcel·la, amb la quantia prevista en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.
5. Quan es tracti d'usos no residencials que comportin afluència de públic, caldrà preveure les majors proporcions d'aparcament que s'estableixin en les ordenances municipals.
6. Els aparcaments en superfície situats en l'interior de la parcel·la no comptabilitzen als efectes dels mínims establerts en els números anteriors. En qualsevol cas, no podran ocupar més de la quarta part de l'espai lliure de parcel·la.
7. Les edificacions situades en terrenys en pendent s'ajustaran, en tots els casos, a les reduccions d'edificabilitat derivades de les condicions del terreny, així com a les condicions d'adaptació als pendents definides amb caràcter general.
8. En funció del tamany de la parcel·la es defineixen tres subzones (3a, 3b i 3c). Per a cada subzona es reconeixen específicament els plans o projectes derivats d'ordenacions prèvies a la redacció d'aquest POUM, o aquelles determinades per convenis urbanístics. Les referències apareixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (indicats per les claus 3(abc)(pc)nº, a on (abc) són les corresponents subzones, (pc) és pla/projecte o conveni i nº un número de referència únivoc. Les condicions particulars d'aquestes subzones s'especifiquen a les fitxes dels

corresponents PAU o PMU. Per tot allò que no es determini en els apartats indicats anteriorment són d'aplicació els paràmetres generals de la corresponent subzona.

Art. 175 Condicions de parcel·la

1. S'estableixen condicions mínimes per a poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, façana mínima i condicions de forma (cercle inscribible en la mateixa) de la parcel·la. Es consideren també edificables les parcel·les inscrites al registre de la propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.
2. Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície i forma de la parcel·la:
 - a) La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en:
 - subzona 3a: 350 metres quadrats de sòl
 - subzona 3b: 400 metres quadrats de sòl
 - subzona 3c: 600 metres quadrats de sòl
 - b) La façana mínima de la parcel·la a carrer serà de:
 - subzones 3a i 3b: 15 metres
 - subzona 3c: 18 metres
 - c) El diàmetre mínim del cercle inscribible a la parcel·la serà de:
 - subzones 3a i 3b: 12 metres
 - subzona 3c: 18 metres
3. No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada subzona en aquest article.

Art. 176 Condicions d'edificació

1. L'edificabilitat neta màxima sobre la superfície de la parcel·la serà de:
 - subzona 3a: 1,20 m²st/m²s
 - subzona 3b: 1,10 m²st/m²s
 - subzona 3c: 1,30 m²st/m²s
2. L'ocupació màxima sobre la superfície total de la parcel·la serà del:
 - subzones 3a i 3b: 35%
 - subzona 3c: 30%

En els casos que el planejament urbanístic especifiqui l'ús terciari o comercial com a ús propi de les plantes baixes no s'admetrà l'ús residencial en planta baixa.
3. L'alçada màxima serà de:
 - subzona 3a: 12 metres, equivalent a PB+2PP+Àtic reculat 3 m. de la línia de façana
 - subzona 3b: 12 metres, equivalent a PB+3PP
 - subzona 3c: 15 metres, equivalent a PB+4PP
4. Les reculades mínimes a vial seran de:
 - subzona 3a: 4 metres
 - subzona 3b: 5 metres
 - subzona 3c: 6 metres

Les reculades mínimes a fons i a laterals de parcel·la seran de

 - subzones 3a i 3b: 3 metres
 - subzona 3c: 4 metres

5. Si en la parcel·la es disposa més d'un bloc, la separació entre façanes principals (davantera i posterior) seran com a mínim igual a l'alçada del bloc més alt. Les separacions entre façanes secundàries (testers de blocs o façanes sense obertures destinades a estances principals de l'habitatge seran iguals a la meitat de l'alçada del bloc més alt.
6. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 177 Condicions d'ús

1. L'ús principal és l'habitatge plurifamiliar.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
 - a) Hoteler i restauració
 - b) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 600 metres quadrats de sòl.
 - c) Activitats inoqües, sense incidència ambiental i no incloses a l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental.
 - d) Terciari: oficines i serveis
 - e) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós)
 - f) Aparcament.
 - g) Serveis tècnics i mediambientals
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.
4. L'ús dels espais no edificats en la parcel·la és el de jardí, privat o comunitari, el tractament dels quals serà preferentment arbrat o enjardinat, mantenint les proporcions d'espai lliure regulades amb caràcter general.

Secció quarta. Zona 4. Residencial unifamiliar aïllat**Art. 178 Definició**

1. Aquesta zona inclou una extensa corona de creixement residencial discontinu de caràcter unifamiliar, caracteritzada per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat. Aquestes normes regulen les condicions ambientals resultants, així com les relacions de veïnatge i ús de les zones comuns.
2. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques ambientals del teixit (proporció d'espais ocupats, qualitat dels espais lliures), garantir les condicions de veïnatge i facilitar el manteniment, completament i, si s'escau, substitució de les construccions.
3. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.
4. Es distingeixen tres subzones en funció de la intensitat d'edificació. La grandària de la parcel·la i les condicions de l'edificació.
5. Per a cada subzona es reconeixen específicament els plans o projectes derivats d'ordenacions prèvies a la redacció d'aquest POUM, o aquelles determinades per convenis urbanístics. Les referències apareixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (indicats per les claus 4(abc)(pc)nº, a on (abc) són les corresponents subzones, (pc) és pla/projecte o conveni i nº un número de referència únivoc. Les condicions particulars d'aquestes subzones s'especifiquen a les fitxes dels corresponents PAU o PMU, en els casos en què no s'incloguin en cap d'ells s'indiquen en els quadres o gràfics adjunts. Per tot allò que no es determini en els apartats indicats anteriorment són d'aplicació els paràmetres generals de la corresponent subzona.

Art. 179 Condicions de parcel·la

1. S'estableixen condicions mínimes per poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, façana mínima i condicions de forma (cercle inscribible en la mateixa) de la parcel·la. Es consideren també edificables les parcel·les inscrites al registre de la propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
2. Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície i forma de la parcel·la:
 - a) La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en
 - subzona 4a: 400 m2s
 - subzona 4b: 600 m2s
 - subzona 4b1: 500 m2s
 - subzona 4c: 800 m2s (4c i 4c1)
 - b) La façana mínima de la parcel·la a carrer serà de:
 - subzona 4a: 12 metres
 - subzona 4b: 16 metres
 - subzona 4c: 18 metres
 - c) El diàmetre mínim del cercle inscribible a la parcel·la serà de:
 - subzona 4a: 12 metres
 - subzones 4b i 4c: 15 metres

- d) No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada subzona en aquest article.

Art. 180 Agrupació de parcel·les

1. S'admet l'agrupació de parcel·les quan es tracti de projectar conjuntament les àrees comunitàries, els accessos, garatges, aparcaments, jardins o altres elements comuns. En aquest cas la parcel·la resultant de l'agrupació servirà de base a efectes de l'aplicació dels paràmetres urbanístics. Les edificacions seran aïllades i estaran separades un mínim de 6 metres entre elles. El nombre d'habitatges no superarà en cap cas el que resulti de dividir la superfície total de la parcel·la resultant de l'agrupació per la parcel·la mínima establerta per a la subzona. Es complirà la façana mínima per habitatge.
2. L'agrupació de parcel·les es pot definir en el Pla parcial urbanístic o Pla especial, o bé en els projectes de reparcel·lació o edificació.

Art. 181 Condicions d'edificació

1. L'edificabilitat neta màxima sobre la superfície de la parcel·la serà de:
 - subzona 4a: 0,60 m²st/m²s
 - subzona 4b: 0,50 m²st/m²s
 - subzona 4b1: 0,40 m²st/m²s
 - subzona 4c: 0,45 m²st/m²s
2. L'ocupació màxima sobre la superfície total de la parcel·la, incloses les edificacions auxiliars, serà del:
 - subzones 4a i 4b: 30%
 - subzona 4b1: 25%
 - subzona 4c: 25%
 - subzona 4c1: 30%

En els casos que el planejament urbanístic especifiqui l'ús terciari o comercial com a ús propi de les plantes baixes no s'admetrà l'ús residencial en planta baixa.
3. L'alçada màxima serà 6,50 metres, equivalent a PB+1PP. Per les subzones 4b1 i 4c1 l'alçada màxima serà de 8,00 metres, equivalent a PB+1PP. En els casos de solars en pendents elevades, l'adaptació a la topografia pot justificar, prèvia consulta als serveis tècnics municipals, majors alçades, que en cap cas han de suposar major nombre de plantes.
4. Les reculades mínimes a vial seran de:
 - subzones 4a i 4b: 5 metres
 - subzona 4b1: 4 metres
 - subzona 4c: 6 metres
 - subzona 4c1: 4 metres)

Les reculades mínimes a fons de parcel·la i a laterals de parcel·la seran de:

 - subzones 4a i 4b: 3 metres
 - subzona 4c: 4 metres
5. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 182 Condicions d'ús

1. L'ús principal és l'habitatge unifamiliar.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
 - a) Restauració i hotel·ler, aquest amb una capacitat màxima de 25 llits.
 - b) Equipaments comunitaris (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós).
 - c) Despatxos professionals.
 - d) Petit comerç i serveis personals, limitats a planta baixa i a superfícies inferiors als 80m².
 - e) Aparcaments corresponents a les activitats principals, exclusivament en planta baixa o soterrani, amb accés a través de la planta baixa.
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.
4. L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl.



Secció quinta. Zona 5 Hotelera**Art. 183 Definició**

1. Comprèn els sectors de sòl urbà que, per la seva posició i condicions urbanístiques, queden reservats per a ús exclusiu hotel·ler.
2. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.

Art. 184 Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima serà la unitat de zona senyalada en els plànols de zonificació i ordenació.

Art. 185 Condicions d'edificació

1. L'índex d'edificabilitat zonal, aplicable a la superfície total de la unitat de zona, serà de 1,50 m²st/m²s, més 0,10 m²st/m²s per a edificacions auxiliars, destinades a usos complementaris de la instal·lació hotel·lera.
2. El percentatge d'ocupació serà d'un 50% de la superfície total, incloent-hi les edificacions auxiliars, en planta baixa, i del 40% en plantes pis.
3. L'alçada de l'edificació principal s'estableix en 16 metres, equivalent a PB+4PP. Per a les edificacions auxiliars serà de 3,50 metres (equivalent a PB).
4. Es requerirà un avant-projecte d'ordenació volumètrica de la totalitat de la unitat de zona
5. Les reserves de places d'aparcament seran les especificades en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 186 Condicions d'ús

1. En aquesta zona s'admet únicament l'ús hotel·ler, d'acord amb el decret 176/1987, de 9 d'abril. Aquest ús inclou les edificacions corresponents a l'hotel pròpiament dit i les auxiliars necessàries per als serveis de l'hotel i oferta complementària (esportiu, vestuaris, restaurant, comercial complementari, sala d'actes i resta de serveis hotel·lers).
2. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Secció sisena. Zona 6 Comercial-terciària

Art. 187 Definició

1. Comprèn els sectors de sòl urbà que, per la seva posició i condicions urbanístiques, han de contenir usos comercial-terciaris en la forma i proporció que s'estableix en aquestes normes urbanístiques
2. Quan es tracti de zones comercials amb ordenació aprovada anteriorment que aquest Pla manté, la zona apareix indicada amb la clau 6p. Per a la resta regiran les condicions de parcel·la, edificació i ús definides en aquesta Secció.
3. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació alineada a vial, sens perjudici de les reculades uniformes a tot el llarg de l'illa.
4. A la zona 6 es reconeixen específicament els plans o projectes derivats d'ordenacions prèvies a la redacció d'aquest POUM, o aquelles determinades per convenis urbanístics. Les referències apareixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (indicats per les claus 4(abc)(poc)nº, a on (abc) són les corresponents subzones, (pc) és pla/projecte o conveni i nº un número de referència únivoc. Les condicions particulars d'aquestes subzones s'especifiquen a les fitxes dels corresponents PAU o PMU. Per tot allò que no es determini en els apartats indicats anteriorment són d'aplicació els paràmetres generals de la corresponent subzona.

Art. 188 Condicions de parcel·la

1. La parcel·la mínima s'estableix en 200 m2s
2. La façana mínima de la parcel·la serà de 10 metres

Art. 189 Condicions d'edificació

Condicions generals per la subzona 6a

1. L'edificabilitat neta màxima sobre la superfície de la parcel·la serà de 1,00 m2st/m2s.
2. L'ocupació màxima serà del 50% de la parcel·la en planta baixa. La resta de l'edificabilitat podrà situar-se en les plantes pis dins del gàlib d'alçada establert.
3. L'alçada màxima serà de 7 metres, equivalent a PB+1PP
4. Les reculades mínimes a vial seran de 3 metres.
5. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Condicions generals per la subzona 6b

1. L'edificabilitat neta màxima sobre la superfície de la parcel·la serà de 1,30 m2st/m2s.
2. L'ocupació màxima serà del 50% de la parcel·la en planta baixa. La resta de l'edificabilitat podrà situar-se en les plantes pis dins del gàlib d'alçada establert.
3. L'alçada màxima serà de 10 metres, equivalent a PB+2PP
4. Les reculades mínimes a vial seran de 3 metres, als laterals 5 metres i a fons de parcel·la 8 metres.
5. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 190 Condicions d'ús

1. L'ús principal és el comercial.
2. En aquesta zona s'admet l'ús residencial en les plantes pis.
3. S'admeten a més els següents usos compatibles:
 - a) Hoteler i restauració
 - b) Terciari: oficines i serveis
 - c) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós)
 - d) Aparcament
4. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.
5. L'ús dels espais no edificats en la parcel·la és el de jardí, privat o comunitari, el tractament dels quals serà preferentment arbrat o enjardinat, mantenint les proporcions d'espai lliure regulades amb caràcter general.
6. A la subzona 6b l'ús serà exclusivament terciari.

Secció setena. Zona 7 Conjunts d'ordenació unitària**Art. 191 Definició**

1. Comprèn els conjunts residencials ordenats mitjançant projecte previ unitari, ja es tracti de conjunts plurifamiliars o unifamiliars, així com d'extensions d'habitatges unifamiliars en fileres o conjunts de cases aparellades. Aquests conjunts provenen normalment de les previsions, desenvolupades o no, del planejament urbanístic anterior, de les figures de gestió urbanística o de projectes d'obra unitaris.
2. La present regulació té com a finalitat mantenir les característiques dels teixits urbans i els paràmetres uniformes de les construccions existents, així com regular la seva possible transformació o l'agregació de les noves implantacions.
3. Les condicions de parcel·lació, edificació i ús de la zona venen definides pel pla o projecte unitari aprovat anteriorment que es reconeix.
4. Quan es tracti de modificar el pla o projecte unitari anterior, caldrà la redacció i aprovació d'un nou pla o projecte d'ordenació unitària referit com a mínim a la totalitat de les parcel·les incloses en la unitat de zona. Aquest pla o projecte no podrà augmentar l'edificabilitat total vigent per al conjunt.
5. Quan no existeixi pla o projecte previ unitari degudament aprovat, caldrà redactar-lo d'acord amb els paràmetres urbanístics que es defineixen en aquesta secció.
6. Es distingeixen dues subzones: subzona 7a (Fileres de cases i Conjunts de cases aparellades) i subzona 7b (Volumetria específica), la regulació diferenciada de les quals es detalla a continuació.
7. Per a cada pla o projecte es reconeixen específicament els plans o projectes derivats d'ordenacions prèvies a la redacció d'aquest POUM, o aquelles determinades per convenis urbanístics. Les referències apareixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (indicats per les claus 7(abc)(pc)nº, a on (abc) són les corresponents subzones, (pc) és pla/projecte o conveni i nº un número de referència únvoc. Les condicions particulars d'aquestes subzones s'especifiquen a les fitxes dels corresponents PAU o PMU. En els casos en que no s'incloguin en cap d'ells s'indiquen en els quadres o gràfics adjunts. Per tot allò que no es determini en els apartats indicats anteriorment són d'aplicació els paràmetres generals de la corresponent subzona.

Art. 192 Condicions de parcel·la

1. Són edificables, d'acord amb les condicions del pla o projecte anteriorment aprovat, totes les parcel·les registrades en la data de l'aprovació inicial del present Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Subzona 7a:
La divisió o fraccionament de les parcel·les existents s'ajustarà a les següents condicions:
 - a) En el cas de conjunts d'ordenació unitària en filera, aquests han de tenir una façana mínima de 30 metres i una superfície mínima de 1.000 metres quadrats.
 - b) El nombre màxim d'habitatges a edificar en les parcel·les provinents de la divisió o fraccionament de les existents serà igual o inferior a la resultant de dividir la seva superfície per 120 m².
 - c) Les àrees subjectes a plans o projectes aprovats anteriors, incloses en aquesta zona, que regulen parcel·les individuals aïllades, aparellades o entre mitgeres, desenvolupades com a projectes unitaris, atendran al pla o projecte aprovat i a aquestes normes urbanístiques, a efectes de l'autorització d'obres de manteniment, reforma o ampliació.
3. Subzona 7b:
La divisió o fraccionament de les parcel·les existents s'ajustarà a les següents condicions:
 - a) S'haurà d'haver aprovat prèviament l'ordenació edificatòria de tota la unitat de zona, en la que es determinin les divisions a executar.
 - b) Les parcel·les resultants hauran de tenir una façana mínima de 20 metres i una superfície mínima de 600 metres quadrats.

Art. 193 Condicions d'edificació

1. Quan es tracti d'àrees per a les quals existeixi pla o projecte previ degudament aprovat, s'aplicarà aquest. Únicament quan no existeixi, o quan calgui modificar o definir aspectes del pla o projecte vigent (resultant de la llicència d'edificació concedida) s'aplicaran les condicions següents:

1.1. Subzona 7a:

- a) L'edificabilitat neta màxima sobre la superfície de la parcel·la serà de 0,80 m²st/m²s
- b) L'ocupació màxima serà del 40% de la superfície de la parcel·la.
- c) L'alçada màxima serà de 9 metres en el punt més alt de la coberta, equivalent a PB+PP+Estudi reulat un mínim de 3 metres de la línia de façana.
- d) Les reculades mínimes a vial, en qualsevol dels lindars de la parcel·la, seran de 3 metres.
- e) La longitud màxima total de les fileres edificades serà de 30 metres, i la distància mínima entre fileres de 6 metres. Cada un dels habitatges integrats en una filera tindrà un front mínim de 6 metres.

1.2. Subzona 7b:

- a) L'edificabilitat neta màxima sobre la superfície de la parcel·la serà de 1,50 m²st/m²s.
- b) L'ocupació màxima serà del 50% de la superfície de la parcel·la.

- c) L'alçada màxima serà de 12 metres, equivalent a PB+3PP.
 - d) Les reculades mínimes a vial, en qualsevol dels lindars de la parcel·la, seran de 3 metres.
 - e) La densitat d'habitatges serà l'equivalent a 1 habitatge per cada 100 m2 de sostre total (per a les zones situades al sud de l'avinguda Barcelona) o a 1 habitatge per cada 90 m2 de sostre total (per a les zones situades al nord de l'avinguda Barcelona).
2. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 194 Condicions d'ús

1. L'ús principal de la zona és l'habitatge.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
 - a) Restauració i hoteler.
 - b) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós).
 - c) Aparcaments corresponents a les activitats principals, exclusivament en planta baixa o soterrani.
 - d) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 100 metres quadrats de sostre.
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.



Capítol 3. Disposicions específiques dels Plans de millora urbana en sòl urbà

Secció primera. Disposicions generals

Art. 195 Plans de millora urbana en sòl urbà

1. Aquest Pla delimita sis Plans de millora urbana (PMU) en sòl urbà, corresponents als àmbits del casc urbà (PMU-1), El Rectorat (PMU-2), passeig marítim (PMU-3), urbanitzacions Costa Cunit (PMU-4) i Els Rosers-Els Jardins (PMU-5) i la Baronia (PMU-6).
2. El Pla de millora urbana del casc urbà (PMU-1) té com a objectius principals la regulació dels usos i les seves intensitats, la definició de les característiques d'urbanització i ús dels carrers i la incorporació de criteris qualitatius per a la composició arquitectònica de les edificacions i dels espais urbans.
3. Els Plans de millora urbana corresponents als altres àmbits tenen com a objectiu facilitar el completament de l'ordenació prevista pel planejament anterior, introduint els ajustos indicats en el present Pla d'ordenació urbanística municipal, el completament i la millora de l'urbanització (vialitat, itineraris de vianants i bicicletes, xarxes de serveis, il·luminació pública, arbrat i vegetació, mobiliari urbà i demés elements) i la materialització de les cessions de sòls destinats a sistemes viari i d'aparcament, espais lliures públics i equipaments comunitaris, així com desenvolupar la regulació urbanística de l'edificació mitjançant ordenances d'edificació específiques (regulació unitària de tanques, materials d'edificació, cobertes, carta de colors i demés aspectes d'importància per a la millora de la qualitat urbana i el paisatge urbà).
4. Els sectors subjectes a Pla de millora urbana han d'assumir col·lectivament els costos derivats de les intervencions relatives a la nova urbanització o a la millora de la urbanització existent i a la cessió de sòls per a sistemes generals i locals, i d'altres previstes en el Pla de millora urbana. En tant no s'aprovin els corresponents Plans de millora urbana, la concessió de llicències d'edificació de nova planta, ampliació i rehabilitació integral quedarà subjecte a la constitució de caució en metàl·lic, aval bancari, hipoteca o altre, suficient per a garantir el pagament de la quota corresponent als costos abans indicats, a definir pel Pla de millora urbana. L'ajuntament establirà la quantia mínima aplicable a cada sector.
5. La delimitació posterior d'altres Plans de millora urbana en sòl urbà atindrà als criteris establerts per l'art.68 LU.

Secció segona. Disposicions específiques dels Plans de millora urbana**Art. 196 Pla de millora urbana del casc urbà (PMU-1)****1. Àmbit i objectius**

L'àmbit del Pla de millora urbana del casc urbà és el delimitat en els plànols de Qualificació del sòl, el qual inclou la totalitat de la zona qualificada com a casc urbà (clau 2).

Els objectius del Pla són:

- a) la regulació detallada dels usos del sòl i les seves intensitats, dins dels límits establerts pel planejament general, d'acord amb l'estratègia municipal de manteniment del caràcter representatiu del casc urbà i de foment del comerç urbà;
- b) la definició de les característiques de la urbanització i de l'ús dels carrers, establint les mesures adequades per a donar prioritat als vianants en els carrers comercials, sens perjudici del manteniment dels itineraris rodats d'interès general i de la resolució de les necessitats de càrrega i descàrrega;
- c) la incorporació de criteris qualitatius per a la composició arquitectònica de les edificacions i dels espais urbans, mitjançant la incorporació de les ordenances que defineixin materials, textures, colors, elements sortints en els edificis, elements tècnics, pas de conduccions i cablejat, paviments, il·luminació pública, publicitat, mobiliari urbà, i resta d'elements que afectin al paisatge urbà.

2. Determinacions

En tant no es redacti el Pla de millora urbana en el casc urbà seran d'aplicació les determinacions d'aquestes normes urbanístiques en els corresponents sistemes i zones.

El Pla de millora del casc urbà pot modificar les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística amb l'objectiu de protegir els edificis d'interès històric o arquitectònic i les respectives àrees d'influència, edificades o no. En aquests casos seran d'aplicació les normes del Pla de millora urbana, que mai no poden suposar major ocupació de sòl ni augment de l'edificabilitat prevista pel planejament general.



PMU 1 Casc urbà

Superfície: 69.660 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

Espais lliures

Equipaments

Edificis i jardins privats protegits

Casc urbà

Residencial plurifamiliar aïllat

Conjunts d'ordenació unitària, Fileres de cases / Volumetria específica

Viari



0 10 50 100 m

Superfície 69.660 m²

Clau		Superfície	
		(m²)	(%)
1a	Edificis i jardins protegits	1.044	1,50
2	Casc urbà	36.073	51,78
	Ús residencial		
	Ús comercial		
3a	Residenc. plurifamiliar aïllat	752	1,08
7a	Conjunts d'ordenació unitària.	1.054	1,51
	Fileres de cases		
7b	Conjunts d'ordenació unitària.	2.677	3,84
	Volum. específica. Ús residencial		
	Volum. específica. Ús comercial		

Regulació derivada dels Convenis Urbanístics núm. 7 i 9: ⁽¹⁾

7bc ₇	Conjunts d'ordenació unitària.	200	0,29
	Volum. Específica		
7bc ₉	Conjunts d'ordenació unitària.	660	0,95
	Volum. específica. Ús residencial		
	Volum. específica. Ús comercial		

Total zones		42.460	60,95
A1	Viari	21.984	31,56
B3	Equipament cultural i social	1.010	1,45
B4	Equipament administratiu	651	0,93
C3	Jardí urbà	3.555	5,10
Total sistemes		27.200	39,05

TOTAL SECTOR		69.660	100,00
---------------------	--	---------------	---------------

Sistema d'actuació urbanística:

Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

L'edificabilitat serà la resultant de l'aplicació de les normes urbanístiques zonals. El PMU pot ajustar les normes urbanístiques zonals amb l'objectiu de protegir edificis d'interès històric o arquitectònic i les respectives àrees d'influència, però no modificaria globalment els potencials resultants de l'aplicació de les normes urbanístiques a cada zona.

Veure Art. 193 de les normes urbanístiques.

En tant no s'aprovi el PMU són d'aplicació les normes corresponents a cada zona.

⁽¹⁾ Veure PA18 i PA25

Art. 197 Pla de millora urbana del Rectoret (PMU-2)

1. Àmbit i objectius.
 - a) L'àmbit del Pla de millora és la urbanització "El Rectoret", tal com apareix delimitada en els plànols de qualificacions urbanístiques.
 - b) L'objectiu és el d'introduir els ajustos necessaris en l'ordenació i facilitar el completament de l'execució del planejament urbanístic.
2. Determinacions.
 - a) Seran de cessió els sòls destinats als sistemes de comunicacions, espais lliures públics i equipaments comunitaris previstos en el planejament urbanístic o que resultin de l'aplicació dels preceptes derivats de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Caldrà preveure les necessitats derivades del pas progressiu del sector de segona a primera residència.
 - b) El Pla de millora establirà la ordenació urbanística del sector a partir de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, introduirà els ajustos necessaris i podrà delimitar un o diversos Polígons d'actuació per a la seva execució.
 - c) Es desenvoluparan els aspectes relatius a la gestió i execució del planejament urbanístic establerts en l'article 195, 3 i 4.
3. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.



PMU 2 El Rectoret

Superfície: 328.547 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/5.000

 Espais Lliures

 Edificis i jardins privats protegits

 Conjunts d'ordenació unitària,
Fileres de cases / Volumetria específica

 Equipaments

 Residencial unifamiliar aïllat

 Viari



0 25 125 250 m

Superfície 328.547 m²

Clau		Superfície (m²)	(%)
------	--	--------------------	-----

1e	Edificis i jardins protegits	13.515	4,11
4b ₁	Residencial unifamiliar aïllat	115.550	35,17
4c ₁	Residencial unifamiliar aïllat	39.356	11,98

Regulació Pla Parcial "El Rectoret": ⁽¹⁾			
7ap ₃₄	Conjunts d'ordenació unitària. Fileres de cases	47.147	14,35

Regulació Pla Especial de protecció de la masia "El Rectoret" i el seu entorn: ⁽¹⁾			
4bp ₃₆	Residencial unifamiliar aïllat	916	0,28
4cp ₃₅	Residencial unifamiliar aïllat	5.732	1,74
7ap ₃₅	Conjunts d'ordenació unitària. Fileres de cases	4.648	1,41

Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 15: ⁽²⁾			
7bc ₁₅	Conjunts d'ordenació unitària. Volum. específica. Ús residencial Volum. específica. Ús comercial	4.765	1,45

Total zones		231.629	70,50
A1	Viari	58.672	17,86
B1	Equipament docent	8.000	2,43
B2	Equip. Sanitari-Assistencial	5.043	1,53
C2	Parc urbà	15.785	4,80
C3	Jardí urbà	6.113	1,86
C4	Altres espais lliures	3.305	1,01
Total sistemes		96.918	29,50

TOTAL SECTOR	328.547	100,00
---------------------	----------------	---------------

Sistema d'actuació urbanística:
Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

En tant no s'aprovi el PMU són d'aplicació les normes corresponents a cada zona o les que s'especifiquen al quadre adjunt.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

⁽²⁾ Veure PA12

Normativa Urbanística "El Rectorat" zones 4bp₃₆, 4cp₃₅, 7ap₃₄, 7ap₃₅

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona PP / PE	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m²st/m²s)	(%)	(m²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
Pla Parcial "El Rectorat"										
7ap ₃₄	RSA	0,5	30	800		11	PB + 3	4	4	4
Pla Especial de protecció de la masia "El Rectorat" i el seu entorn										
4bp ₃₆	RE	0,34	20	916		7,5	PB + 1	4	4	4
4cp ₃₅	RSI	0,5	30			7,5	PB + 1	4	4	18
7ap ₃₅	RSI	0,5	30			7,5	PB + 1	8	4	4
Observacions: 7ap ₃₄ admet ús unifamiliar, plurifamiliar i instal·lacions comercials a la planta baixa.										

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM

Art. 198 Pla de millora urbana del passeig Marítim (PMU-3)

1. Àmbit i objectius.
 - a) L'àmbit del Pla de millora és el sector adjacent al passeig marítim, tal com apareix delimitat en els plànols de qualificacions urbanístiques.
 - b) L'objectiu és el d'introduir els ajustos necessaris en l'ordenació i facilitar el completament de l'execució del planejament urbanístic.
2. Determinacions.
 - d) Seran de cessió els sòls destinats als sistemes de comunicacions, espais lliures públics i equipaments comunitaris previstos en el planejament urbanístic o que resultin de l'aplicació dels preceptes derivats de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Caldrà preveure les necessitats derivades del pas progressiu del sector de segona a primera residència.
 - e) El Pla de millora establirà la ordenació urbanística del sector a partir de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, introduirà els ajustos necessaris i podrà delimitar un o diversos Polígons d'actuació per a la seva execució.
 - f) Es desenvoluparan els aspectes relatius a la gestió i execució del planejament urbanístic establerts en l'article 195, 3 i 4.
3. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

Qualificació del Sòl

E: 1/5.000

- $\wedge$

A horizontal number line with arrows at both ends. It has four major tick marks labeled 0, 25, 125, and 250 m. The distance between 0 and 25 is the same as between 25 and 125, and the same as between 125 and 250.

Superfície 103171 m²

Clau		Superfície	
		(m ²)	(%)
1h	Edificis i jardins protegits	17.474	16,94
3b	Residenc. plurifamiliar aïllat	39.077	37,88
3c	Residenc. plurifamiliar aïllat	8.768	8,50
6	Comercial -Terciària	5.135	4,98
Total zones		70.454	68,29
A1	Viari	30.786	29,84
C3	Jardí urbà	1.432	1,39
C4	Altres espais lliures	499	0,48
Total sistemes		32.717	31,71

TOTAL SECTOR**103.171****100,00****Sistema d'actuació urbanística:**

Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

En tant no s'aprovi el PMU són d'aplicació les normes corresponents a cada zona.

Art. 199 Pla de millora urbana Costa Cunit (PMU-4)**1. Àmbit i objectius.**

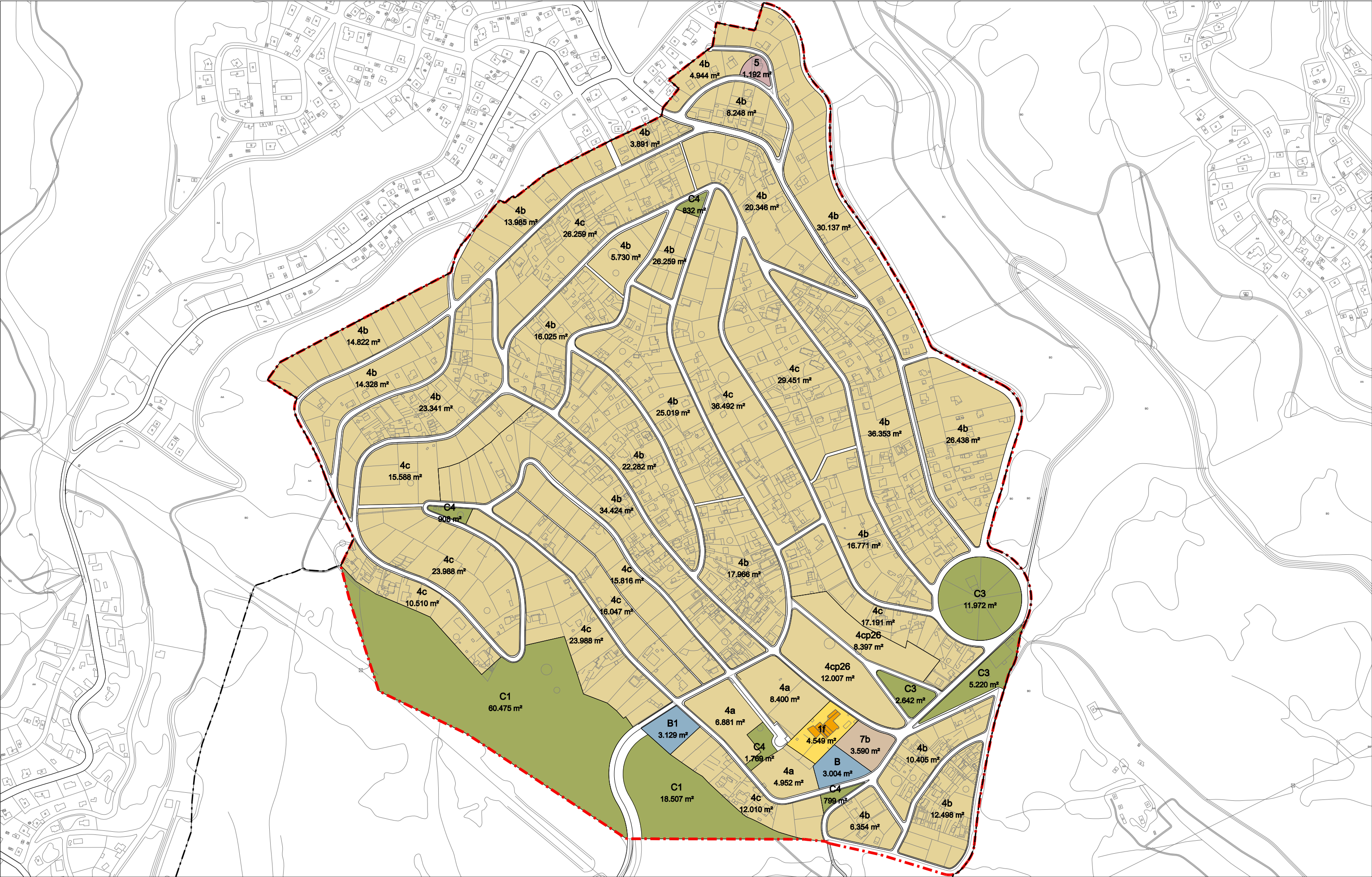
- a) L'àmbit del Pla de millora és la urbanització "Costa Cunit", tal com apareix delimitada en els plànols de qualificacions urbanístiques.
- b) L'objectiu és el d'introduir els ajustos necessaris en l'ordenació i facilitar el completament de l'execució del planejament urbanístic.

2. Determinacions.

- g) Seran de cessió els sòls destinats als sistemes de comunicacions, espais lliures públics i equipaments comunitaris previstos en el planejament urbanístic o que resultin de l'aplicació dels preceptes derivats de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Caldrà preveure les necessitats derivades del pas progressiu del sector de segona a primera residència.
- h) El Pla de millora establirà la ordenació urbanística del sector a partir de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, introduirà els ajustos necessaris i podrà delimitar un o diversos Polígons d'actuació per a la seva execució.
- i) Es desenvoluparan els aspectes relatius a la gestió i execució del planejament urbanístic establerts en l'article 195, 3 i 4.

3. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.



Superfície 888.073 m²

Clau		Superfície	
		(m²)	(%)
1f	Edificis i jardins protegits	4.549	0,51
4a	Residencial unifamiliar aïllat	20.233	2,28
4b	Residencial unifamiliar aïllat	369.756	41,64
4c	Residencial unifamiliar aïllat	227.430	25,61
5	Hotelera	1.192	0,13
7b	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica	3.590	0,40

Regulació Unitat d'Actuació U.A20 ⁽¹⁾:

4cp26	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica	20.404	2,30
-------	---	--------	------

Total zones		647.154	72,87
A1	Viari	131.678	14,83
B	Equip. sense ús definit	3.004	0,34
B1	Equipament docent	3.129	0,35
C1	Parc Natural	78.983	8,89
C3	Jardí urbà	19.817	2,23
C4	Altres espais lliures	4.308	0,49
Total sistemes		240.919	27,13

TOTAL SECTOR		888.073	100,00
---------------------	--	----------------	---------------

Sistema d'actuació urbanística:

Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

El Pla de millora urbana introduirà els ajustos en l'ordenació indicats en els plànols de qualificacions urbanístiques i d'ordenació física, adaptarà l'ordenació a les determinacions de la llei d'Urbanisme i determinarà el sistema d'actuació, la forma de gestió i l'agenda per a l'execució de les cessions de sòl i el completament de l'urbanització .

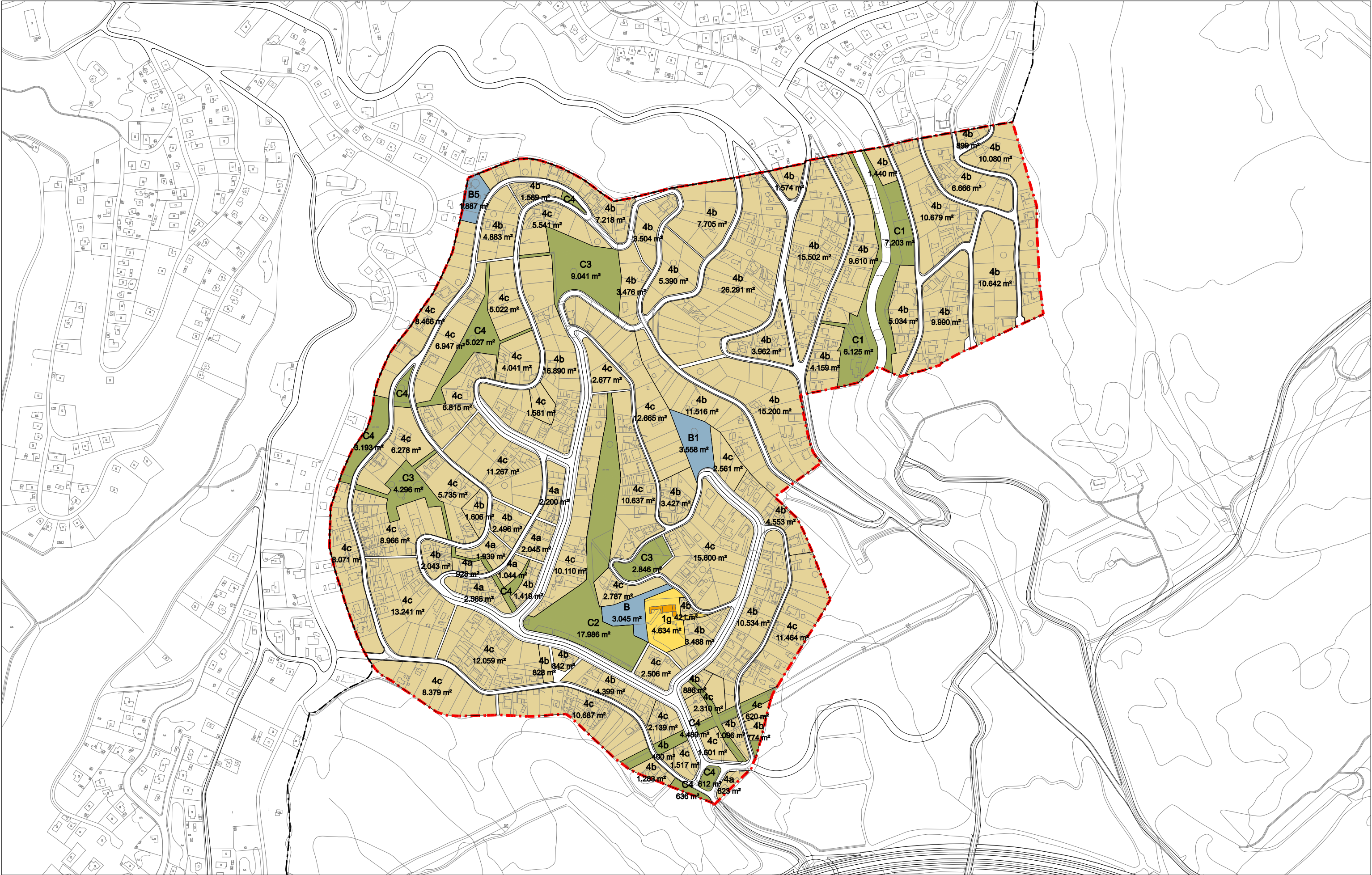
En tant no s'aprovi el PMU són d'aplicació les normes corresponents a cada zona.

⁽¹⁾ Veure PA26

Art. 200 Pla de millora urbana Els Rosers-Els Jardins (PMU-5)

1. Àmbit i objectius.
 - a) L'àmbit del Pla de millora el constitueixen les urbanitzacions "Els Rosers" i "Els Jardins", tal com apareix delimitat en els plànols de qualificacions urbanístiques.
 - b) L'objectiu és el d'introduir els ajustos necessaris en l'ordenació i facilitar el completament de l'execució del planejament urbanístic.
2. Determinacions.
 - j) Seran de cessió els sòls destinats als sistemes de comunicacions, espais lliures públics i equipaments comunitaris previstos en el planejament urbanístic o que resultin de l'aplicació dels preceptes derivats de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Caldrà preveure les necessitats derivades del pas progressiu del sector de segona a primera residència.
 - k) El Pla de millora establirà la ordenació urbanística del sector a partir de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, introduirà els ajustos necessaris i podrà delimitar un o diversos Polígons d'actuació per a la seva execució.
 - l) Es desenvoluparan els aspectes relatius a la gestió i execució del planejament urbanístic establerts en l'article 195, 3 i 4.
3. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.



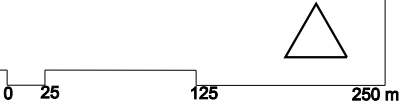
PMU 5 Els Rosers- Els Jardins

Superfície: 626.895 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/5.000

- Espais Lliures
- Edificis i jardins protegits
- Viari
- Equipaments
- Residencial unifamiliar aïllat



Superfície 626.895 m²

Clau		Superfície	
		(m²)	(%)
1g	Edificis i jardins protegits	4.634	0,74
4a	Residencial unifamiliar aïllat	11.544	1,84
4b	Residencial unifamiliar aïllat	234.393	37,39
4c	Residencial unifamiliar aïllat	202.289	32,27
Total zones		452.860	72,24
A1	Viari	100.959	16,10
B	Equip. sense ús definit	3.045	0,49
B1	Equipament docent	3.558	0,57
B5	Equipament serveis	1.887	0,30
C1	Parc Natural	13.328	2,13
C2	Parc Urbà	17.986	2,87
C3	Jardí urbà	16.183	2,58
C4	Altres espais lliures	17.089	2,73
Total sistemes		174.035	27,76

TOTAL SECTOR

626.895

100,00

Sistema d'actuació urbanística:

Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

El Pla de millora urbana introduirà els ajustos en l'ordenació indicats en els plànols de qualificacions urbanístiques i d'ordenació física, adaptarà l'ordenació a les determinacions de la llei d'Urbanisme i determinarà el sistema d'actuació, la forma de gestió i l'agenda per a l'execució de les cessions de sòl i el completament de l'urbanització.

En tant no s'aprovi el PMU són d'aplicació les normes corresponents a cada zona.

Per motius d'adaptació topogràfica, d'acord amb les condicions de les corresponents zones, es podran autoritzar alçades de fins a 8 m. sense superar el nombre de plantes ademeses a cada zona.

Art. 201 Pla de millora urbana La Baronia (PMU-6)

1. Àmbit i objectius.
 - a) L'àmbit del Pla de millora el constitueix la urbanització "La Baronia", tal com apareix delimitada en els plànols de qualificacions urbanístiques.
 - b) L'objectiu és el d'introduir els ajustos necessaris en l'ordenació i facilitar el completament de l'execució del planejament urbanístic.
2. Determinacions.
 - m) Seran de cessió els sòls destinats als sistemes de comunicacions, espais lliures públics i equipaments comunitaris previstos en el planejament urbanístic o que resultin de l'aplicació dels preceptes derivats de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Caldrà preveure les necessitats derivades del pas progressiu del sector de segona a primera residència.
 - n) El Pla de millora establirà la ordenació urbanística del sector a partir de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, introduirà els ajustos necessaris i podrà delimitar un o diversos Polígons d'actuació per a la seva execució.
 - o) Es desenvoluparan els aspectes relatius a la gestió i execució del planejament urbanístic establerts en l'article 195, 3 i 4.
3. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.



PMU 6 La Baronia

Superfície: 208.827 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/5.000

- Espais Lliures
- Comercial-terciaria
- Residencial unifamiliar aïllat
- Viari



0 25 125 250 m

Superfície 208.827 m²

Clau		Superfície	
		(m²)	(%)
4a	Residencial unifamiliar aïllat	68.491	32,80
4b	Residencial unifamiliar aïllat	43.595	20,88
4c	Residencial unifamiliar aïllat	36.283	17,37
6a	Comercial-terciària	11.324	5,42
Total zones		159.693	76,47
A1	Viari	38.557	18,46
C3	Jardí urbà	9.597	4,60
C4	Altres espais lliures	980	0,47
Total sistemes		49.134	23,53

TOTAL SECTOR**208.827****100,00****Sistema d'actuació urbanística:**

Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

En tant no s'aprovi el PMU són d'aplicació les normes corresponents a cada zona.

Capítol 4. Disposicions específiques dels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà

Art. 202 Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest Pla delimita els següents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà:
 - PA-1 Polígon d'actuació urbanística carrer Ramon Casas
 - PA-2 Polígon d'actuació urbanística Càmping
 - PA-3 Polígon d'actuació urbanística passeig Marítim
 - PA-4 Polígon d'actuació urbanística Prat de Cunit
 - PA-5 Polígon d'actuació urbanística Parc Central-1
 - PA-6 Polígon d'actuació urbanística Parc Central-2
 - PA-7 Polígon d'actuació urbanística Valparaiso
 - PA-8a Polígon d'actuació urbanística La Pleta
 - PA-8b Polígon d'actuació urbanística La Pleta
 - PA-9a Polígon d'actuació urbanística Solcunit
 - PA-9b Polígon d'actuació urbanística Solcunit
 - PA-9c Polígon d'actuació urbanística Solcunit
 - PA-10 Polígon d'actuació urbanística Antiga UA-2
 - PA-11 Polígon d'actuació urbanística Antiga UA-21
 - PA-12 Polígon d'actuació urbanística carrer Rosselló
 - PA-13 Polígon d'actuació urbanística avinguda Mediterrani
 - PA-14 Polígon d'actuació urbanística passatge del Parc
 - PA-15 Polígon d'actuació urbanística avinguda Roca llaura
 - PA-16 Polígon d'actuació urbanística avinguda Diagonal
 - PA-17 Polígon d'actuació urbanística casa Glòria
 - PA-18 Polígon d'actuació urbanística carrer Sant Isidre
 - PA-19 Polígon d'actuació urbanística masia can Nicolau
 - PA-20 Polígon d'actuació urbanística Cunit Sud
 - PA-21 Polígon d'actuació urbanística carrer del Mar
 - PA-22 Polígon d'actuació urbanística avinguda Barcelona
 - PA-23 Polígon d'actuació urbanística carrer Francesc Macià
 - PA-24 Polígon d'actuació urbanística carrer de la Pujada
 - PA-25 Polígon d'actuació urbanística plaça Unió
 - PA-26 Polígon d'actuació urbanística Antiga UA-20
2. Als àmbits corresponents a Plans parcials o Unitats d'actuació en sòl urbà delimitats per l'anterior planejament general que han estat ordenats i aprovats definitivament i que es troben en diverses fases d'execució, però que no han completat les obres d'urbanització o no han formalitzat la totalitat de les cessions de sòl, es mantenen les condicions d'aprofitament, ordenació i edificació aprovades, tot assimilant la denominació de les zones a les establertes en les presents normes urbanístiques, que apareixen assenyalades amb una (p). Els paràmetres d'edificació venen definits específicament per a cada polígon d'actuació urbanística en les fitxes que s'acompanyen. Seran d'aplicació, en el seu cas, els ajustos o variacions que, en

relació a la regulació general de la zona, poden contenir les esmentades fitxes de característiques.

3. Per a la resta dels Polígons d'actuació urbanística, delimitats directament per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, són d'aplicació les condicions d'ordenació, aprofitaments urbanístics i cessions de sòl que es determinen específicament en aquestes normes urbanístiques i que apareixen en la corresponent fitxa de característiques, les quals incorporen les acordades, en seu cas, en els Convenis urbanístics.

Art. 203 Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística

1. Àmbit

L'àmbit de cada Polígon d'actuació es delimita en els plànols de Classificació del sòl i de Qualificació urbanística així com en les fitxes de característiques.

2. Objectiu

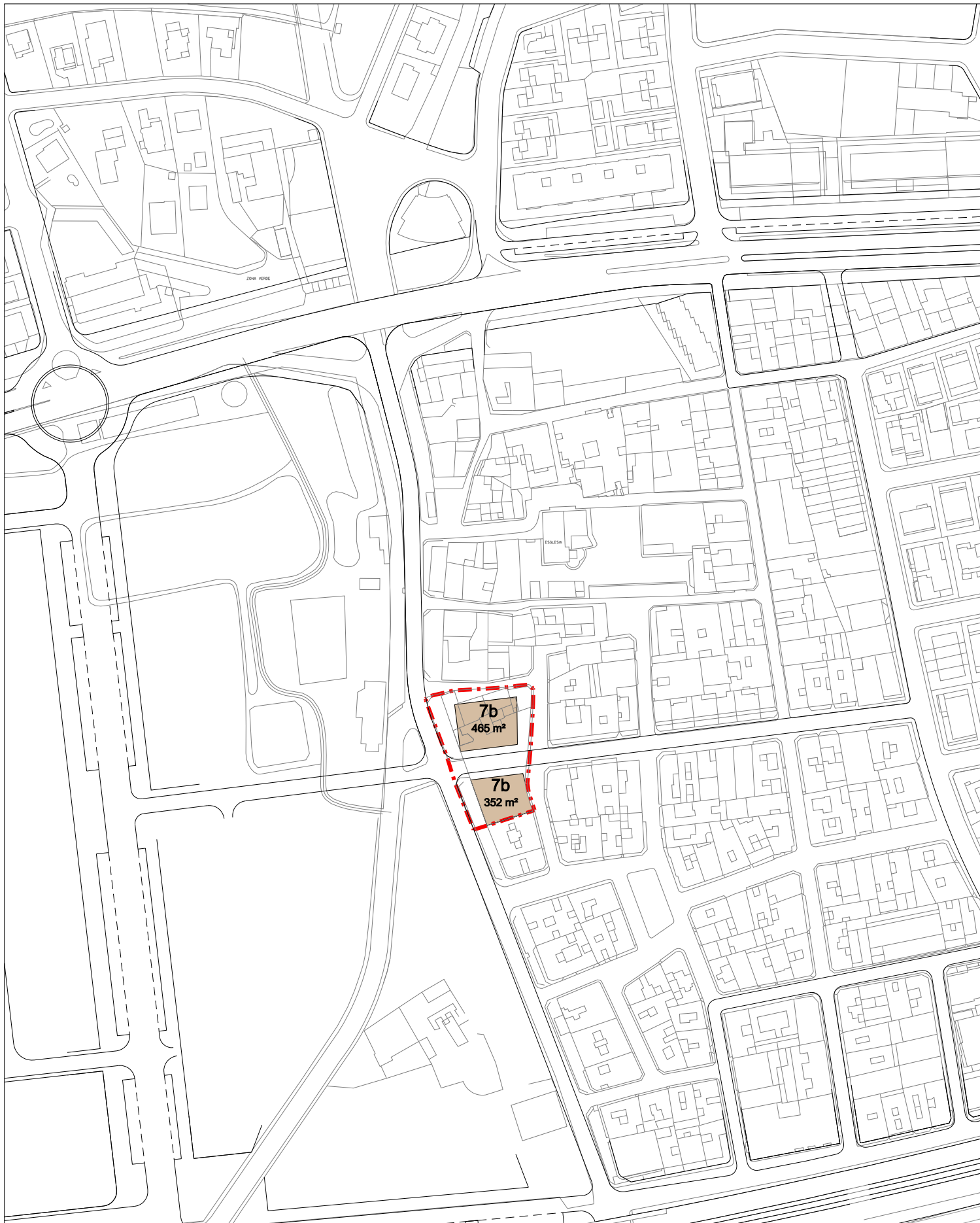
L'objectiu dels Polígons d'actuació és el de facilitar l'execució del planejament urbanístic. En el cas dels Polígons d'actuació procedents de Plans parcials i Unitats d'actuació anteriors aquest objectiu es remet a l'execució del planejament aprovat que es manté. Les fitxes de característiques de cada Polígon especifiquen les finalitats del planejament en l'àmbit delimitat.

3. Determinacions

Les determinacions corresponents als Polígons d'actuació urbanística s'especifiquen en les fitxes corresponents. El desenvolupament dels Polígons d'actuació comportarà les cessions de sòl amb aprofitament previstes per la legislació vigent (art 43 LU), així com la reserva del sostre edificable per a habitatges en règim de protecció o assequible (art 57 LU). En tot allò que no s'especifiqui individualment en cada Polígon són d'aplicació les disposicions d'aquestes normes urbanístiques per als corresponents sistemes i zones.

4. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística s'especifica individualment per a cada Polígon.



PA1 Carrer Ramon Casas

Superfície: 1.827 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica

Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	1.827
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	1,79
Densitat (hbtges/ha)	131
Nombre de habitatges	24
Sostre edificable (m²st)	3.268

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
7b	Conjunts d'ordenació unitària.	817	78,00			
	Volum. específica. Ús residencial				2.451	24
	Volum. específica. Ús comercial				817	
	Total zones	817	78,00		3.268	24
A1	Viari	1.010	22,00			
	Total sistemes	1.010	22,00			

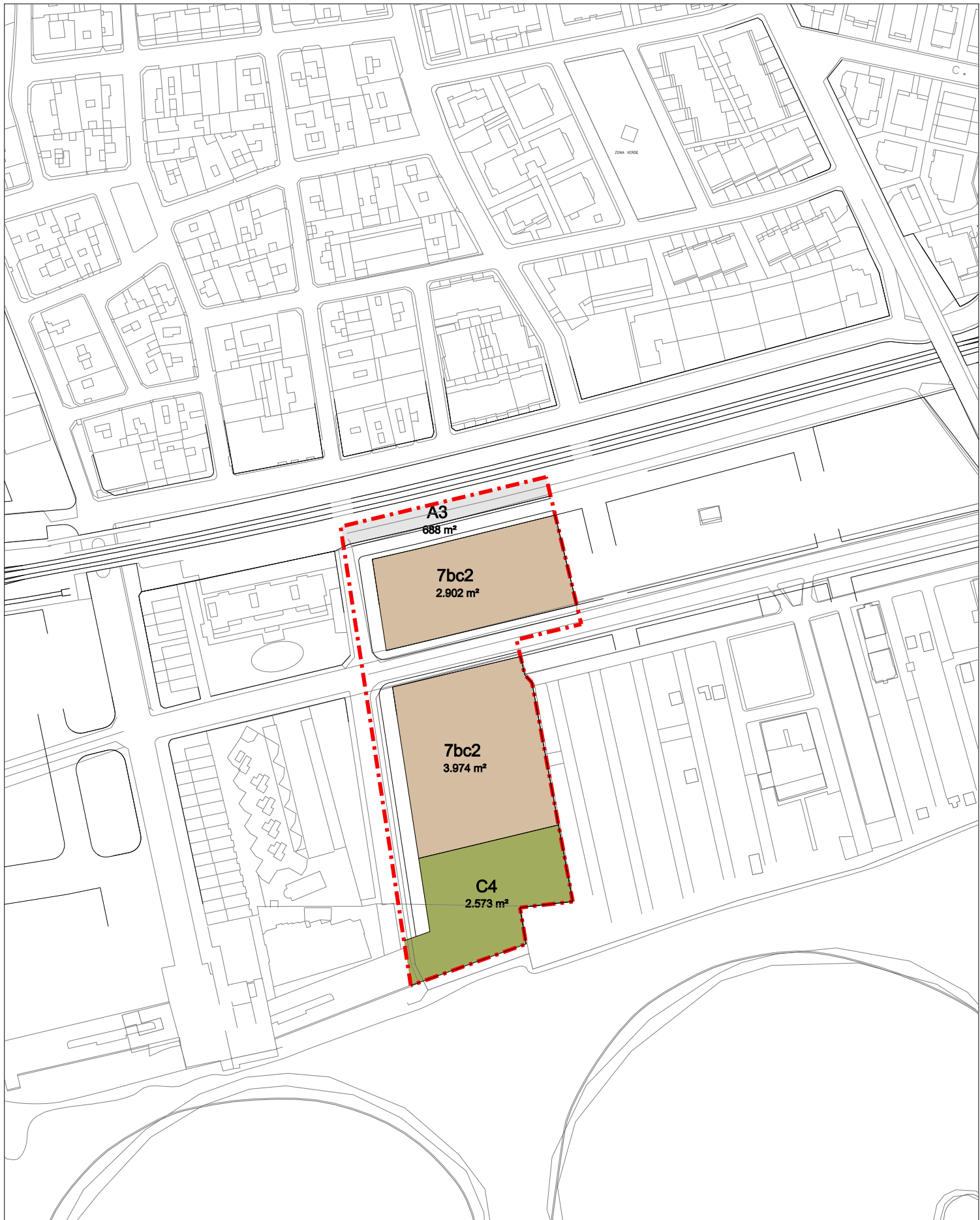
TOTAL SECTOR	1.827	100,00	1,79	3.268	24
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

L'execució del polígon comporta l'obertura i urbanització de la prolongació del carrer Ramon Casas.

Previ al desenvolupament del polígon caldrà seguir el tràmit de l'article 252 del reglament del LUC amb l'objectiu de preservar l'assejament de les edificacions existents.



PA2 Camping

Superfície: 13.515 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais lliures

 Viari

 Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica

 Ferroviari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	13.515
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,87
Densitat (hbtges/ha)	84
Nombre de habitatges	114
Sostre edificable (m²st)	11.788,50

Clau		Superfície		Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
		(m²)	(%)			
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 2 :						
7bc ₂	Conjunts d'ordenació unitària.	6.876	50,88		11.788,50	114
	Volumetria específica					
	Total zones	6.876	50,88		11.788,50	114
A1	Viari	3.378	24,99			
A3	Ferrovitari	688	5,09			
C4	Altres espais lliures	2.573	19,04			
	Total sistemes	6.639	49,12			

TOTAL SECTOR	13.515	100,00	0,87	11.788,50	114
---------------------	---------------	---------------	-------------	------------------	------------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic

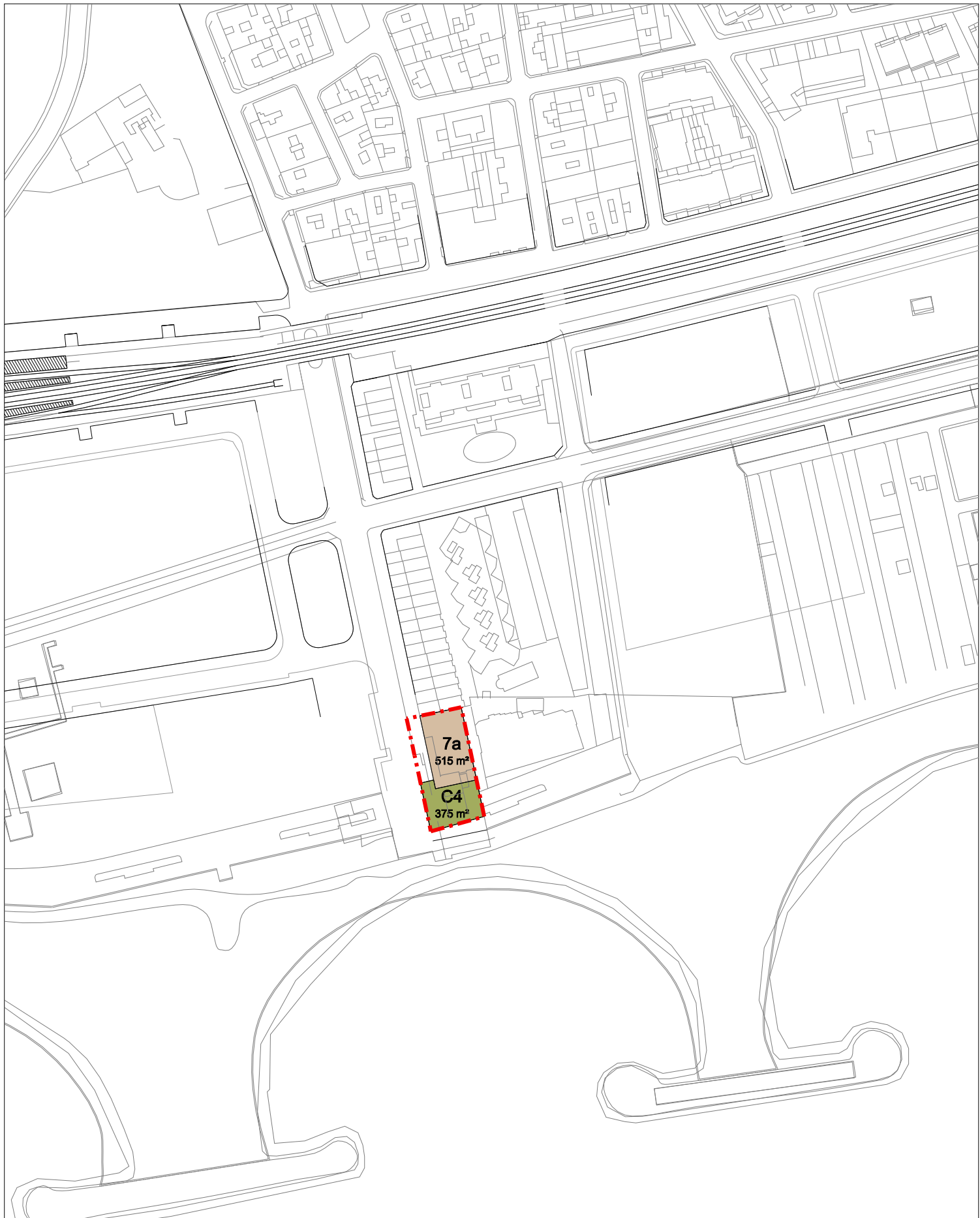
Observacions

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 2, signat el 04/07/05 (C₂), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Càrregues urbanístiques:

- 1) Cedirà gratuïtament a l'Ajuntament de Cunit, mitjançant el projecte de reparcel·lació, els sòls destinats a domini i ús o servei públic municipal en el sector.
- 2) El desenvolupament d'aquest sector comporta la urbanització del tram del passeig marítim al qual dona front.
- 3) La propietat assumirà el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector incloent-sela corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació a l'Ajuntament.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA3 Passeig Marítim

Superfície: 1.035 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais Lliures

 Conjunts d'ordenació unitària, Fileres de cases

 Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	1.035
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,87
Densitat (hbtges/ha)	77
Nombre de habitatges	8
Sostre edificable (m²st)	900

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
7a	Conjunts d'ordenació unitària. Fileres de cases	515	49,76		900	8
	Total zones	515	49,76		900	8
A1	Viari	145	14,01			
C4	Altres espais lliures	375	36,23			
	Total sistemes	520	50,24			

TOTAL SECTOR	1.035	100,00	0,87	900	8
---------------------	--------------	---------------	-------------	------------	----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

L'alçada màxima de les edificacions sera de 9 mts, corresponents a PB + 2P.



PA4 Prat de Cunit

Superfície: 98.600 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

-  Espais lliures
-  Equipaments
-  Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica
-  Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	98.600
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,55
Densitat (hbtges/ha)	46
Nombre de habitatges	450
Sostre edificable (m²st)	54.230,50

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació Pla Parcial "Prat de Cunit" ⁽¹⁾ :						
7bp ₄	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica	44.012	45,80		54.230,50	450
	Total zones	44.012	45,80		54.230,50	450
A1	Viari	26.546	25,03			
B1	Equipament docent	9.930	10,33			
B6	Equipament esportiu	10.142	10,55			
C3	Jardí urbà	7.215	7,51			
C4	Altres espais lliures	755	0,78			
	Total sistemes	54.588	54,20			

TOTAL SECTOR	98.600	100,00	0,55	54.230,50	450
---------------------	---------------	---------------	-------------	------------------	------------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "Prat de Cunit", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

S'adjunta un quadre amb les Normes Urbanístiques corresponents a la clau 7bp₄.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

PRAT DE CUNIT: Normativa Urbanística zona 7bp₄

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona PP	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m ² st/m ² s)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
7bp ₄	Plurifamiliar i comercial	1,25		1.100	20	11,5	PB + 3	8	4	8
Observacions: Projecte reparcel·lació: Ple 11/07/1995										

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM



PA5 Parc Central 1

Superfície: 96.765 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

- | | |
|--|--|
| ■ Espais lliures | ■ Comercial - Terciària |
| ■ Equipaments | ■ Conjunts d'ordenació unitària, Fileres de cases / Volumetria específica |
| ■ Residencial unifamiliar aïllat | ■ Viari |



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	96.765
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,43
Densitat (hbtges/ha)	25
Nombre de habitatges	245
Sostre edificable (m²st)	41.609

Clau		Superfície		Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
		(m²)	(%)			
Regulació Pla Parcial "Parc Central1" (1):						
4ap ₅	Residencial unifamiliar aïllat	4.148	4,29			
6ap ₅	Comercial -Terciària	11.868	12,26			
7ap ₅	Conjunts d'ordenació unitària. Fileres de cases	17.911	18,51			
7bp ₅	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica	19.980	20,65			
Total zones		53.907	55,71		41.609	245
A1	Viari	24.855	25,69			
B1	Equipament docent	2.500	2,58			
B3	Equipament cultural i social	3.881	4,01			
B5	Equipament serveis	1.394	1,44			
C3	Jardí urbà	10.228	10,57			
Total sistemes		42.858	44,29			

TOTAL SECTOR	96.765	100,00	0,43	41.609	245
---------------------	---------------	---------------	-------------	---------------	------------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

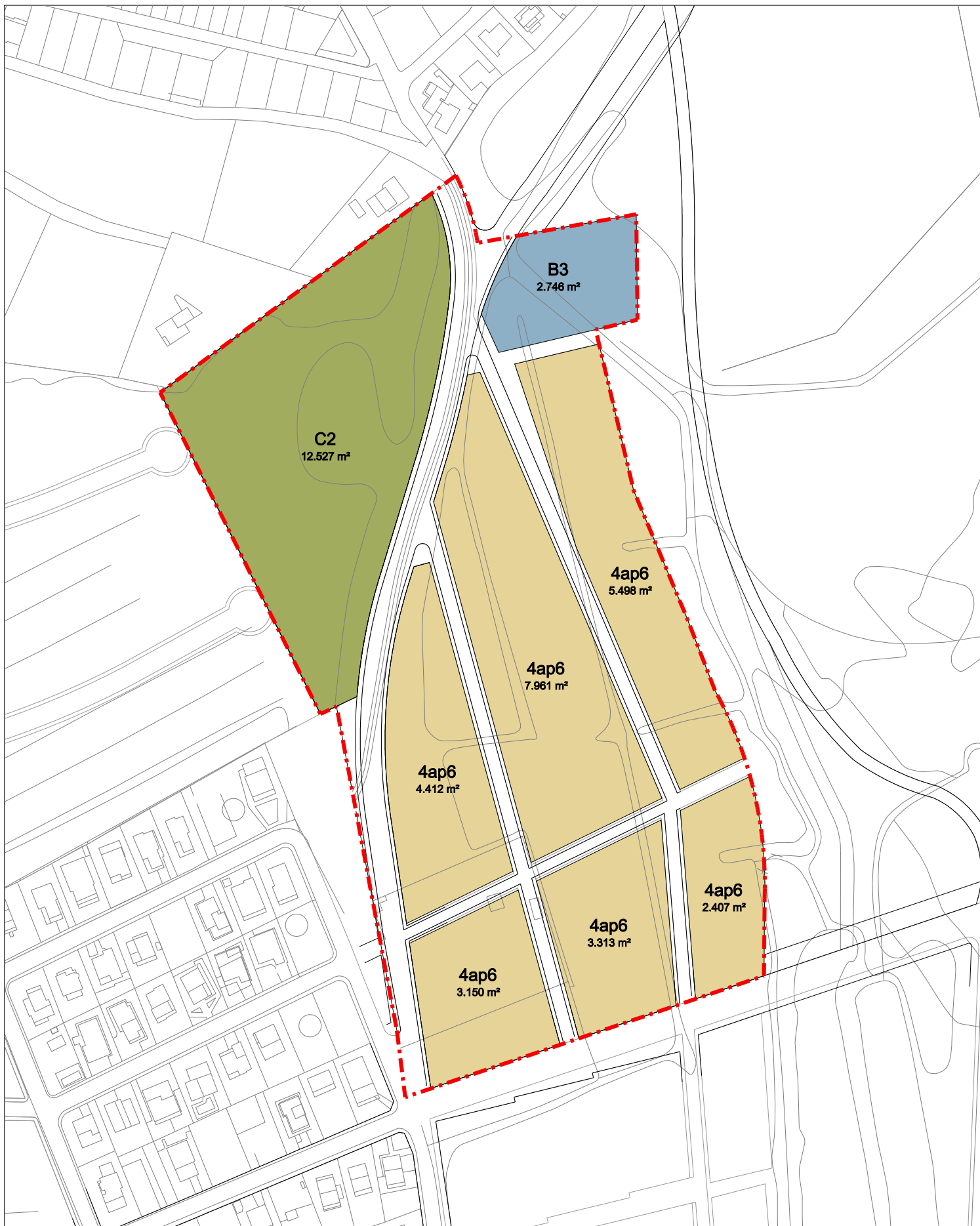
El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "Parc Central 1", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

PARC CENTRAL 1: Normativa Urbanística zones 4ap₅, 6ap₅, 7ap₅, 7bp₅

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona PP	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m ² st/m ² s)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
4ap ₅	Unifamiliar-Terrasses	0,75	70	240	10		PB	2		5
6ap ₅	Terciari agrupat	0,88	55	2.200		8	PB + 1			
7ap ₅ -a	Unifamiliar aparellades	0,70	55	300	10	7		2	3	5
7ap ₅ -b	Unifamiliar arrenclesades S / N	0,78 / 0,75			7,5	6,5	PB + 1			
7bp ₅ -c	Unifamiliars en condomini	0,65	40	1.200		7	PB + 1			
7bp ₅ -d	Conjunts plurifamiliars	0,99	60	900		16	PB + 4			
7bp ₅ -e	Complex de Llevant	1,07	45	600/2.000		29,5	PB+1 / PB+9			
Observacions: Complex de Llevant:plurifamiliar i comercial. Terciari agrupat:comercial, oficines, socio-cultural, religiós, esportiu, assistencial i sanitari. Projecte reparcel·lació: GC 17/07/03										

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM



PA6 Parc Central 2

Superfície: 52.292 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais lliures

 Viari

 Equipaments

 Residencial unifamiliar aïllat



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	52.292
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,27
Densitat (hbtges/ha)	11
Nombre de habitatges	58
Sostre edificable (m²st)	14.093

Clau		Superfície		Edificabilitat	Sostre	Habitatges
		(m²)	(%)	(m²st/m²s)	(m²s)	(hbtges)
Regulació Pla Parcial "Parc Central 2" ⁽¹⁾ :						
4ap ₆	Residencial unifamiliar aïllat	26.741	51,14		14.093	58
	Total zones	26.741	51,14		14.093	58
A1	Viari	10.278	19,66			
B3	Equipament cultural i social	2.746	5,25			
C2	Parc urbà	12.527	23,96			
	Total sistemes	25.551	48,86			

TOTAL SECTOR	52.292	100,00	0,27	14.093	58
---------------------	---------------	---------------	-------------	---------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "Parc Central 2", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

PARC CENTRAL 2: Normativa Urbanística zona 4ap₆

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m ² st/m ² s)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
4ap ₆	Unifamiliar aïllat	0,53	50	440	14	7,5	PB + 1	3	2	4
Observacions: Projecte reparcel·lació: JGL 11/03/2004										

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM



PA7 Valparaíso

Superfície: 53.202 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais lliures

 Equipaments

 Residencial purifamiliar aïllat

 Residencial unifamiliar aïllat

 Conjunts d'ordenació unitària, Fileres de cases / Volumetria específica

 Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	53.202
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,47
Densitat (hbtges/ha)	37
Nombre de habitatges	196
Sostre edificable (m²st)	24.997

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació Pla Parcial "Valparaiso" ⁽¹⁾ :						
3cp7	Residencial plurifamiliar aïllat	3.192	6,00		4.500	
4ap7	Residencial unifamiliar aïllat	4.582	8,61		3.489	
7ap7	Conjunts d'ordenació unitària. Fileres de cases	14.083	26,47		11.466	
7bp7	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica	3.068	5,77		5.500	
Total zones		24.925	46,85		24.955	196
A1	Viari	15.209	28,59			
B5	Equipament serveis	3.990	7,50			
C3	Jardí urbà	8.023	15,08			
C4	Altres espais lliures	1.055	1,98			
Total sistemes		28.277	53,15			

TOTAL SECTOR	53.202	100,00	0,47	24.955	196
---------------------	---------------	---------------	-------------	---------------	------------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

Els 978,9 m² de sostre corresponent a l'habitatge concertat i a l'habitatge protegit del polígon PA15 "Avinguda de la Roca Llaure" se situen a la zona 3cp7.

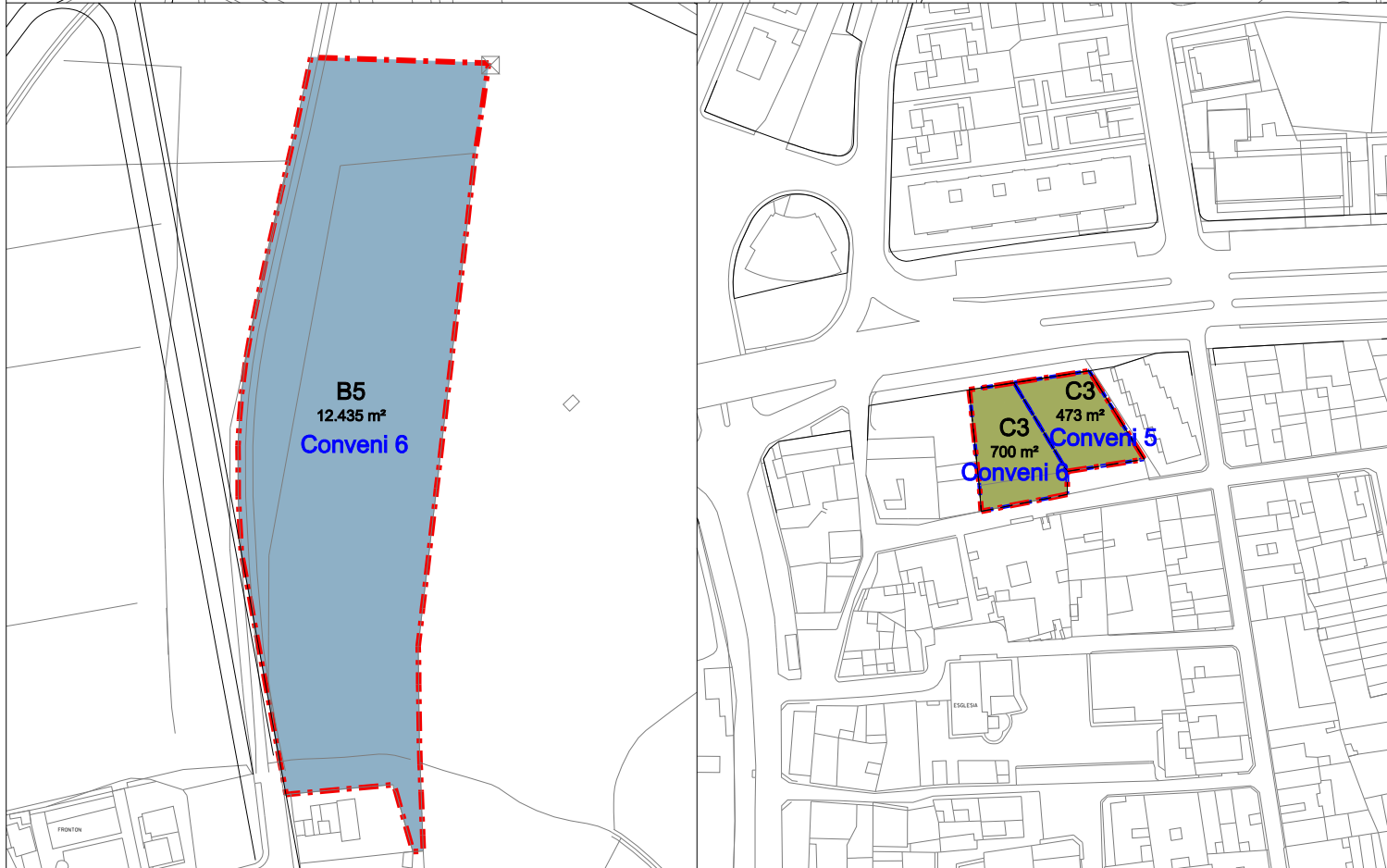
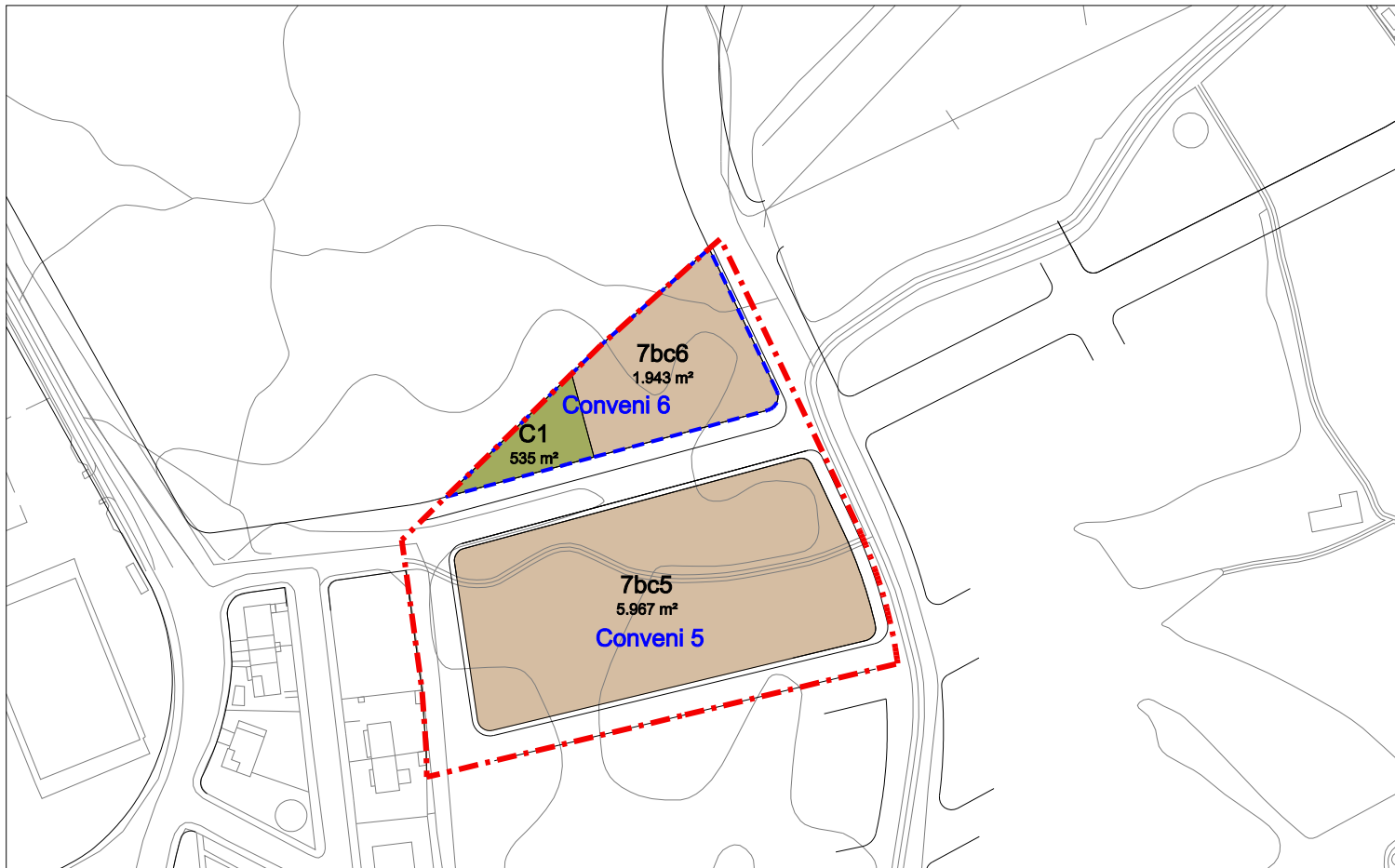
El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "Valparaiso", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

VALPARAISO: Normativa Urbanística zones 3cp₇, 4ap₇, 7ap₇, 7bp₇

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona PP	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m ² st/m ² s)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
3cp ₇	Plurifamiliar	1,4				14	PB + 3			
4ap ₇	Unifamiliar aparellada	0,77	35	200	10	9	PB + 2	3	3	3
7ap ₇	Unifamiliar en filera	0,81	65	140	7	7,5	PB + 1	3	3	3
7bp ₇	Volumetria específica	1,79				14	PB + 3			
Observacions: Volumetria específica: plurifamiliar i comercial A la parcel·la 7bp7 és obligatoria la cessió d'un local de 76,67 m2 d'acord amb el Conveni Urbanístic de data 03/06/2002 Projecte de reparcel·lació: CG 24/04/2001										

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM



PA8a La Pleta
Superfície: 26.243 m²

Qualificació del Sòl
E: 1/2.000

-  Espai lliure
-  Equipament
-  Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica
-  Viari

0 10 50 100 m



Superfície (m²)	26.243
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,37
Densitat (hbtges/ha)	46
Nombre de habitatges	121
Sostre edificable (m²st)	9.725
Sector	Discontinu

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada dels Convenis Urbanístics núm. 5 i 6:						
7bc ₅	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica	5.967	22,74		6.840	85
7bc ₆	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica	1.943	7,40		2.885	36
	Total zones	7.910	30,14		9.725	121
A1	Viari	4.190	15,97			
B5	Equipament serveis	12.435	47,38			
C1	Parc Natural	535	2,04			
C3	Jardí urbà	1.173	4,47			
	Total sistemes	18.333	69,86			

TOTAL SECTOR	26.243	100,00	0,37	9.725	121
---------------------	---------------	---------------	-------------	--------------	------------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	972 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	1.945 m² (20% sostre residencial)

Observacions

En virtut dels Convenis Urbanístics núm. 5 i 6, signats el 17/06/05 i el 03/03/06 respectivament (C₅ i C₆), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

La densitat proposada es de 1 habitatge per cada 80 m2 construïts.

C₅:

Cessió: finca classificada com a sistema de Parc Natural de superfície 23.263,28 m2, finca classificada de Zona Verda situada en front de la Av. Barcelona i davant de l'Ajuntament i la parcel·la definida de comercial dins del projecte (Pla Parcial del Planejament anterior)

Volumetria: 2 blocs de PB +3 PP

Obligacions de la propietat: urbanització de la Zona Verda situada entre la Av. Barcelona i el c/Major, davant de l'Ajuntament.

C₆:

Cessió: 700 m2 de la zona verda situada entre la Av. Barcelona i el c/Major, 12.435 m2 situats al Nord de la urbanització Can Moles-3, 712,93m2 de les parcel·les 65, 66 i 67 de l'illa 9 de "Sol Cunit" (en concepte del 10% d'aprofitament del sector), 535 m2 destinada a zona verda pública (C1)

Volumetria: PB +3 PP

Obligacions de la propietat: urbanització de la Zona Verda situada entre la Av. Barcelona i el c/Major, davant de l'Ajuntament.

Els Convenis són vinculants pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorporen com annex a aquestes normes.



PA8b La Pleta

Superfície: 14.400 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

-  **Espais lliures**
-  **Conjunts d'ordenació unitària, Fileres de cases**
-  **Viari**



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	14.400
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,28
Densitat (hbtges/ha)	17
Nombre de habitatges	24
Sostre edificable (m²st)	4.041

Clau		Superfície		Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
		(m²)	(%)			
Regulació Pla Parcial "La Pleta" ⁽¹⁾ :						
7ap ₈	Conjunts d'ordenació unitària. Fileres de cases	5.337	37,06		4.041	24
	Total zones	5.337	37,06		4.041	24
A1	Viari	4.799	33,33			
C3	Jardí urbà	4.264	29,61			
	Total sistemes	9.063	62,94			

TOTAL SECTOR	14.400	100,00	0,28	4.041	24
---------------------	---------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "La Pleta", aprovat definitivament, les determinacions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

LA PLETA: Normativa Urbanística zona 7ap₈

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona PP	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m ² st/m ² s)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
7ap ₈	Unifamiliar en filera	0,75		175	7	7	PB + 1	5		3
Observacions: Projecte reparcel·lació: redactat i entrat a l'Ajuntament										

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM



PA9a Sol Cunit
Superfície: 97.088 m²

Qualificació del Sòl
E: 1/2.500

 **Espais Lliures**
 **Equipaments**
 **Residencial unifamiliar aïllat**

 **Conjunts d'ordenació unitària, Fileres de cases**
 **Viari**

0 10 50 100 m



Superfície (m²)	97.088
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,49
Densitat (hbtges/ha)	19
Nombre de habitatges	186
Sostre edificable (m²st)	47.372

Clau		Superfície		Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
		(m²)	(%)			
Regulació Pla Parcial "Sol Cunit" ⁽¹⁾ :						
4ap ₉	Residencial unifamiliar aïllat	8.023	8,26			
7ap ₉	Conjunts d'ordenació unitària. Fileres de cases	36.210	37,30			
Total zones		44.233	45,56		47.372	186
A1	Viari	31.760	32,71			
B1	Equipament docent	8.564	8,82			
B5	Equipament serveis	175	0,18			
C3	Jardí urbà	10.598	10,92			
C4	Altres espais lliures	1.758	1,81			
Total sistemes		52.855	54,44			

TOTAL SECTOR	97.088	100,00	0,49	47.372	186
---------------------	---------------	---------------	-------------	---------------	------------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

El polígon correspon a l'antic Pla Parcial urbanístic "Sol Cunit", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

SOL CUNIT: Normativa Urbanística zones 4ap₉, 7ap₉

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona PP	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m²st/m²s)	(%)	(m²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
4ap ₉	Unifamiliar aparellat	1,0		450	21	7	PB + 1	7	3,5	5
7ap ₉	Unifamiliar en filera	1,0		140	7	7	PB + 1	7	3,5	5
Observacions: Projecte reparcel·lació: CG 17/01/2002; text refós CG 21/03/2002										

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM



PA9b Sol Cunit

Superfície: 2.086 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.500

 Equipaments

 Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica

 Viari

0 10 50 100 m

Superfície (m²)	2.086
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,78
Densitat (hbtges/ha)	96
Nombre de habitatges	20
Sostre edificable (m²st)	1.620
Sector	Discontinuu

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 6:						
7bc ₆	Conjunts d'ordenació unitària. Volumetria específica	1.080	51,77		1.620	20
	Total zones	1.080	51,77		1.620	20
A1	Viari	151	7,24			
B	Equip. Sense ús definit	855	40,99			
	Total sistemes	1.006	48,23			

TOTAL SECTOR	2.086	100,00	0,78	1.620	20
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	162 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	324 m² (20% sostre residencial)

Observacions

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 6, signat el 03/03/06 (C₆), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

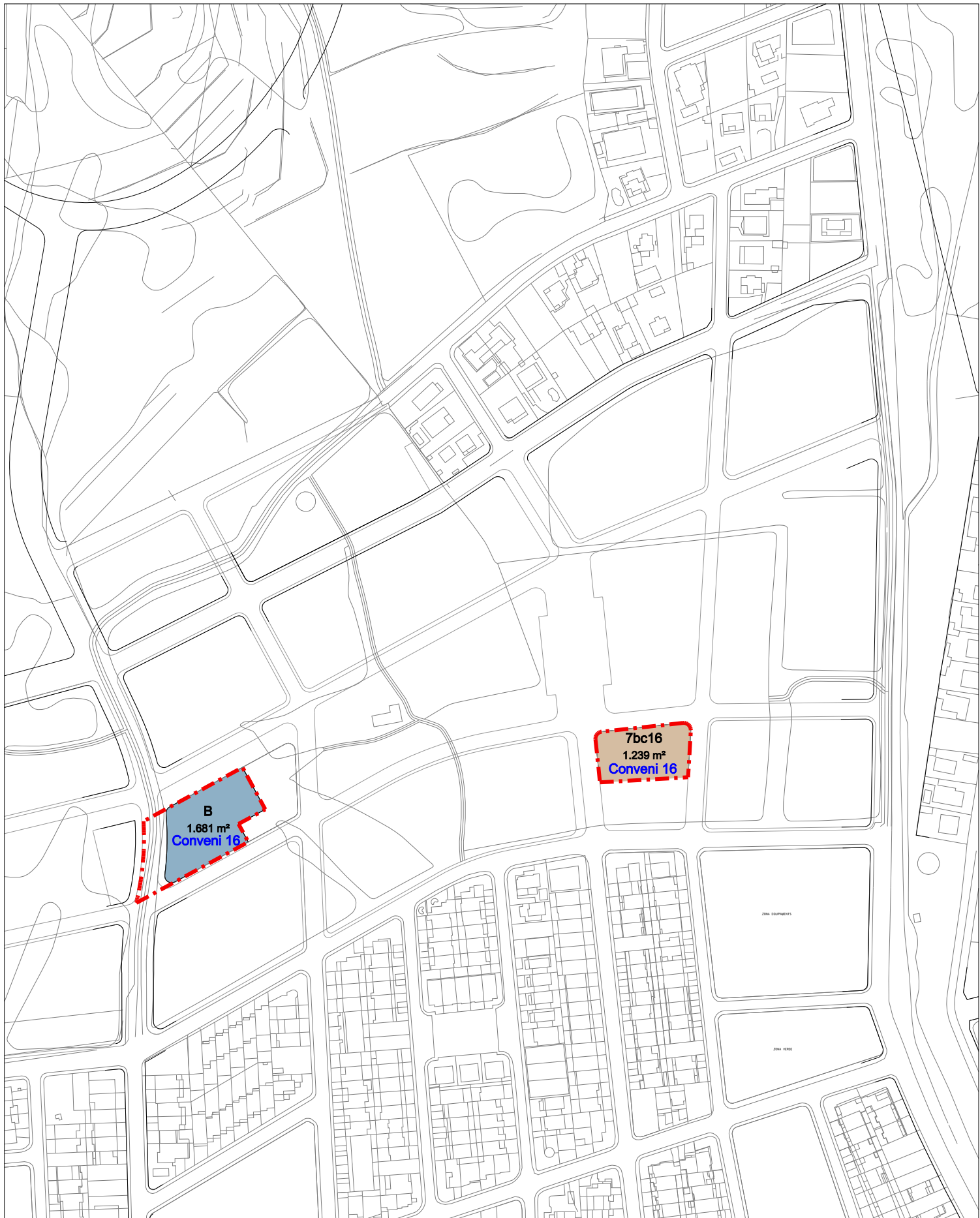
Finques aportades: Parcel·les 71 (illa2), part de la 70 (illa2) i part de l'illa 10 de la urbanització de Sol Cunit

Cessió: 855,50 m2 (dotacional públic)

Volumetria: PB + 2 PP

Densitat: 1 habitatge per cada 80 m2 construïts.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA9c Sol Cunit

Superfície: 3.412 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.500

Equipaments

Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica

Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	3.412
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,75
Densitat (hbtges/ha)	94
Nombre de habitatges	32
Sostre edificable (m²st)	2.560
Sector	Discontinuu

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 16:						
7bc ₁₆	Conjunts d'ordenació unitària.	1.239	36,31		2.560	32
	Volumetria específica					
	Total zones	1.239	36,31		2.560	32
A1	Viari	492	14,42			
B	Equip. Sense ús definit	1.681	49,27			
	Total sistemes	2.173	63,69			

TOTAL SECTOR	3.412	100,00	0,75	2.560	32
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	256 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	512 m² (20% sostre residencial)

Observacions

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 16, signat el 20/02/06 (C₁₆), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Finques aportades: Parcel·les 36-37 (illa 1), 68 (illa2), part de la 70 (illa2) i part de l'illa 10 de la urbanització de Sol Cunit

Cessió: 1.681 m2 (dotacional públic)

Volumetria: PB + 3 PP

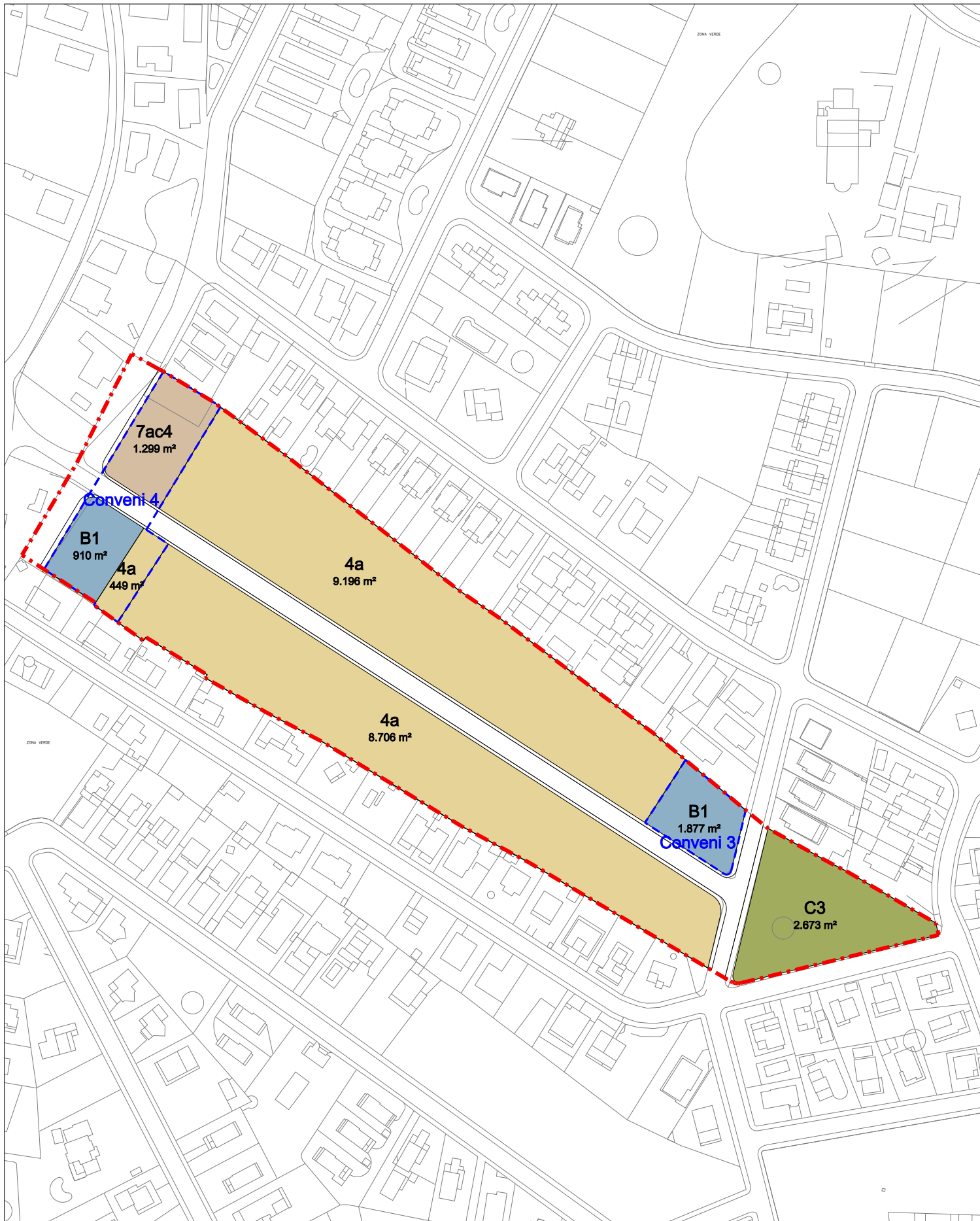
Ocupació: 640 m2

Densitat: 1 habitatge per cada 80 m2 construïts.

Obligacions de la propietat:

1. Lliurament d'un local de 165,50m² de superfície útil dins el futur edifici a construir.
2. Càrregues d'urbanització
3. Redacció del Projecte d'edificació.
4. Despeses registrals o fiscals i les corresponents de les elevacions a públic dels acords i cessions del present conveni.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA10 Antiga UA2

Superfície: 29.065 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

-  Espais lliures
-  Equipaments
-  Agrupacions unifamiliars

-  Residencial unifamiliar aïllat
-  Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	29.065
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,40
Densitat (hbtges/ha)	18
Nombre de habitatges	52
Sostre edificable (m²st)	11.790

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada dels Convenis Urbanístics núm. 3 i 4:						
7ac ₄	Conjunts d'ordenació unitària.	1.299	4,47			6
	Fileres de cases					
4a	Residencial unifamiliar aïllat	18.351	63,14			46
	Total zones	19.650	67,61		11.790	52
A1	Viari	3.955	13,61			
B1	Equipament docent	2.787	9,59			
C3	Jardí urbà	2.673	9,20			
	Total sistemes	9.415	32,39			

TOTAL SECTOR	29.065	100,00	0,40	11.790	52
---------------------	---------------	---------------	-------------	---------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

En virtut dels Convenis Urbanístics núm. 3 i 4, signats el 31/03/05 i el 24/05/05 respectivament (**C₃** i **C₄**), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

C₃

Obligacions:

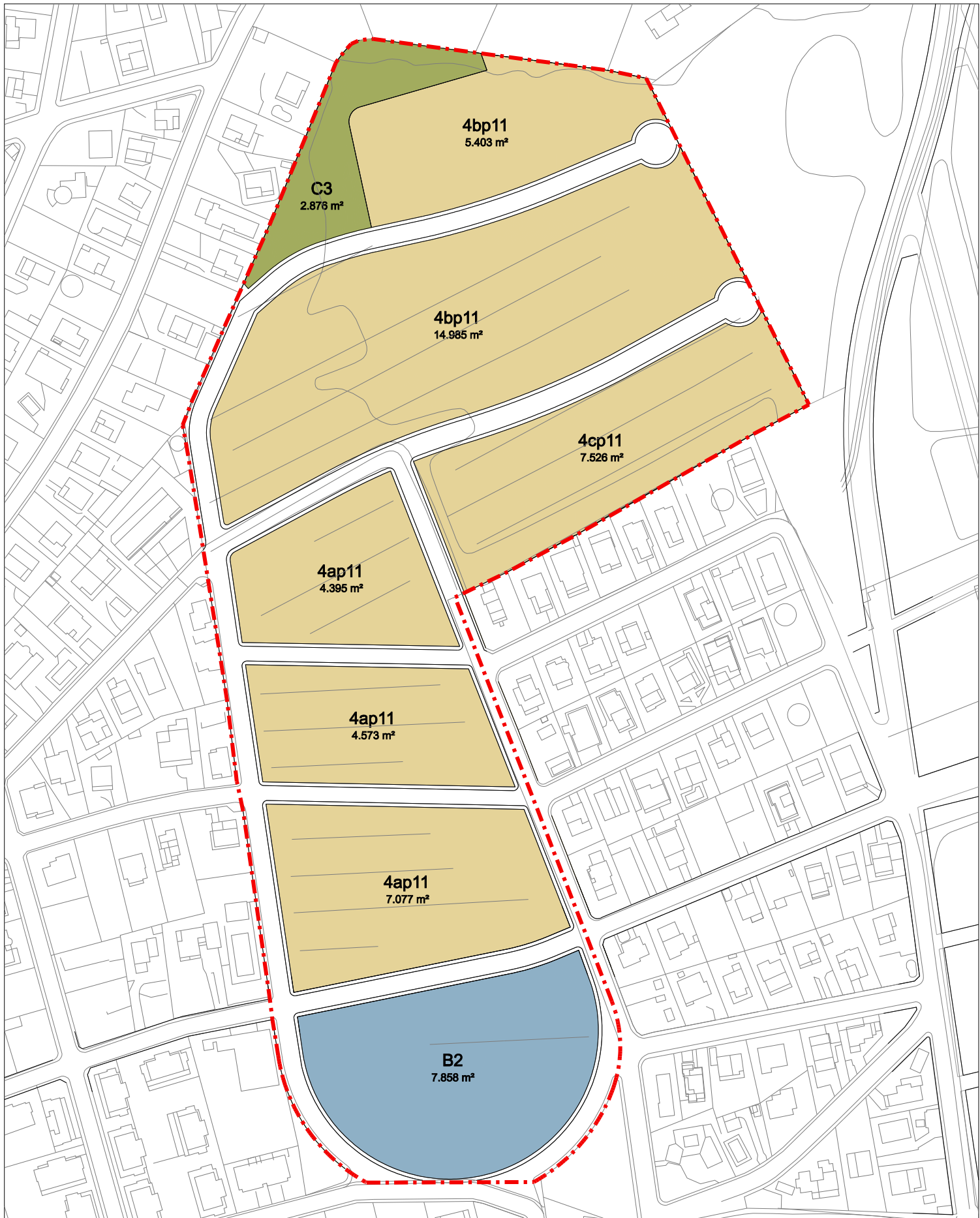
- 1) Cessió, lliure de càrregues i gravaments, a l'Ajuntament de Cunit, de les finques R-3.6 i R-3.7 (plànol annex I del Conveni Urbanístic) amb una superfície de 936,34 m² de sòl, i l'edificabilitat total de 561,81 m² de sostre.
- 2) La mercantil RESICUNA S.A es farà càrrec de les despeses que provoquin els canvis en totes les empreses de subministrament (aigua, clavegueres, escomeses elèctriques i altres), i els costos d'escriptura, així com de qualsevol càrrega urbanística corresponent a l'empresa per la normativa urbanística.
- 3) Satisfer l'import de 400.000 euros per a la construcció d'una llar d'infants a les esmentades parcel·les.

C₄

Obligacions:

- 1) Cessió, lliure de càrregues i gravaments, a l'Ajuntament de Cunit, de les finques R-1.15 i R-1.16 (plànol annex I del Conveni Urbanístic) amb una superfície de 910,85 m² de sòl, i l'edificabilitat total de 546,51 m² de sostre. La propietat es compromet a realitzar les operacions següents:
Agregació previa de les finques R-1.15 i R-1.16.
Posterior segregació de la parcel·la de 449, 29 m² assenyalada en el plànol annex 3.1 del Conveni Urbanístic.
- 2) La propietat es farà càrrec de les càrregues de urbanització corresponents a l'esmentada cessió i els costos d'escriptura, així com de qualsevol càrrega urbanística corresponent a la propietat per la normativa urbanística.

Els Convenis són vinculants pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorporen com annex a aquestes normes.



PA11 Antiga UA21

Superfície: 68.486 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais lliures

 Viari

 Equipaments

 Residencial unifamiliar aïllat



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	68.486
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,34
Densitat (hbtges/ha)	10
Nombre de habitatges	67
Sostre edificable (m²st)	23.207

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació Unitat d'Actuació "UA21" ⁽¹⁾ :						
4ap ₁₁	Residencial unifamiliar aïllat	16.045	23,43	0,60	9.627	24
4bp ₁₁	Residencial unifamiliar aïllat	20.388	29,77	0,50	10.194	34
4cp ₁₁	Residencial unifamiliar aïllat	7.526	10,99	0,45	3.386	9
Total zones		43.959	64,19		23.207	67
A1	Viari	13.793	20,14			
B2	Equipament sanitari	7.858	11,47			
C3	Jardí urbà	2.876	4,20			
Total sistemes		24.527	35,81			

TOTAL SECTOR	68.486	100,00	0,34	23.207	67
---------------------	---------------	---------------	-------------	---------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

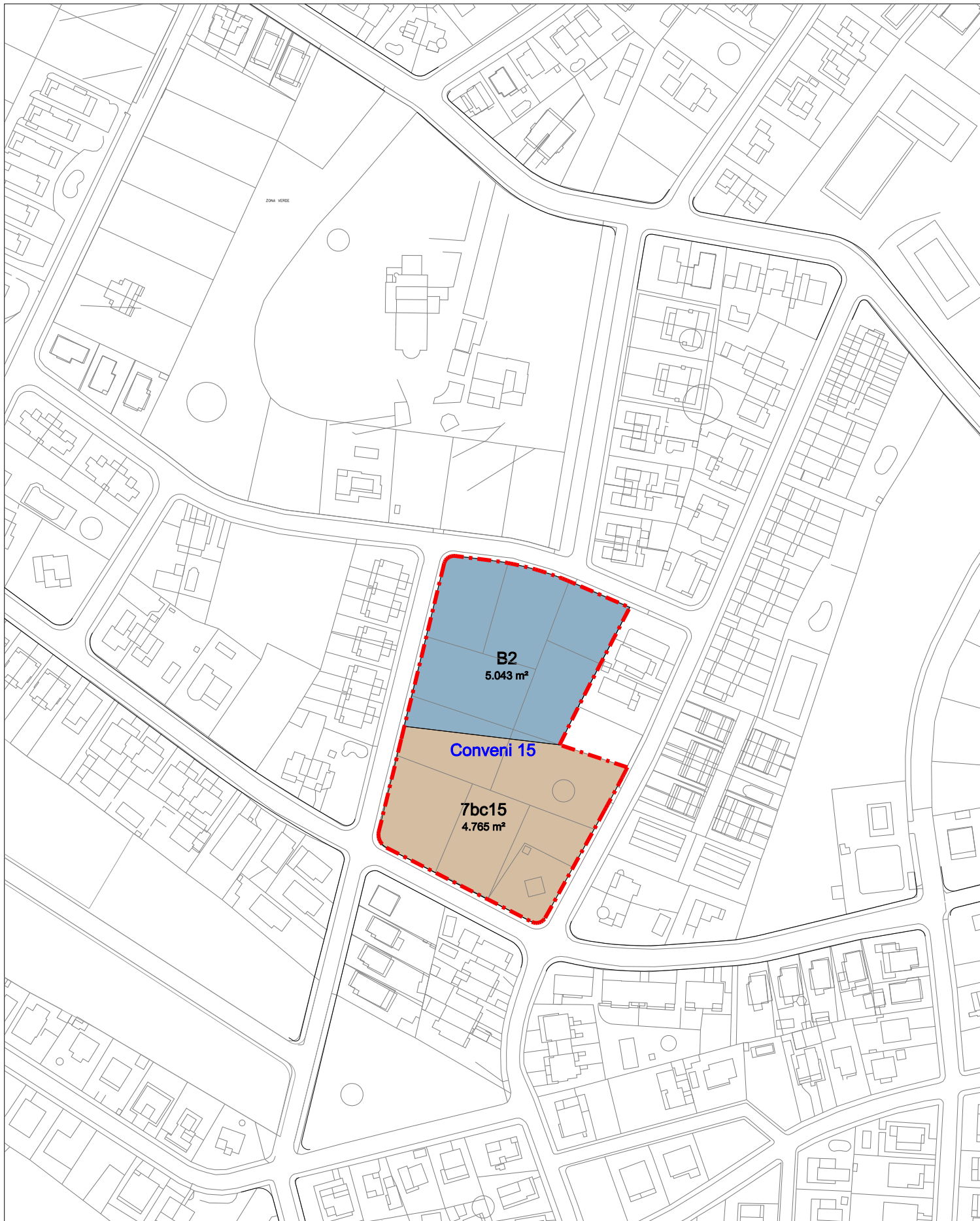
El polígon correspon a l'antiga Unitat d'Actuació "UA21", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

UA21: Normativa Urbanística zones 4ap₁₁, 4bp₁₁, 4cp₁₁,

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m ² st/m ² s)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
4ap ₁₁	Unifamiliar aïllat	0,6		500	15	8	PB + 1	5	3	3
4bp ₁₁	Unifamiliar aïllat	0,55		600	16	8	PB + 1	5	3	3
4cp ₁₁	Unifamiliar aïllat	0,5		800	18	8	PB + 1	6	4	4

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM



PA12 Carrer Roselló

Superfície: 9.808 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Equipaments

 Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica

 Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	9.808
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,77
Densitat (hbtges/ha)	74
Nombre de habitatges	73
Sostre edificable (m²st)	7.624

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 15:						
7bc ₁₅	Conjunts d'ordenació unitària.	4.765	48,58			
	Volum. específica. Ús residencial			1,50	7.148	73
	Volum. específica. Ús comercial				476	
	Total zones	4.765	48,58		7.624	73
B2	Equip. Sanitari -Assistencial	5.043	51,42			
	Total sistemes	5.043	51,42			

TOTAL SECTOR	9.808	100,00	0,77	7.624	73
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica	
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic	
Habitatge assequible	714,8 m²	(10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	1429,6 m²	(20% sostre residencial)

Observacions

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 15, signat el 20/02/06 (C₁₅), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Finques aportades: Parcel·les 1, 2, 6, 12 (illa 39246) a "El Rectorat"

Cessió: 5.043 m2 (dotacional públic)

Volumetria: PB+2PP

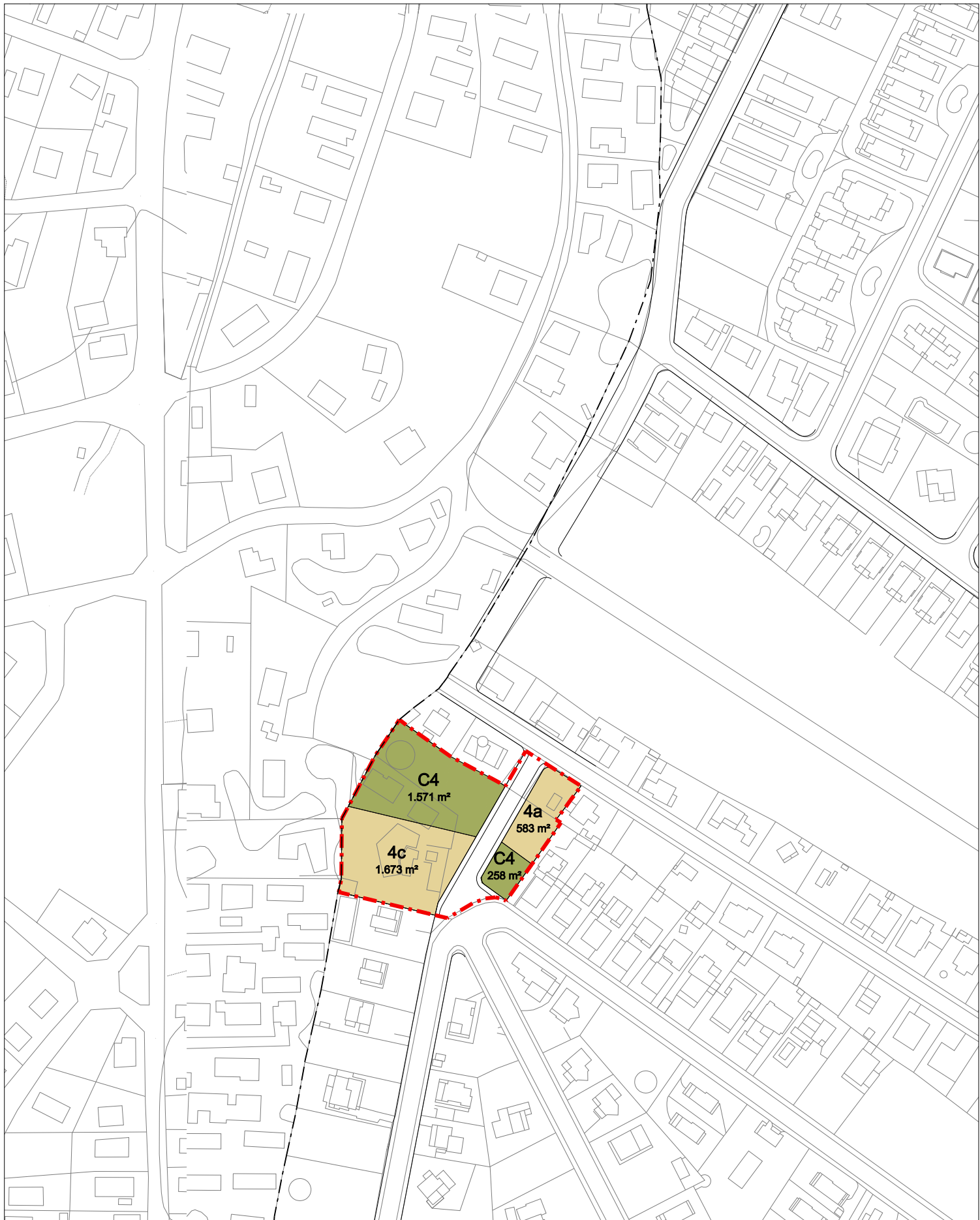
Ocupació: 60%

Reculades mínimes: 3m

Obligacions de la propietat

1. Redacció i execució del Projecte de Urbanització i edificació
2. Cessió dels terrenys destinats a dotacional públic
3. Despeses registrals o fiscals i les corresponents de les elevacions a públic dels acords i cessions del present conveni.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA13 Avinguda Mediterrani

Superfície: 4.885 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Altres espais lliures públics

 Residencial unifamiliar aïllat

 Viari



0 10 50 100 m

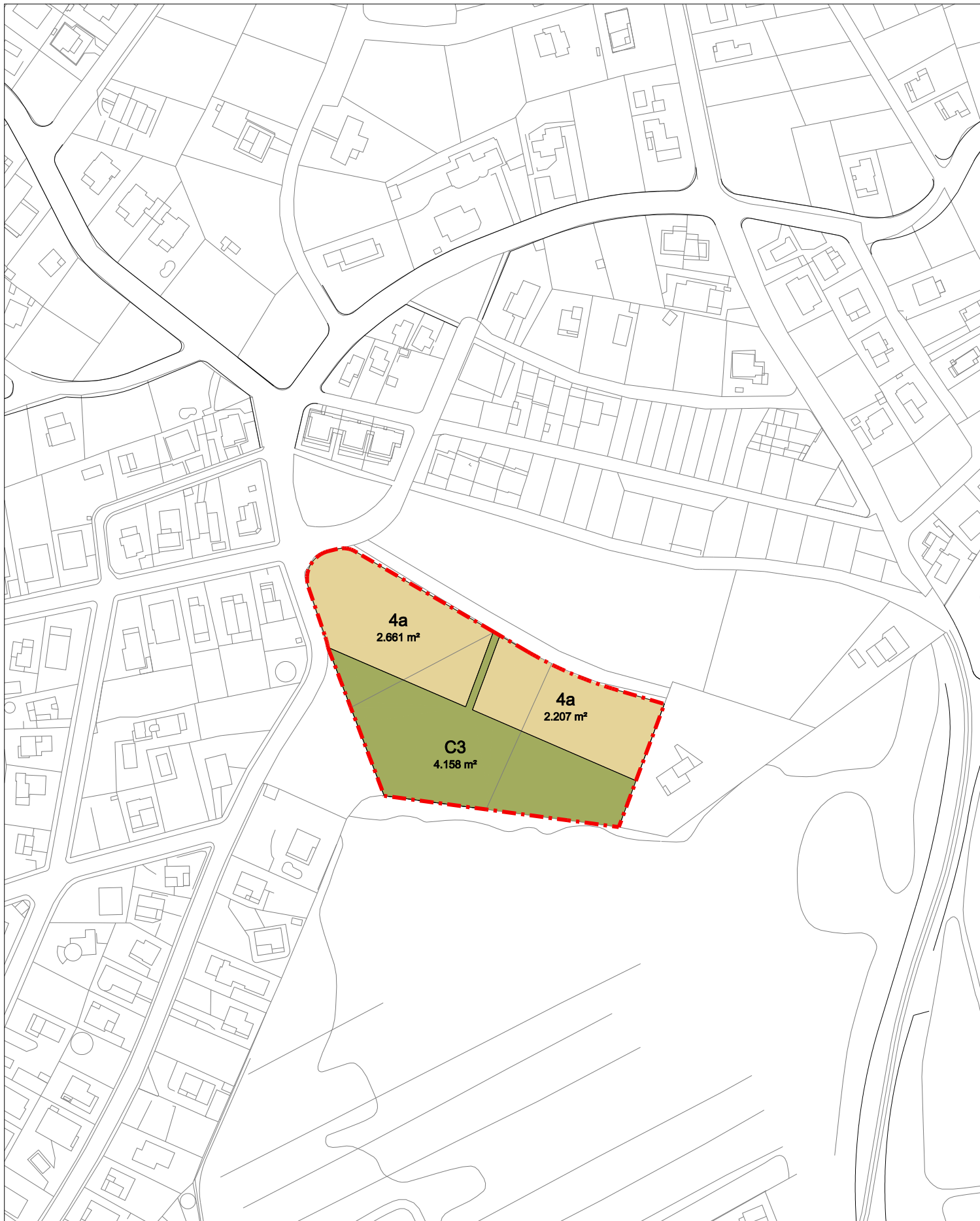
Superfície (m²)	4.885
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,225
Densitat (hbtges/ha)	6
Nombre de habitatges	3
Sostre edificable (m²st)	1.103

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
4a	Residencial unifamiliar aïllat	583	11,93	0,60	350	1
4c	Residencial unifamiliar aïllat	1.673	34,25	0,45	753	2
Total zones		2.256	46,18		1.103	3
A1	Viari	800	16,38			
C4	Altres espais lliures	1.829	37,44			
Total sistemes		2.629	53,82			

TOTAL SECTOR	4.885	100,00	0,225	1.103	3
--------------	-------	--------	-------	-------	---

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions



PA14 Passatge del Parc

Superfície: 9.026 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

-  Jardí urbà
-  Residencial unifamiliar aïllat
-  Viari



0 10 50 100 m

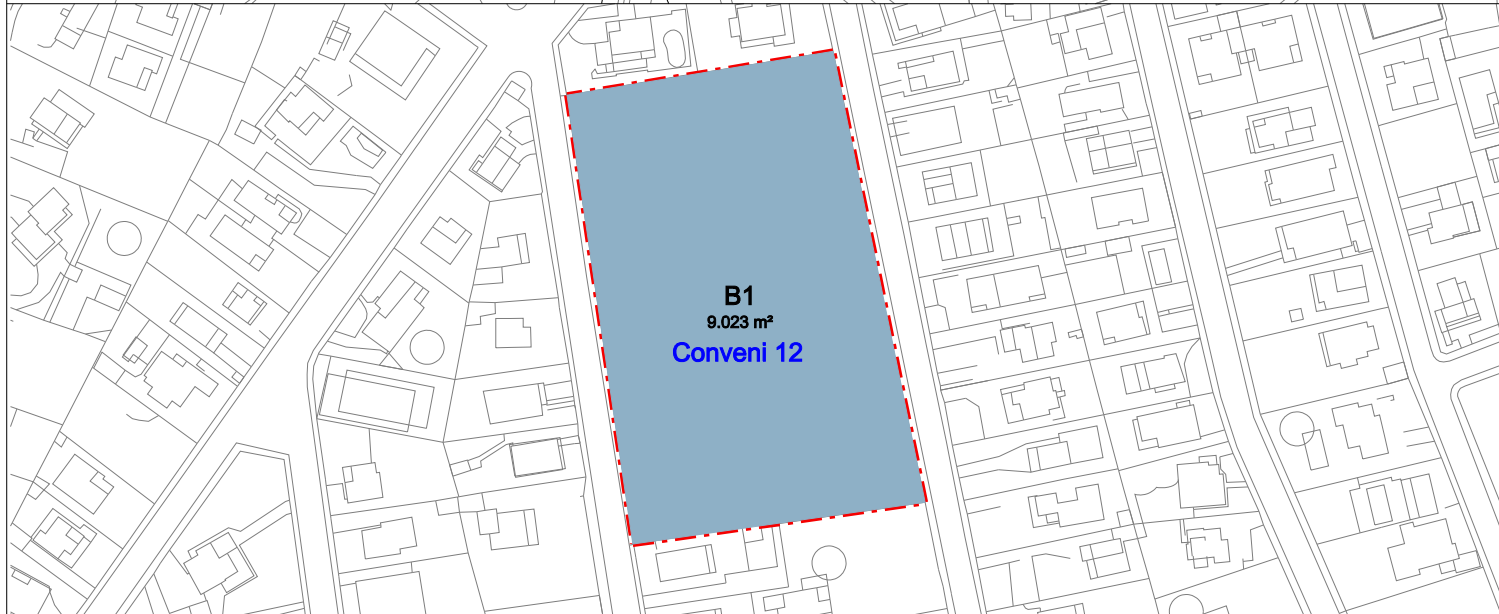
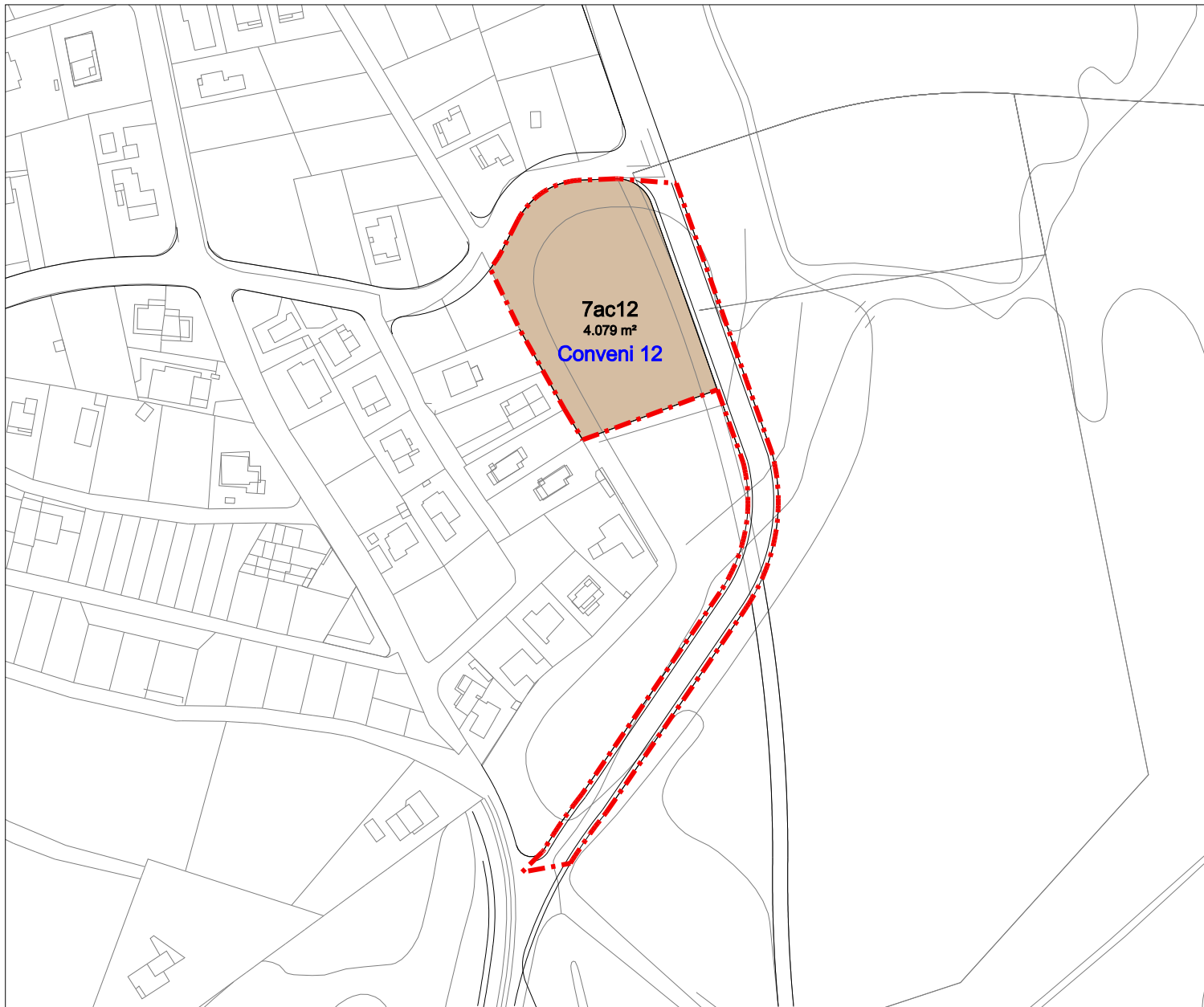
Superfície (m²)	9.026
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,32
Densitat (hbtges/ha)	12
Nombre de habitatges	11
Sostre edificable (m²st)	2.921

Clau		Superfície		Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
		(m²)	(%)			
4a	Residencial unifamiliar aïllat	4.868	53,93	0,60	2.921	11
	Total zones	4.868	53,93		2.921	11
C3	Jardí urbà	4.158	46,07			
	Total sistemes	4.158	46,07			

TOTAL SECTOR	9.026	100,00	0,32	2.921	11
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions



PA15 Avinguda de Roca Llaura

Superfície: 15.654 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

-  Equipament docent
-  Conjunts d'ordenació unitària, Fileres de cases
-  Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	15.654
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,21
Densitat (hbtges/ha)	17
Nombre de habitatges	26
Sostre edificable (m²st)	3.263
Sector	Discontinuu

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 12 :						
7ac ₁₂	Conjunt d'ordenació unitària	4.079	26,06	0,80	3.263	26
	Fileres de cases					
	Total zones	4.079	26,06		3.263	26
A1	Viari	2.552	16,30			
B1	Equipament docent	9.023	57,64			
	Total sistemes	11.575	73,94			

TOTAL SECTOR	15.654	100,00	0,21	3.263	26
---------------------	---------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	326,3 m ² ⁽¹⁾
Habitatges de protecció pública	652,6 m ² ⁽¹⁾

Observacions

⁽¹⁾ L'habitatge concertat i l'habitatge protegit es localitzen al PA7 "Valparaiso" (zona 3cp 7)

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 12, signat el 20/02/06 (C₁₂), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Finques aportades: 10 a 17 i 20,21,26 i 27 de la illa 18 de la urbanització Can Torrents

Cessió: 9.023 (equipament)

Volumetria: PB + PP (la regulada per a la zona 7a)

Obligacions de la propietat

1. Redacció del Projecte de Reparcel·lació i Urbanització del polígon d'actuació urbanística.
2. Cessió dels terrenys destinats a equipament, lliures i nets, havent fet l'enderroc de les construccions existents
3. 10% de l'aprofitament urbanístic correspon a l'Ajuntament
4. Urbanització del carrer de nova creació de superfície 2.552m².
5. Despeses del Projecte de gestió i urbanització i obres urbanitzadores del PAU

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA16 Avi Pau

Superfície: 17.185 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espai Lliure

 Viari

 Equipament

 Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	17.185
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	
Densitat (hbtges/ha)	30
Nombre de habitatges	53
Sostre edificable (m²st)	4.238
Sector	Discontinu

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 10:						
7bc ₁₀	Conjunt d'ordenació unitària	2.493	14,51			
	Volum. específica. Ús residencial				2.992	53
	Volum. específica. Ús comercial				1246	
	Total zones	2.493	14,51		4.238	53
A1	Viari	1.201	6,99			
B	Equip. sense ús definit	1.700	9,89			
B5	Equipament serveis	4.284	24,93			
C3	Jardí urbà	7.507	43,68			
	Total sistemes	14.692	85,49			

TOTAL SECTOR	17.185	100,00	0,24	4.238	53
---------------------	---------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	299 m² ⁽¹⁾ (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	598 m² ⁽²⁾ (20% sostre residencial)

Observacions

(1) L'habitatge concertat es localitza al PA17 "Casa Glòria".

(2) L'habitatge protegit es localitza a la parcel·la de propietat municipal situada al c/ Pere Mestres N°13 amb referència cadastral 4316513CS8641N

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 10, signat el 21/02/06 (C₁₀), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Cessió: 1.700 m² (equipament)

Volumetria: PB+4PP

Obligacions de la propietat:

1. Cessió del terrenys destinats a ús públic, i edificació de l'Avi Pau.

2. Càrregues ordinàries de cessió i urbanització:

10% de l'aprofitament urbanístic privat correspon a l'Ajuntament (valor econòmic fixat en 900.000 €)

3. Càrregues externes:

Urbanització zona verda (Plademar) s= 7.507m²

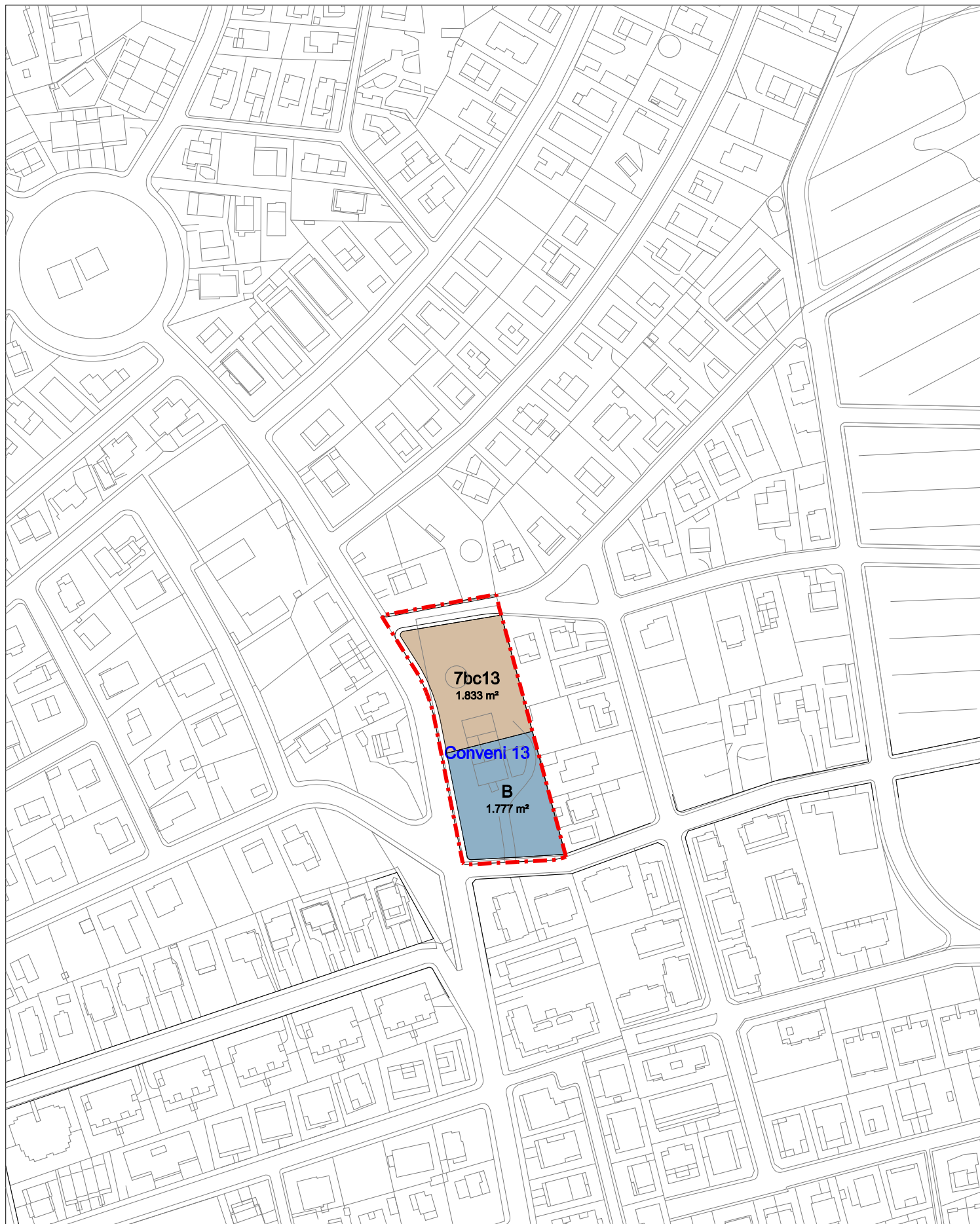
Despeses projecte i obres urbanitzadores de vials (Plademar) s= 1.201,29m²

4. Càrregues addicionals:

Pagament de les despeses corresponents al projecte de gestió i urbanització i obra urbanitzadora del PAU

10% de l'aprofitament urbanístic de la cessió a l'Ajuntament

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA17 Casa Glòria

Superfície: 4.280 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 **Equipaments**

 **Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica**

 **Viari**



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	4.280
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,64
Densitat (hbtges/ha)	81
Nombre de habitatges	35
Sostre edificable (m²st)	2.750

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 13:						
7bc ₁₃	Conjunt d'ordenació unitària	1.833	42,83	1,50	2.750	35
	Volumetria específica					
	Total zones	1.833	42,83		2.750	35
A1	Viari	670	15,65			
B	Equipament	1.777	41,52			
	Total sistemes	2.447	57,17			

TOTAL SECTOR	4.280	100,00	0,64	2.750	35
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	275 m² (10% del sostre residencial)
	299 m² ⁽¹⁾ (10% del sostre residencial del PA16 "Avi Pau")
Habitatges de protecció pública	550 m² (20% sostre residencial)

Observacions

⁽¹⁾ Correspon a l'habitatge concertat que es trasllada des del PA16 "Avi Pau"

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 13, signat el 20/02/06 (C₁₃), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Finques aportades: C/ Puig Pelós, núm. 1 ("casa Glòria")

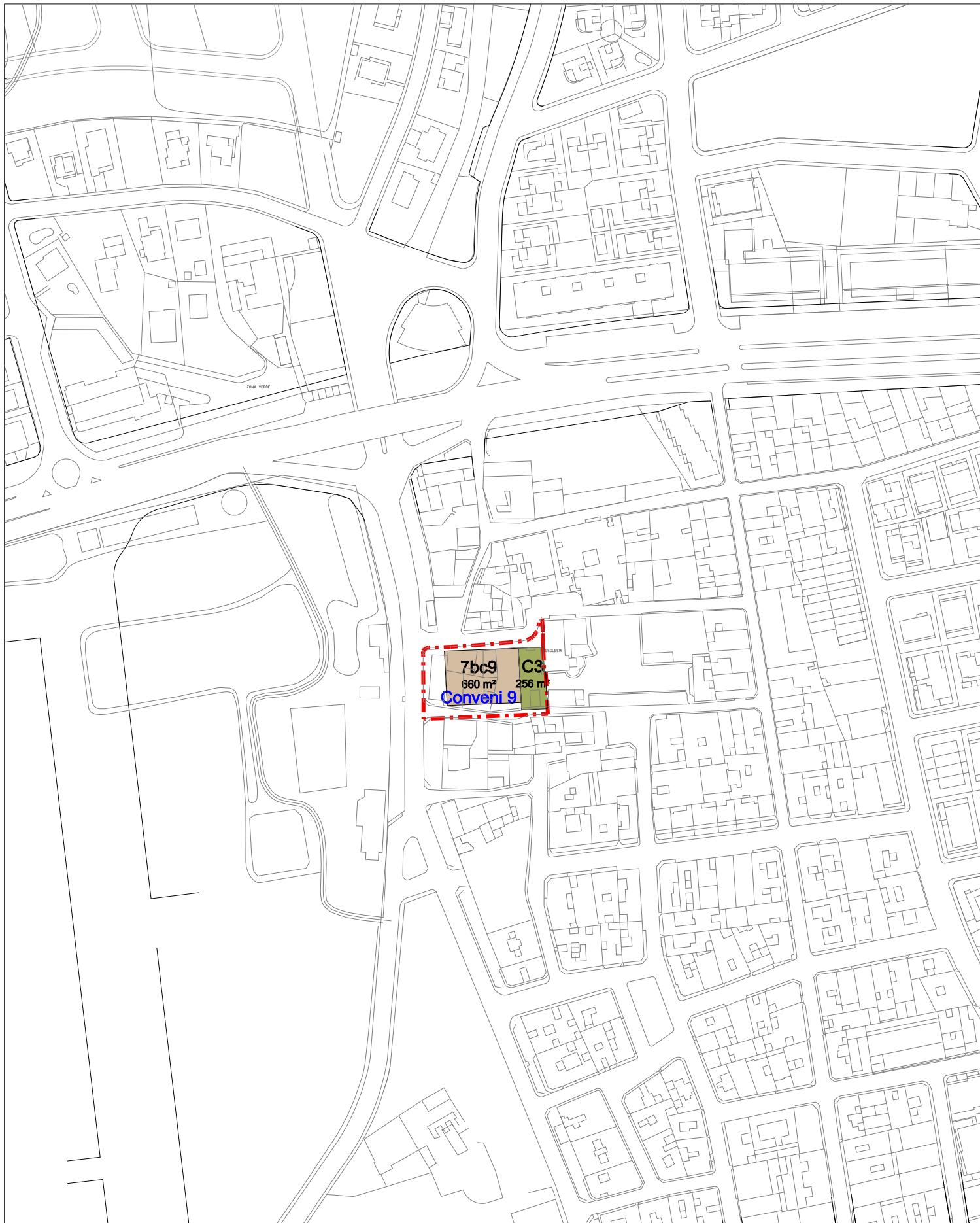
Cessió: 1.777 m² (equipament)

Volumetria: PB+3PP

Obligacions de la propietat:

1. Cessió gratuïta dels terrenys destinats a domini i ús públic municipal i les edificacions existents.
2. 10% de l'aprofitament urbanístic privat correspon a l'Ajuntament
3. Càrregues addicionals de pagament de despeses dels projectes de gestió i urbanització i obra urbanitzadora del PAU i càrregues externes del 10% d'aprofitament urbanístic de la cessió a l'Ajuntament.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA18 Carrer St. Isidre

Superfície: 1.467 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais Lliures

 Conjunt d'ordenació unitària, Volumetria específica

 Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	1.467
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	2,02
Densitat (hbtges/ha)	218
Nombre de habitatges	32
Sostre edificable (m²st)	2.970

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 9:						
7bc ₉	Conjunt d'ordenació unitària	660	44,99	4,50		
	Volum. específica. Ús residencial				2.310	32
	Volum. específica. Ús comercial				660	
	Total zones	660	44,99	4,50	2.970	32
A1	Viari	551	37,56			
C3	Jardí urbà	256	17,45			
	Total sistemes	807	55,01			

TOTAL SECTOR	1.467	100,00	2,02	2.970	32
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 9, signat el 20/02/06 (C₉), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Finques aportades: c/ St. Isidre 2,4 (finques registrals 11.115 i 97)

Cessió: 54 m² (vial públic)

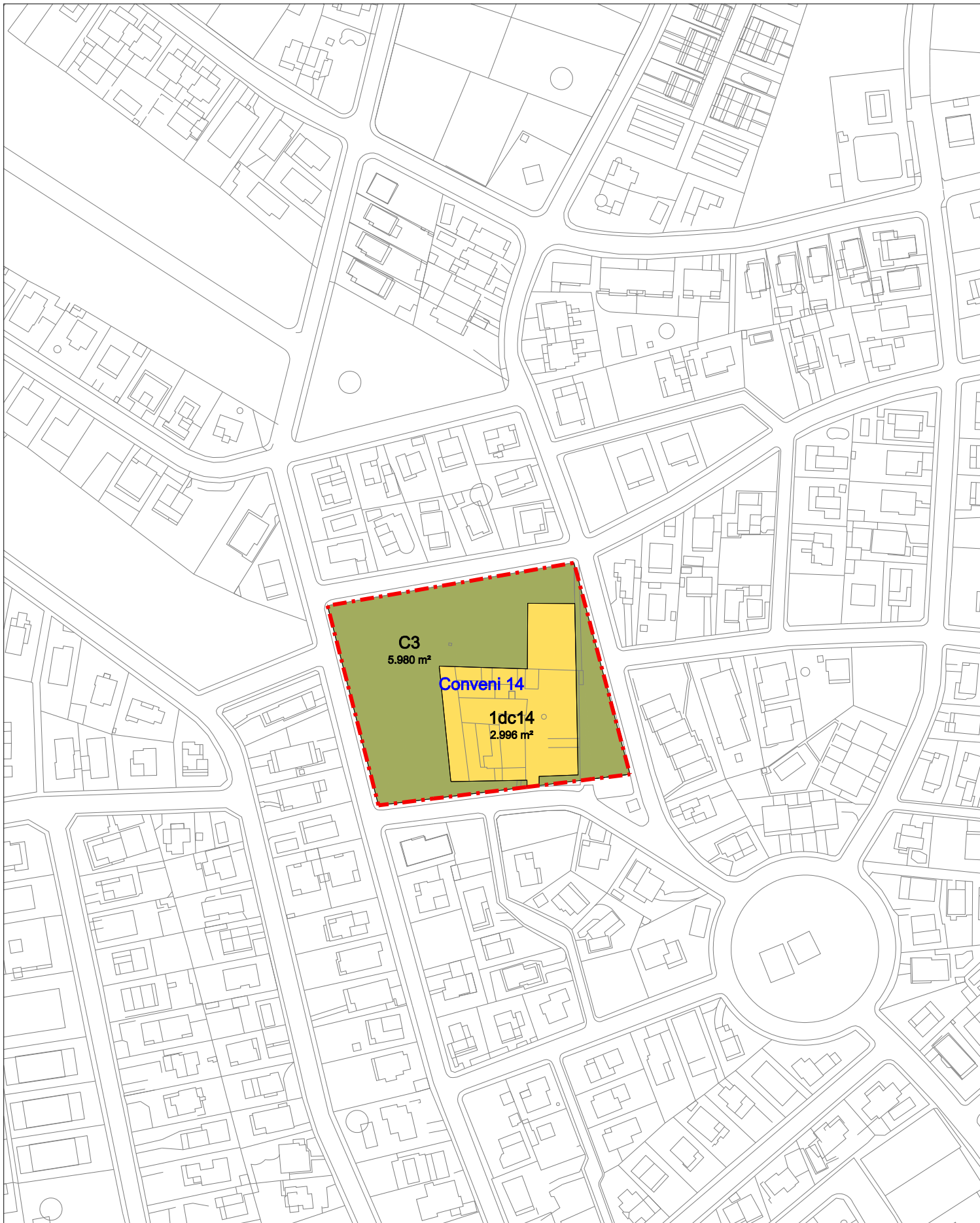
Volumetria: PB + 3PP + A

Ocupació: 100%

Obligacions de la propietat:

1. Pagar la quantitat resultant de l'expropiació del solar destinat a zona verda
2. Urbanització de vials, zona verda i parc infantil
3. Construcció en soterrani de contenidors de recollida de residus urbans.
4. Despeses d'enderrocs
5. Inici obres urbanitzadores quan quedin lliures els immobles objecte d'enderroc i d'expropiació i es donaran per acabades quan el solar quedi urbanitzat (segons projecte aprovat)

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA19 Masia Can Nicolau

Superfície: 8.976 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais lliures

 Edificis i jardins privats protegits



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	8.976
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,12
Densitat (hbtges/ha)	1
Nombre de habitatges	1
Sostre edificable (m²st)	1.084

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 14:						
1dc ₁₄	Edificis i jardins privats protegits	2.996	33,38	0,36	1.084	1
	Total zones	2.996	33,38		1.084	1
C3	Jardí urbà	5.980	66,62			
	Total sistemes	5.980	66,62			

TOTAL SECTOR	8.976	100,00	0,12	1.084	1
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------	----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

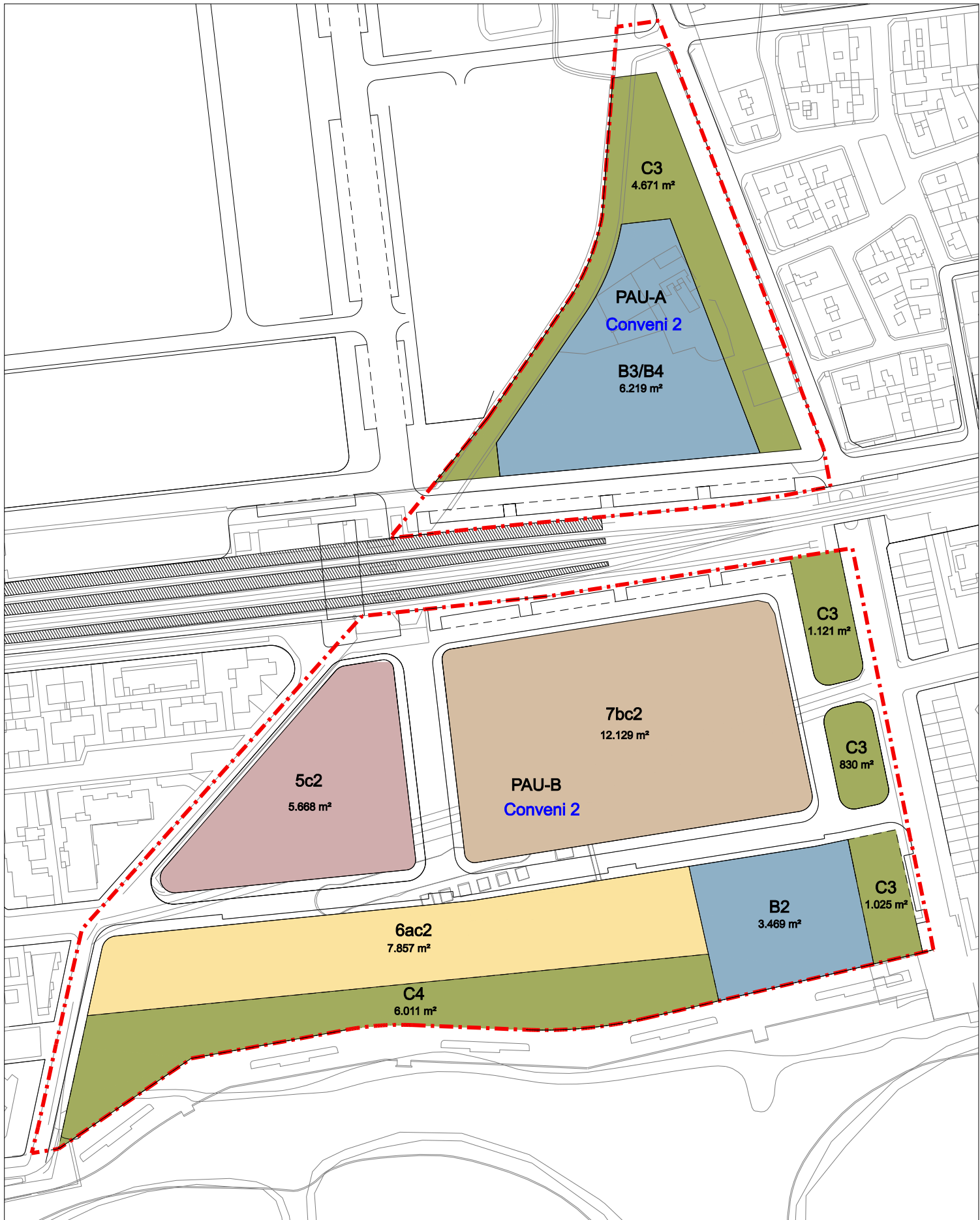
En virtut del Conveni Urbanístic núm. 14, signat el 20/02/06 (C₁₄), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Usos: Hotel·ler, bar, restaurant o similars, comercial oficina sanitari assistencial, residència geriàtrica, educatiu i sòcio-cultural

Obligacions de la propietat:

1. Cessió de les finques definides a l'annex número III del Conveni Urbanístic, per a sistema de zones verdes públiques. Creació servitud per a ús de fruit de pou existent.
2. Lliurament de zona verda ajardinada incloent l'obertura dels accessos tancats i zona infantil.
3. Enderroc de les edificacions existents (que no són de protecció ni objecte d'aquest acord)
4. Redacció del projecte d'edificació de la parcel·la esmentada.
5. Despeses de les elevacions a públic dels acords i cessions i despeses registrals o fiscals derivades del conveni.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA20 Cunit Sud
Superfície: 67.568 m²

Qualificació del Sòl
E: 1/2.000

- | | |
|--|---------------------|
| Espais lliures | Hoteler |
| Equipaments | Comercial-terciària |
| Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica | Viari |



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	67.568
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,56
Densitat (hab/ha)	37
Nombre d'habitatges	250
Sostre edificable (m²st)	38.209
Sector	Discontinu

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 2:						
7bc ₂	Conjunt d'ordenació unitària	12.129	17,95		25.060	250
	Volumetria específica					
5C ₂	Hoteler	5.668	8,39		10.949	
6ac ₂	Terciari Front Marítim	7.857	11,63		2.200	
	Total zones	25.654	37,97		38.209	250
A1	Viari	18.568	27,48			
B3	Equipament sanitari	3.469	5,13			
B3/B4	Equip. Cultural / Administ.	6.219	9,20			
C3	Jardí urbà	7.647	11,32			
C4	Altres espais lliures	6.011	8,90			
	Total sistemes	41.914	62,03			
TOTAL SECTOR		67.568	100,00	0,56	38.209	250

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic

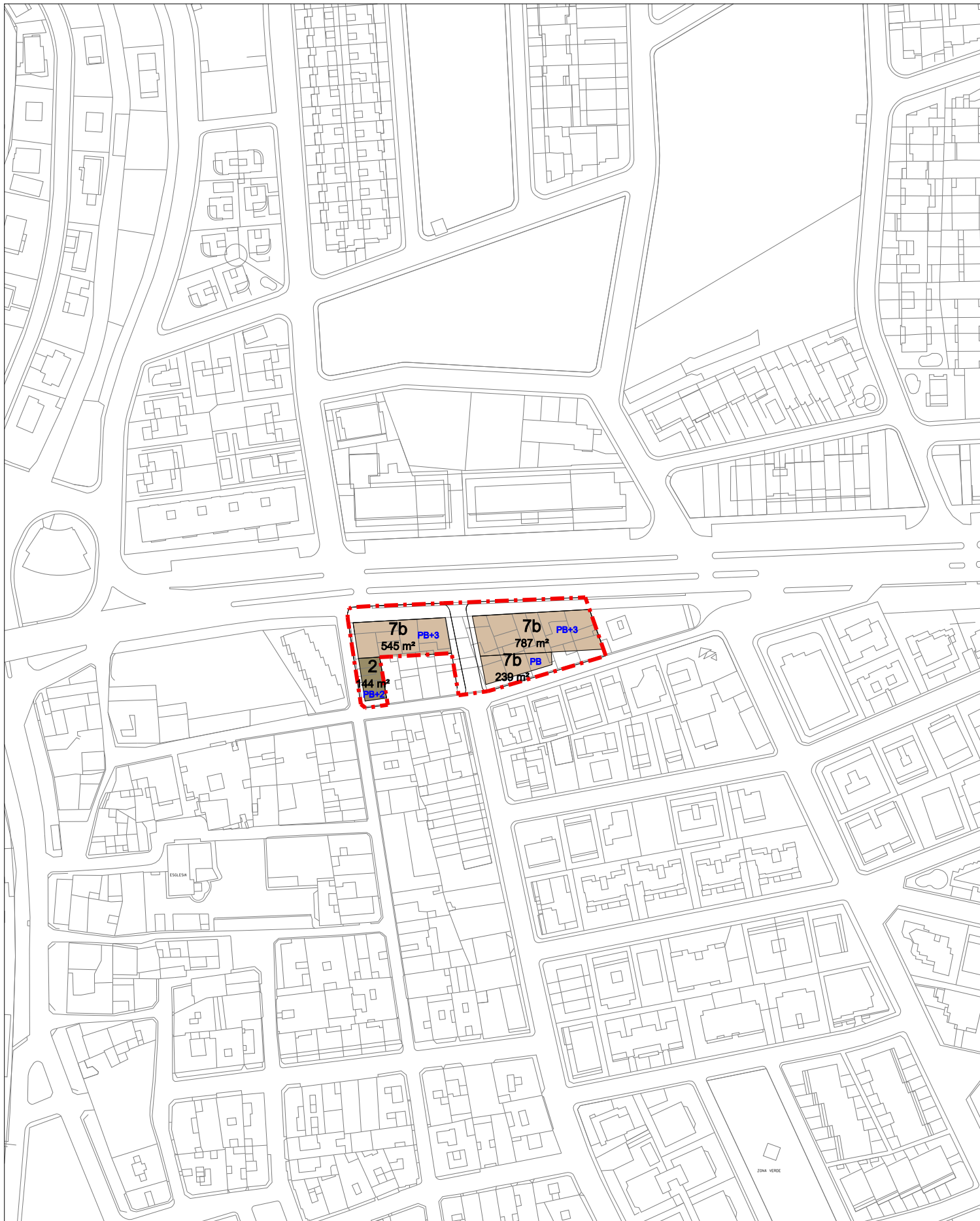
Observacions

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 2, signat el 04/07/05 (C₂), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Càrregues urbanístiques:

1. Cessió gratuïta a l'Ajuntament de Cunit, mitjançant projecte de reparcel·lació, dels sòls destinats a domini i ús o servei públic municipal en el sector (corresponent al 10% d'aprofitament mitjà de la totalitat del sector).
2. Cobriment i canalització de la riera de Cunit en el tram definit per l'Avinguda de Barcelona i la platja.
3. Assumirà el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector, incloent-se el 10% d'aprofitament urbanístic mitjà d'adjudicació a l'Ajuntament.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA 21 Carrer Major

Superfície: 2.936 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

-  Casc urbà
-  Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica
-  Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	2.936
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	2,04
Densitat (hbtges/ha)	146
Nombre de habitatges	43
Sostre edificable (m²st)	5.999

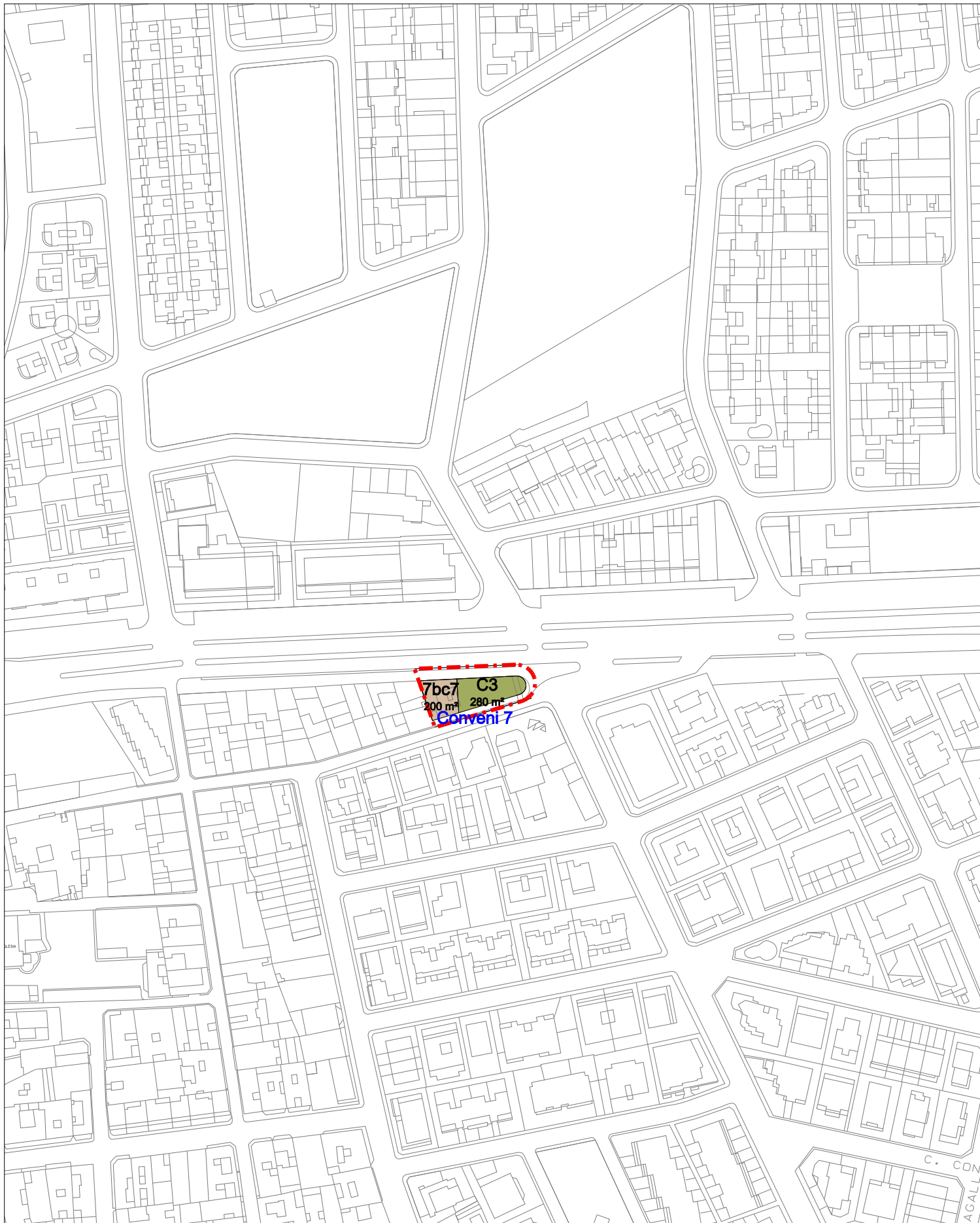
Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
2	Casc urbà	144	4,90			
	Ús residencial				288	3
	Ús comercial				144	
7b	Conjunts d'ordenació unitària.	1.571	53,51			
	Volum. específica. Ús residencial				3.996	40
	Volum. específica. Ús comercial				1.571	
Total zones		1.715	58,41		5.999	43
A1	Viari	1.221	41,59			
	Total sistemes	1.221	41,59			

TOTAL SECTOR	2.936	100,00	2,04	5.999	43
--------------	-------	--------	------	-------	----

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

L'alçada màxima serà la indicada en la fitxa gràfica.



PA 22 Plaça Generalitat

Superfície: 830 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais Lliures

 Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica

 Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	830
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,96
Densitat (hbtges/ha)	108
Nombre de habitatges	9
Sostre edificable (m²st)	800

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 7:						
7bc ₇	Conjunts d'ordenació unitària Volumetria específica	200	24,10		800	9
Total zones		200	24,10		800	9
A1	Viari	350	42,17			
C3	Jardí urbà	280	33,73			
Total sistemes		630	75,90			

TOTAL SECTOR	830	100,00	0,96	800	9
---------------------	------------	---------------	-------------	------------	----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 7, signat el 23/02/06 (C₇), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Finques aportades: C/ Major, núm. 31

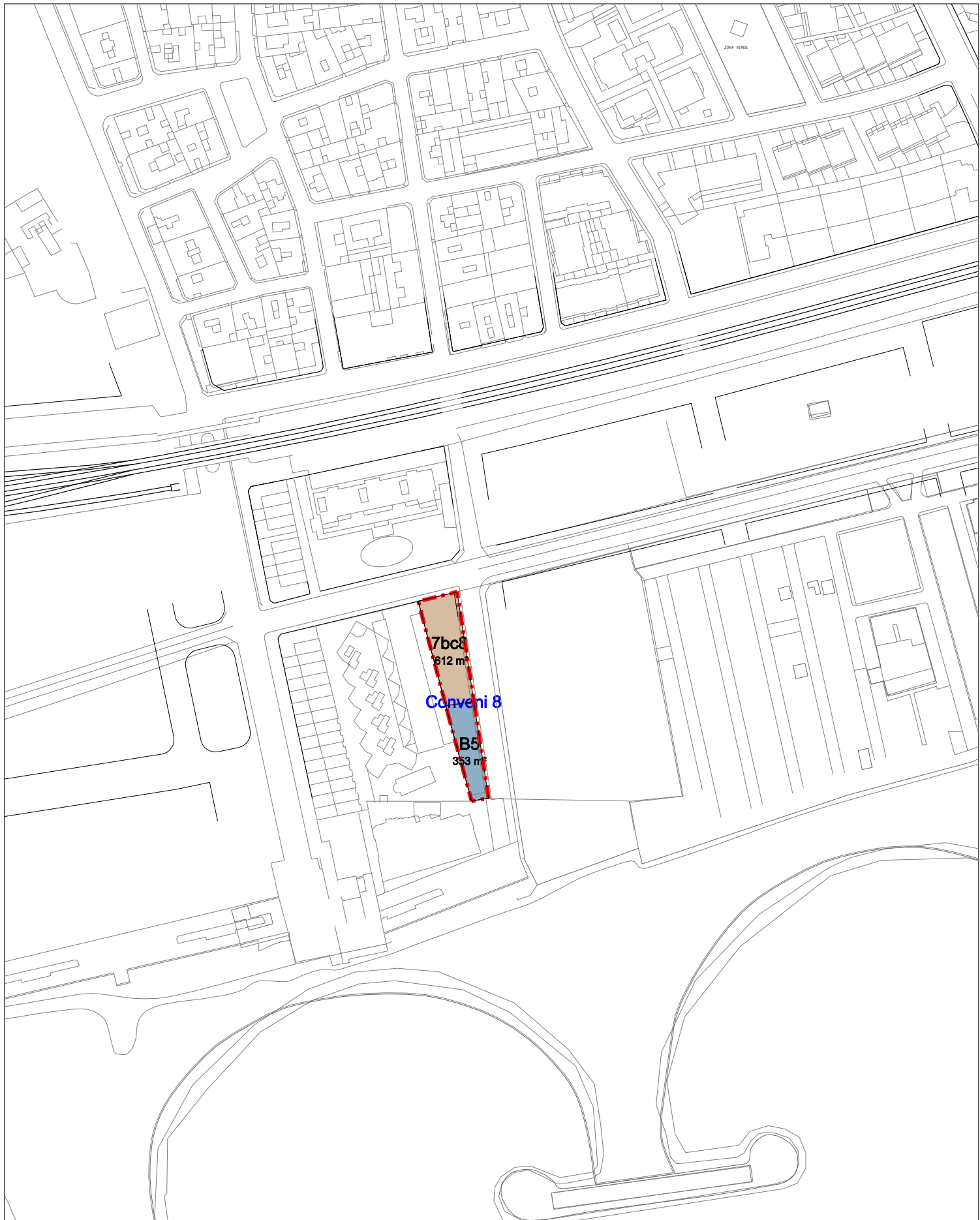
Cessió: 370 m² (sistema viari i zona verda)

Volumetria: PB + 3PP

Obligacions de la propietat:

1. Cessió dels 370 m², neta, ordenada i urbanitzada segons projecte.
2. Enderroc de les edificacions.
3. Redacció del projecte d'edificació.
4. La propietat es farà càrrec de les despeses registrals o fiscals derivades d'aquests pactes.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA23 Carrer Francesc Macià

Superfície: 965 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Equipaments

 Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	965
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,69
Densitat (hbtges/ha)	72
Nombre de habitatges	7
Sostre edificable (m²st)	666

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 8:						
7bc ₈	Conjunts d'ordenació unitària	612	63,42		666	7
	Volumetria específica					
	Total zones	612	63,42		666	7
B5	Equipament serveis	353	36,58			
	Total sistemes	353	36,58			

TOTAL SECTOR	965	100,00	0,69	666	7
---------------------	------------	---------------	-------------	------------	----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

En virtut del Conveni Urbanístic núm. 8, signat el 03/03/06 (C₈), es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Finques aportades: c/ Francesc Macià 3, cantonada c/ Avda. Tarragona 138.

Cessió: 353 m² (d'equipament públic)

Volumetria: PB + 3PP

Obligacions de la propietat:

1. Cessió dels 353 m² per a equipament públic
2. Redacció i execució del projecte d'edifici per a equipament de pb+1pp i 280m² (segons projecte aprovat per l'Ajuntament)
3. La propietat es farà càrrec de les despeses registrals o fiscals derivades d'aquests pactes.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.



PA24 Carrer de la Pujada

Superfície: 3.833 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

 Espais Lliures

 Hoteler



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	3.833
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	1,12
Densitat (hbtges/ha)	
Nombre de habitatges	
Sostre edificable (m²st)	4.307

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
5	Hoteler	1.821	47,51		4.307	
	Total zones	1.821	47,51		4.307	
C3	Espais Lliures	2.012	52,49			
	Total sistemes	2.012	52,49			

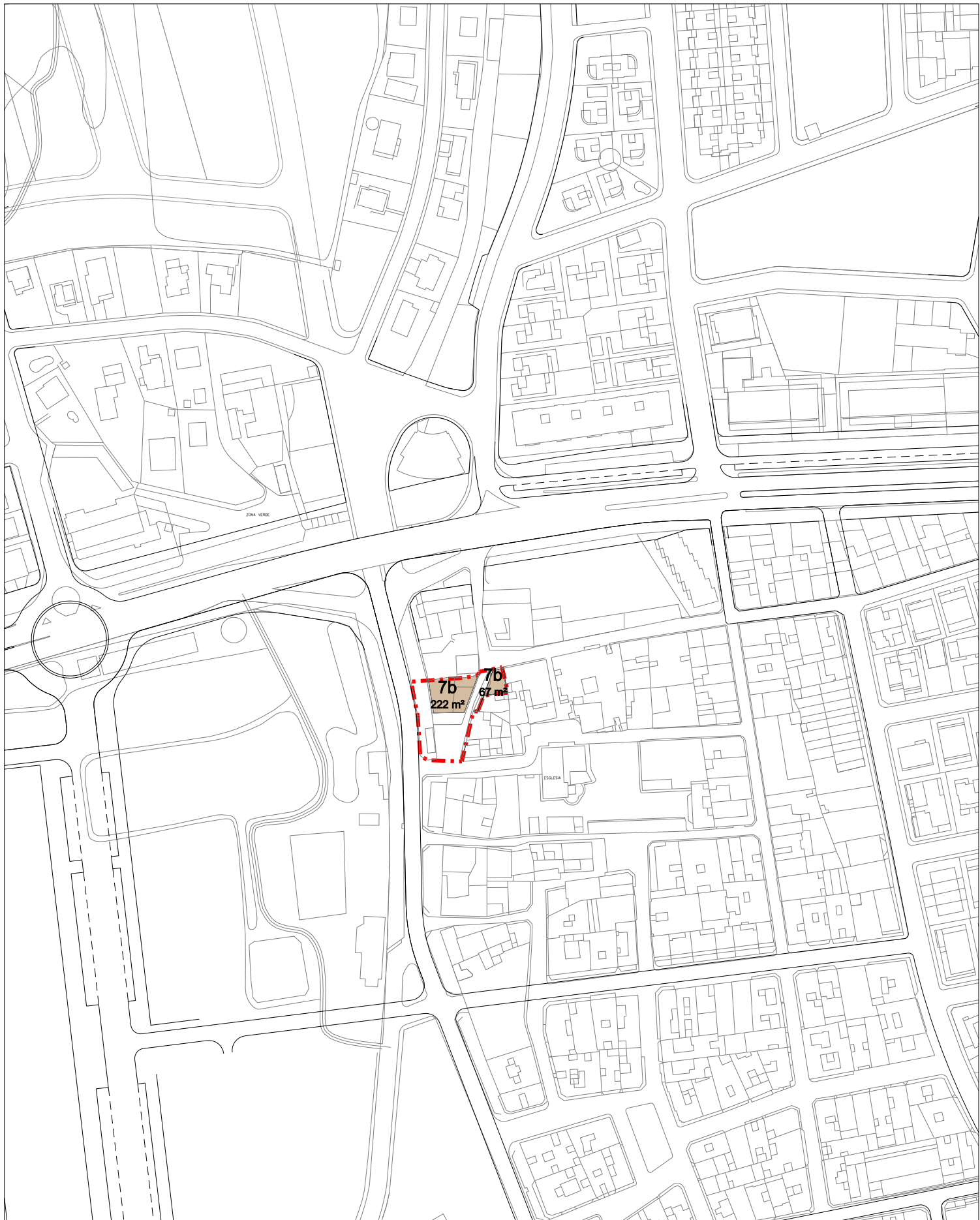
TOTAL SECTOR	3.833	100,00	1,12	4.307
---------------------	--------------	---------------	-------------	--------------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Observacions

L'edificabilitat correspon al coeficient 1.50m²st/m²s (més 0,10m²st/m²s complementaris), aplicat sobre la superfície dels solars existents (2.692m²s), excloent les superfícies de vial ja cedides a l'Ajuntament.

Alçada màxima PB + 4P



PA25 Plaça Unió

Superfície: 850 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

Conjunts d'ordenació unitària, Volumetria específica

Viari



0 10 50 100 m

Superfície (m²)	850
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	1,28
Densitat (hbtges/ha)	94
Nombre de habitatges	8
Sostre edificable (m²st)	1.089

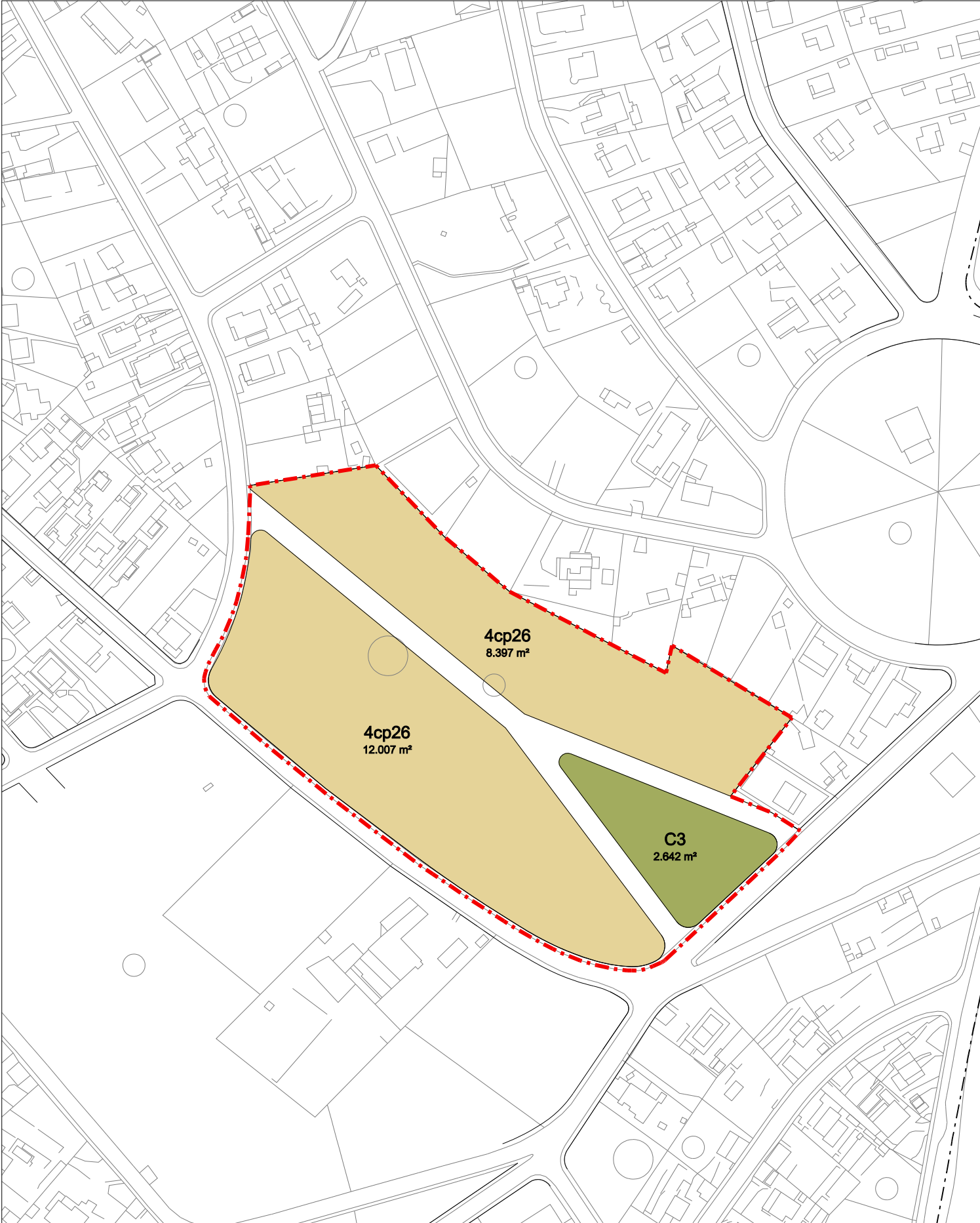
Clau		Superfície		Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
		(m²)	(%)			
7b	Conjunts d'ordenació unitària.	289	34,00			
	Volum. específica. Ús residencial				800	8
	Volum. específica. Ús comercial				289	
	Total zones	289	34,00		1.089	8
A1	Viario	561	66,00			
	Total sistemes	561	66,00			

TOTAL SECTOR	850	100,00	1,28	1.089	8
---------------------	------------	---------------	-------------	--------------	----------

Sistema d'actuació urbanística: Reparcel·lació, modalitat cooperació

Observacions

Previ al desenvolupament del polígon caldrà seguir el tràmit de l'article 252 del reglament del LUC amb l'objectiu de preservar l'assolejament de les edificacions existents.



PA26 Antiga U.A 20

Superfície: 26.401 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/2.000

-  Espais Lliures
-  Residencial unifamiliar aïllat
-  Viari



Superfície (m²)	26.401
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,38
Densitat (hbtges/ha)	9
Nombre de habitatges	24
Sostre edificable (m²st)	10.202

Clau		Superfície		Edificabilitat	Sostre	Habitatges
		(m²)	(%)	(m²st/m²s)	(m²s)	(hbtges)
Regulació Unitat d'Actuació "UA20" ⁽¹⁾ :						
4cp ₂₆	Residencial unifamiliar aïllat	20.404	77,28	0,50	10.202	24
Total zones		20.404	77,28		10.202	24
A1	Viario	3.355	12,71			
C3	Jardí urbà	2.642	10,01			
Total sistemes		5.997	22,72			

TOTAL SECTOR	26.401	100,00	0,38	10.202	24
---------------------	---------------	---------------	-------------	---------------	-----------

Sistema d'actuació urbanística:	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament:	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic

Observacions

El polígon correspon a l'antiga Unitat d'Actuació "UA20", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

⁽¹⁾ Veure quadre adjunt

UA20: Normativa Urbanística zona 4cp₂₆

Qualificació urbanística		Esquema Normes								
Clau	Zona	Edificabilitat	Ocupació	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada màxima		Reculades		
		(m ² st/m ² s)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(nº plantes)	a vial (m)	lateral (m)	fons (m)
4cp ₂₆	Unifamiliar aïllat	0,5	25	800	18	8	PB + 1	6	4	4
Observacions: admet ús comercial en la planta baixa Modificació Puntual núm. 7: Ple 29/01/04										

*En tot allò no determinat per aquest quadre s'aplicaran les regulacions del POUM

Títol VI. Regulació del sòl urbanitzable

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 204 Definició

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per garantir la reestructuració urbanística del municipi. El sòl urbanitzable ha de facilitar la localització de noves activitats econòmiques i dels eventuais creixements residencials que responen a la diversificació de l'oferta que es propugna, dins del marc del desenvolupament sostenible del municipi. El sòl urbanitzable ha estat dimensionat d'acord amb les previsions del sòl necessari per a la implantació d'activitats econòmiques i creixements propugnats.

Art. 205 Categoria del sòl urbanitzable

La totalitat del sòl urbanitzable classificat per aquest Pla s'inclou en la categoria de sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sòls la transformació dels quals és necessària per a portar a terme els objectius del Pla.

Art. 206 Transformació de sòl urbanitzable

Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic. El sector esdevindrà sòl urbà en el moment en què siguin efectius tots els compromisos de cessió i urbanització definits pel planejament i s'hagi constituït el corresponent conveni de conservació.

Capítol 2. Regulació del sòl urbanitzable delimitat

Secció primera. Disposicions generals per als sectors delimitats

Art. 207 Definició

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys necessaris per al desenvolupament urbà del municipi, d'acord amb els objectius de planejament, que es concreten en determinades ofertes de sòl per a diferents usos.

Art. 208 Delimitació de sectors

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es determinen en el plànol de classificació del sòl. Cada sector s'ordenarà mitjançant un únic Pla parcial urbanístic que podrà preveure la seva transformació a través de la delimitació d'un o més Polígons d'actuació urbanística.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els següents sectors:

SUD1	"Pla de Cunit 1"
SUD2	"Pla de Cunit 2"
SUD3	"Càmping"
SUD4	"La Pedrera-Masies de Cunit"
SUD5	"Miramar"
SUD6	"Cal Santó"

Art. 209 Regulació

El sòl urbanitzable delimitat es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les ordenances municipals i per les normes pròpies dels Plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

Art. 210 Ordenació sectorial

Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present Pla pel que fa a l'aprofitament urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats per aquest pla en els plànols d'ordenació; als usos del sòl i a les tipologies edificatòries. Així mateix, es desenvolupen les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, mantenint el traçat de la vialitat general definida pel present Pla. La ordenació física es desenvoluparà atenent a les indicacions contingudes a la Memòria i al conjunt de la documentació escrita d'aquest Pla.

L'ordenació de l'edificació adoptarà criteris d'ús racional del territori i el medi ambient. Preferentment s'optarà per models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió i llibrerin espais segons criteris de ciutat compacta. El pla parcial justificarà l'ordenació volumètrica segons criteris de claredat compositiva. La llibertat compositiva tindrà, no obstant, que contemplar la correcta integració amb l'entorn urbà i territorial, així com amb les determinacions d'aquests POUM.

Art. 211 Determinacions en sòl urbanitzable delimitat

Aquest Pla defineix per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, amb caràcter de determinacions bàsiques els següents elements:

- a) L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
- b) Els estàndards urbanístics reguladors de les reserves de sòl destinat a sistemes generals i locals, que tindran la consideració de mínims.
- c) L'aprofitament urbanístic i l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
- d) Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització.
- e) L'ús global i els usos complementaris, d'acord amb el sostre edificable assignat a cada ús.
- f) Els sistemes generals adscrits i els sistemes locals d'ubicació obligatòria.
- g) Això no obstant les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se justificadament a través del Pla parcial (o la seva modificació) sense disminuir la seva dimensió ni alterar el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.

Art. 212 Estàndards urbanístics

1. Seran de cessió obligatòria i gratuïta en cadascun dels sectors els sòls destinats a sistemes generals i locals. Els sistemes locals se cediran urbanitzats. Els sistemes generals se cediran urbanitzats quan així es determini en la normativa pròpia del sector o en la fitxa de característiques annexa a la normativa
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals establertes per aquest Pla són les que s'indiquen a continuació, que en cap cas seran inferiors a les que resulten de l'aplicació dels estàndards establerts per l'article 65 LU:
 - 2.1. En els sector d'ús residencial:
 - a) Aparcaments públics: 4% de la superfície total del sector (SUD-1) o 2% de la superfície total del sector (SUD-3 i SUD-4).
 - b) Zones verdes i espais lliures públics: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - c) Equipaments de titularitat pública: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.
 - d) Zones esportives públiques: 4% de la superfície total del sector (SUD-1).
 - 2.2. En els sectors d'ús no residencial:
 - a) Aparcaments públics: 4% de la superfície total del sector (SUD-2), 3% de la superfície total del sector (SUD-5 i SUD-6)
 - b) Zones verdes i espais lliures públics: un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - c) Equipaments de titularitat pública: un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics
 - d) Zones esportives públiques: 4% de la superfície total del sector (SUD-2).
3. El sòls reservats per a sistemes generals computaran a afectes del compliment de les reserves de sòl resultants de l'aplicació dels estàndards per a sistemes locals.
4. Les zones verdes se cediran urbanitzades en la seva totalitat, excepte quan s'indiqui el contrari en la corresponent fitxa de característiques.

5. Les edificacions d'equipaments o de serveis s'ajustaran al programa funcional definit en el Pla parcial o es determinaran mitjançant un Pla especial. L'edificabilitat corresponent al sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública no constitueix part de l'aprofitament del sector.

Art. 213 Aprofitament urbanístic

1. L'aprofitament urbanístic de cada sector és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats a cada sector, inclosa la densitat de l'ús residencial, si és el cas, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. Les fitxes de característiques corresponents a cada Pla parcial indiquen les superfícies de sòl assignades als diferents usos i tipologies. Els plans parcials podran ajustar aquestes superfícies sense modificar l'aprofitament urbanístic total definit per a cada sector.
3. El Pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

Art. 214 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.

1. Segons la legislació vigent, els propietaris de sòl estan obligats a destinar-lo a l'ús previst per a l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.
2. D'acord amb la legislació vigent (arts. 40, 44 i 45 LU) els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a llurs finques.
3. La transformació d'aquest aprofitament urbanístic comporta l'acompliment dels següents deures:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal reserva per a sistemes locals corresponents al sector.
 - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en el sector.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que determina l'article 44,1,d LU en relació a les despeses d'instal·lació de xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts en els Plans parcials urbanístics o en els Programes d'actuació urbanística municipal.
 - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació.
 - g) Cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector (l'emplaçament d'aquest sòl s'haurà de concretar en el procés de reparcel·lació, o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració i els propietaris afectats). La cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler, o també en el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'haurà de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

- h) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, 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 del planejament general.
- 4. En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

Art. 215 Plans parcials urbanístics.

- 1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la redacció, tramitació i aprovació definitiva de plans parcials urbanístics.
- 2. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ajustaran a les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells en les presents normes urbanístiques, i en les determinacions i continguts dels articles 65 i 66 LU.
- 3. Les previsions mínimes d'espais lliures i equipament previstes en l'article 66,3 i 66,4, per a sòl d'ús residencial o industrial i comercial respectivament, seran d'aplicació sempre que el Pla d'ordenació urbanística municipal no determini superfícies majors.
- 4. Els plans parcials urbanístics justificaran l'aplicació de les condicions d'adaptació a la topografia, d'acord amb aquestes normes urbanístiques, i l'adaptació paisatgística de l'ordenació resultant.

Secció segona. Determinacions específiques per als sectors delimitats

Art. 216 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector

Els següents apartats contenen les regulacions específiques per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, on es fixen les condicions més quantificables per a la redacció del Pla parcial urbanístic. Les determinacions del apartats següents venen complementades per les fitxes de característiques que s'adjunten .

Art. 217 Determinacions del sector SUD-1 “Pla del Cunit-1”**1. Àmbit i objectius**

El sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-1 “Pla de Cunit-1”, l'àmbit del qual apareix en els plànols d'ordenació i en la fitxa de característiques, té com a objectiu la construcció dels espais que constituïran el nou centre urbà de Cunit, adjacent al casc urbà actual, en el qual es localitzaran equipaments públics de gran importància municipal i el parc urbà central de Cunit.

Es tracta del nou centre de Cunit, servit per l'estació de ferrocarril, amb el corresponent *park&ride*, i que ha de constituir un pol d'intercanvi de mitjans de transport (intermodalitat tren-bus-taxi-vehicle privat).

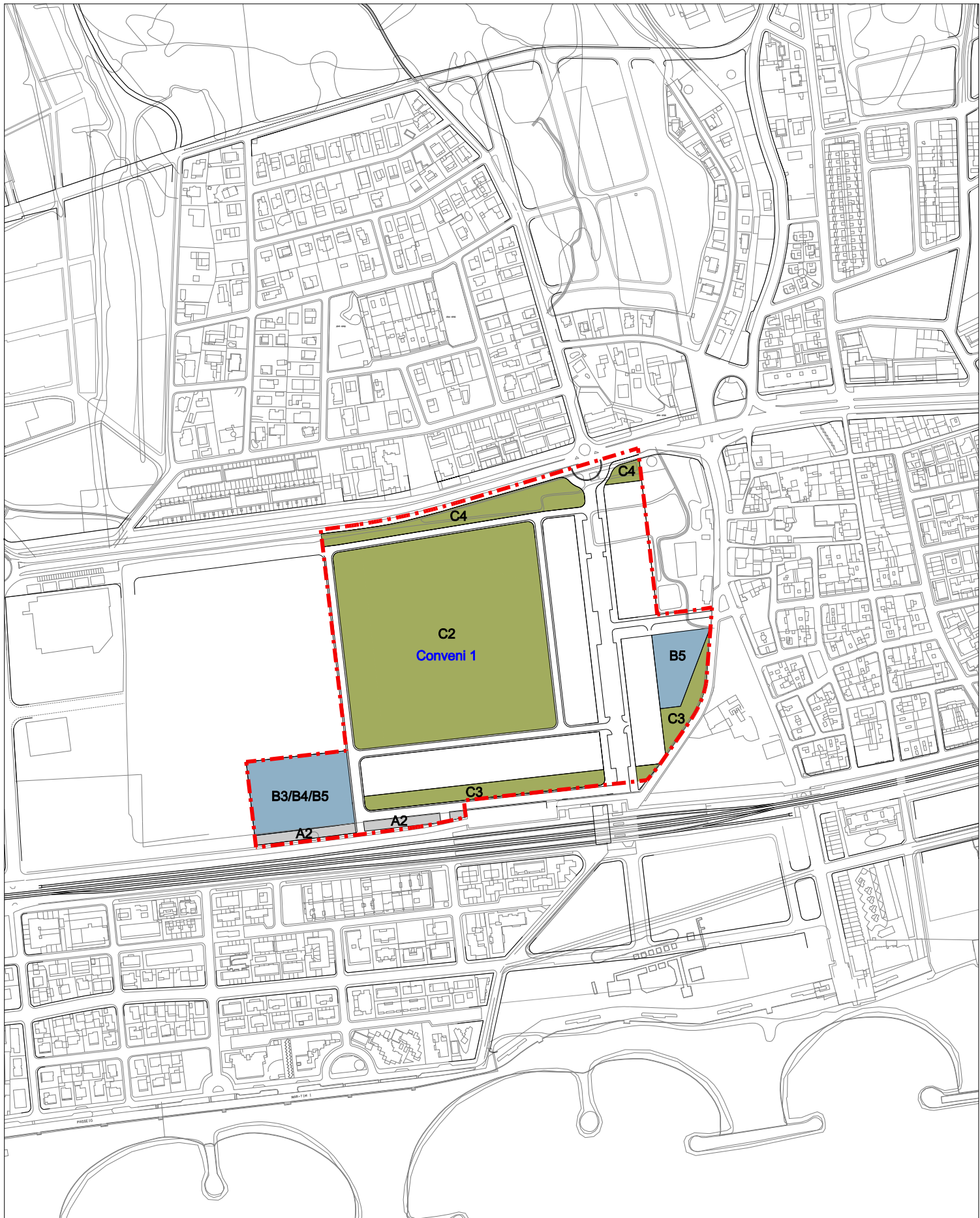
Es preveu una important dotació de sostre comercial i terciari en l'àrea de l'estació de ferrocarril i en la nova avinguda d'accés a la mateixa, amb continuïtat més enllà del ferrocarril, que constituirà també el principal accés al centre urbà de Cunit, i a l'àrea del nou mercat públic i nous edificis municipals.

2. Determinacions

- a) Les reserves de sòl públic corresponents al Pla parcial urbanístic són les que s'especifiquen a la fitxa de característiques, sense que puguin ser inferiors al estàndards legals a què es fa referència a l'article 206.
- b) L'edificabilitat del sector és de 0,45 m² de sostre/m² de sòl, amb una proporció de 0,38 m²st/m²s per a usos residencials i 0,07 m²st/m²s per a usos comercials.
- c) La densitat sectorial és de 40 habitatges per hectàrea.
- d) Els usos principals del sector són el residencial i el comercial. Són usos compatibles els terciaris, hotelers i d'equipaments.

3. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SUD 1 Pla de Cunit 1

Superfície: 118.801 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/5.000

 Espais Lliures

 Viari

 Equipaments

 Aparcaments

0 25

125

250 m

1. Dades sectorials

Superfície (m²)	118.801	Ús principal	Residencial
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,45	Sector	Continu
Densitat (hab/ha)	40		
Nombre d'habitatges	475		
Sostre edificable (m²st)	53.120		

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 1:						
	Residencial				36.104	475
	Residencial PA20 ⁽¹⁾				9.000	
	Comercial				8.016	
	Total zones	18.965	15,96		53.120	475
A1	Viari	32.310	27,20			
A2	Aparcaments	6.905	5,81			
B3/B4/B5	Eq. sanitari-administ-serveis					
B5	Equipament serveis					
		10.925	9,20			
C2	Parc urbà	42.654	35,90			
C3	Jardí urbà					
C4	Altres espais lliures					
		7.042	5,93			
	Total sistemes	99.836	84,04			
	TOTAL SECTOR	118.801	100,00	0,45	53.120	475

3. Condicions de desenvolupament del sector

Sistema d'actuació urbanística	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	3.610,4 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	7.720,8 m² (20% del sostre residencial)

4. Observacions

⁽¹⁾ Correspon a un aprofitament que es trasllada des del PA 20 "Cunit Sud".

En aquest sector serà obligatori la redacció d'un **estudi d'inundabilitat** on quedin definides, d'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la zona inundable per episodis extraordinaris

En virtut del **Conveni Urbanístic núm. 1, signat el 27/06/05**, es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Càrregues ordinàries de cessió i urbanització: es cediran els sòls destinats a domini i ús o servei públic municipal en el sector, inclòs el parc urbà de 42.654 m² i els terrenys en els que es localitzi el 10% de l'aprofitament mig i executaran i sufragaran les obres d'urbanització conforme al projecte que s'aprovi.

Càrregues externes:

- 1) La construcció de la rotonda que s'emplaçarà a la cruïlla de l'Avinguda Barcelona amb el carrer Montblanc que ordena l'accés al sector.
- 2) La construcció d'un pas d'accés rodat sota les vies i terrenys de RENFE que unirà per l'extrem sud aquest sector amb el sector "Cunit Sud". Aquest pas soterrani tindrà una amplada de 10 metres, corresponent 1'5 metres a cada vorera i 3'50 metres a cada sentit de direcció de la calçada destinada a tràfic rodat.
- 3) Construcció d'un pas sota la línia de RENFE, amb una amplada de 4 metres, per a ús exclusiu de vianants que unirà el sector amb el carrer Valparaiso.

Càrregues addicionals:

- 1) La total urbanització del parc urbà situat dins el sector, d'una superfície de 42.653 m².
- 2) La propietat assumirà el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector incloent-se la corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació a l'Ajuntament.
- 3) La construcció d'un edifici d'equipament públic de 1.000 m², amb un ús a determinar per l'Ajuntament entre mercat municipal o serveis administratius.
- 4) L'aparcament en superfície situat al llarg del carrer Montblanc i perllongació de l'Avinguda Sitges, serà de 180 places, més 10 per autobusos. A més d'altres 190 places en la resta del sector.
- 5) L'elaboració i execució, conjuntament amb el sector SUD 2, d'un Pla Hidrològic del total dels sectors SUD1 i SUD2, que serà costejat pels propietaris d'ambdós sectors en proporció als aprofitaments lucratiu de cadascun, essent condició per a la recepció de l'urbanització de qualsevol sector, la resolució prèvia de la problemàtica hidrològica dels dos sectors.
- 6) Reserva d'una o dos parcel·les de sòl amb un aprofitament privat de 9.000 m², que es cediran gratuïtament i totalment urbanitzades a l'Ajuntament per a la compensació per aquest a propietaris del subsector 2 del Sector 1 (Cunit Sud).
- 7) Totes les càrregues externes i addicionals relacionades, amb excepció de l'assenyalada en cinquè lloc d'aquestes últimes, es costejarà íntegrament per la propietat del sector SUD 1.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.

Art. 218 Determinacions del sector SUD-2 “Pla del Cunit-2”**1. Àmbit i objectius**

El sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 “Pla de Cunit-2”, l'àmbit del qual apareix en els plànols d'ordenació i en la fitxa de característiques, té com a objectiu el desenvolupament d'una àrea d'activitats econòmiques que ha de dinamitzar el municipi i contrarestar l'actual tendència a la ciutat-dormitori.

Aquest sector se situa al costat del nou centre urbà projectat (sector SUD-1) i se situa també en el radi d'accés a peu a l'estació del ferrocarril i centre intermodal de transports.

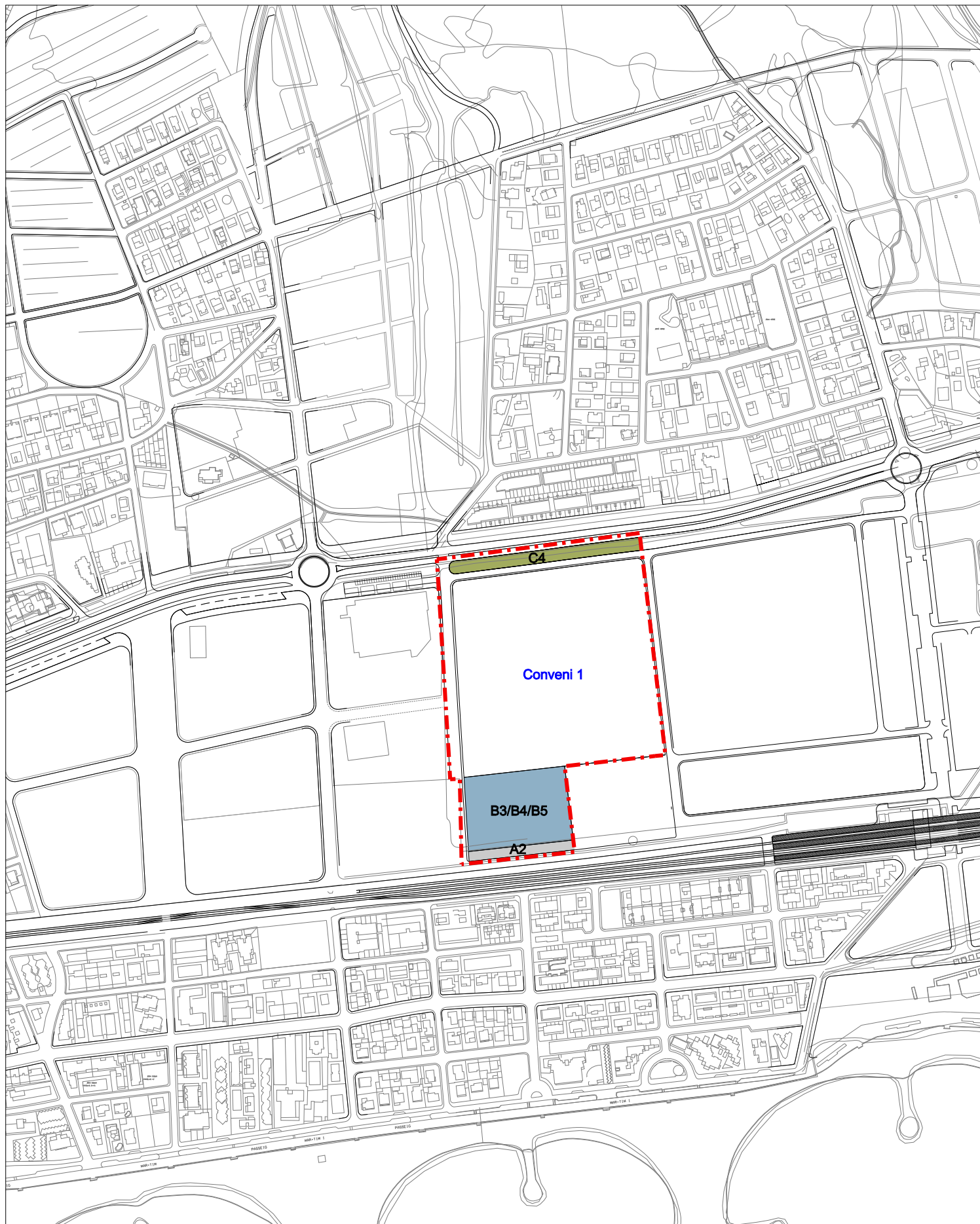
Es preveuen usos i activitats específics com, per exemple, un *cluster* professional (amb habitatges de lloguer lligats necessàriament als espais de treball), una “casa de la sostenibilitat”, una “ciutat de la màgia” o un “cercle d'aigües”, així com d'altres similars. El Pla parcial urbanístic distribuirà el sostre edificable entre les diferents activitats, quedant expressament exclòs l'ús residencial diferent dels habitatges de lloguer vinculats a espais de treball en la proporció que s'indica en la corresponent fitxa.

2. Determinacions

- a) Les reserves de sòl públic corresponents al Pla parcial urbanístic són les que s'especifiquen a la fitxa de característiques, sense que puguin ser inferiors al estàndards legals a que es fa referència a l'article 206.
- b) L'edificabilitat del sector és de 0,40 m² de sostre/m² de sòl
- c) Els usos principals del sector són els d'activitats econòmiques. Són usos compatibles els comercials, terciaris, hotelers, d'equipaments i habitatge de lloguer exclusivament vinculat als espais de treball.

3. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SUD 2 Pla de Cunit 2

Superfície: 55.560 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/5.000

 Espais Lliures

 Viari

 Equipaments

 Aparcaments

0 25 125 250 m

1. Dades sectorials

Superfície (m²)	55.560	Ús principal	Activitats econòmiques
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,40	Sector	Continu
Densitat (hab/ha)	16		
Nombre d'habitatges	90		
Sostre edificable (m²st)	22.032		

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 1:						
	Activitats econòmiques				8.532	
	Residencial / Despatxos				4.500	90
	Despatxos professionals				9.000	
	Total zones	37.669	67,80		22.032	90
A1	Viari	8.743	15,74			
A2	Aparcaments	500	0,90			
B3/B4/B5	E. Sanitari-administ-serveis	7.395	13,31			
C4	Altres espais lliures	1.253	2,26			
	Total sistemes	17.891	32,20			
	TOTAL SECTOR	55.560	100,00	0,40	22.032	90

3. Condicions de desenvolupament del sector

Sistema d'actuació urbanística	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	450 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	900 m² (20% del sostre residencial)

4. Observacions

En aquest sector serà obligatori la redacció d'un **estudi d'inundabilitat** on quedin definides, d'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la zona inundable per episodis extraordinaris

En virtut del **Conveni Urbanístic núm. 1, signat el 27/06/05**, es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Ordenació del sector: es contempla la construcció d'un centre empresarial i tecnològic, una àrea comercial i de restauració i altra, associada, d'activitats lúdiques tematitzades i culturals i, complementàriament, 90 habitatges vinculats a despatxos professionals, en règim de lloguer.

Càrregues ordinàries, externes i addicionals:

- 1) Urbanitzar l'àmbit del sector SUD2
- 2) Construir les parcel·les destinades a activitats econòmiques. La construcció dels equipaments públics, correspondran a l'Ajuntament.
- 3) Si transcorren vuit anys des de la finalització de l'urbanització sense que s'hagin edificat tots els solars, se extingirà el dret de superfície respecte a les parcel·les sense edificar o que no comptes amb llicència d'obres i la construcció es dues a terme sense paralitzacions. L'explotació de les edificacions i instal·lacions realitzades i de les activitats que s'implantin de conformitat amb el POUM i el planejament derivat.

- 4) Abonar un cànon anual equivalent al 10% dels beneficis nets de l'empresa o empreses explotadores.
- 5) D'incomplir-se els terminis d'urbanització, l'Ajuntament procedirà a substituir el sistema o modalitat d'actuació.
- 6) L'elaboració i execució, conjuntament amb el sector SUD 1, d'un Pla Hidrològic del total dels sectors SUD1 i SUD2, que serà costejat pels propietaris d'ambdós sectors en proporció als aprofitaments lucratius de cadascun, essent condició per a la recepció de l'urbanització de qualsevol sector, la resolució prèvia de la problemàtica hidrològica dels dos sectors.
- 7) La constitució del dret de superfície és condició indispensable per a la cessió al municipi de la zona d'activitats econòmiques. La possible transmissió a tercers d'aquest dret real exigirà la prèvia notificació a l'Ajuntament.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.

Art. 219 Determinacions del sector SUD-3 "Càmping"**1. Àmbit i objectius**

El sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-3 "Càmping", l'àmbit del qual apareix en els plànols d'ordenació i en la fitxa de característiques, té com a objectiu el desenvolupament d'un tram del front marítim de Cunit, i el corresponent tram de passeig marítim.

Es preveuen usos residencials, així com comercials, terciaris i de restauració en les plantes baixes amb front al nou tram de passeig marítim.

Se seguirà bàsicament l'ordenació aprovada anteriorment a nivell d'Avanç de planejament, amb els ajustos introduïts en els plànols d'ordenació i la modificació esmentada relativa a la posició del sostre comercial.

2. Determinacions

- a) Les reserves de sòl públic corresponents al Pla parcial urbanístic són les que s'especifiquen a la fitxa de característiques, sense que puguin ser inferiors al estàndards legals a què es fa referència a l'article 206.
- b) L'edificabilitat del sector és de 0,70 m² de sostre/m² de sòl per a usos residencials incloent-hi els usos comercials, terciaris i de restauració.
- c) La densitat sectorial és de 73 habitatges per hectàrea.
- d) Els usos principals del sector són el residencial i el comercial. Són usos compatibles els terciaris, hotelers, restauració i d'equipaments.

3. Sistema d'actuació urbanística

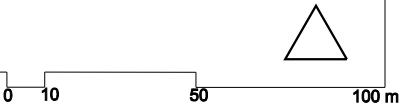
El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SUD3 Camping
Superfície: 34.327 m²

Qualificació del Sòl
E: 1/2.000

-  Espais lliures
-  Equipaments
-  Ferroviari
-  Viari



1. Dades sectorials

Superfície (m²)	34.327	Ús principal	Residencial
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,7	Sector	Continu
Densitat (hab/ha)	73		
Nombre d'habitatges	252		
Sostre edificable (m²st)	23.856		

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 2:						
	Residencial	14.211	41,40		19.246	252
	Residencial PA20 ⁽¹⁾				4.610	
	Total zones	14.211	41,40		23.856	252
A1	Viari	6.051	17,63			
A3	Ferroviani	1.376	4,01			
B3	Equipament cultural i social	5.596	16,30			
C4	Altres espais lliures	7.093	20,66			
	Total sistemes	20.116	58,60			
	TOTAL SECTOR	34.327	100,00	0,7	23.856	252

3. Condicions de desenvolupament del sector

Sistema d'actuació urbanística	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	1.924,6 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	3.849,2 m² (20% del sostre residencial)

4. Observacions

⁽¹⁾ Correspon a un aprofitament que es trasllada des del PA 20 "Cunit Sud".

En aquest sector serà obligatori la redacció un **estudi d'inundabilitat** on quedin definides, d'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la zona inundable per episodis extraordinaris

En virtut del **Conveni Urbanístic núm. 2, signat el 04/07/05**, es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

Càrregues ordinàries de cessió i urbanització:

- 1) Cessió dels sòls destinats a domini i ús o servei públic municipal en el sector.
- 2) Urbanització del tram del passeig marítim al qual dona front.

Càrregues externes:

- 1) Aportació econòmica pel cost de la finalització de les obres del passeig marítim i connexió amb el límit de Cubelles
- 2) Construcció d'un pas sota la línia de RENFE, amb una amplada de 4 metres, per a ús exclusiu de vianants que unirà el sector amb el carrer de

Càrregues addicionals:

La propietat assumirà el cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector incloent-se la corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació a l'Ajuntament.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.

Art. 220 Determinacions del sector SUD-4 “La Pedrera-Masies de Cunit”**1. Àmbit i objectius**

El sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-4 “La Pedrera”, l'àmbit del qual apareix en els plànols d'ordenació i en la fitxa de característiques, té com a objectiu el desenvolupament d'una àrea de tallers i activitats econòmiques, així com el completament de les extensions residencials existents al sud.

Aquest sector se situa en un espai de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, i en el límit amb el terme municipal de Cubelles, amb la possibilitat d'accés directe des de l'autopista.

El sector inclou un important espai de parc natural i un espai d'equipaments destinat a centre escolar.

2. Determinacions

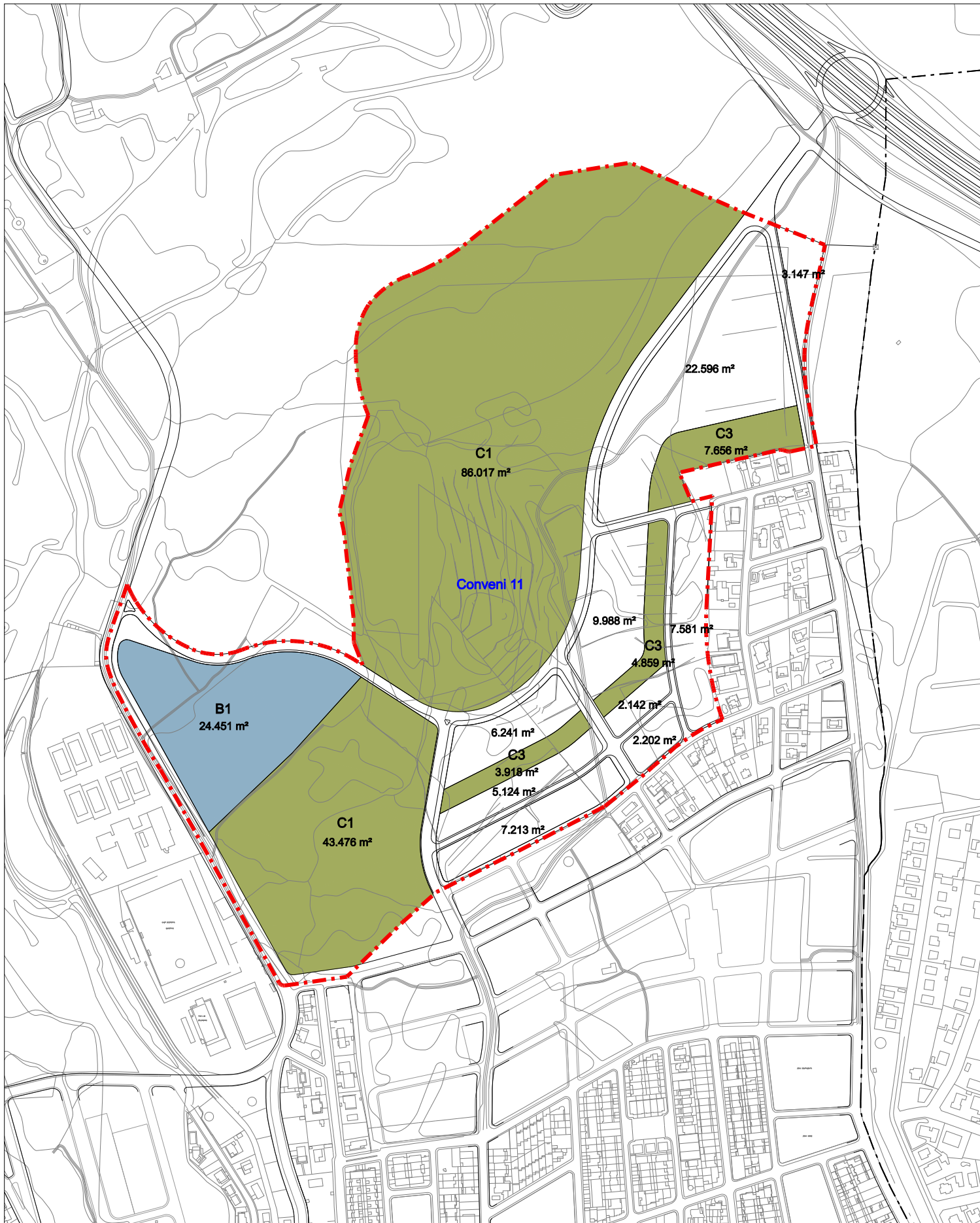
a) Les reserves de sòl públic corresponents al Pla parcial urbanístic són les que s'especifiquen a la fitxa de característiques, sense que puguin ser inferiors al estàndards legals a què es fa referència a l'article 206.

b) L'edificabilitat total del sector és de 0,13 m² de sostre/m² de sòl.

c) Els usos principals del sector són els de tallers i activitats econòmiques i el d'habitatge. Són usos compatibles els comercials, terciaris, hotelers i d'equipaments.

3. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SUD 4 La Pedrera - Masies de Cunit

Superfície: 262.969 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/5.000

 **Espais Lliures**

 **Equipaments**

 **Viari**



0 25 125 250 m

1. Dades sectorials

Superfície (m²)	262.969	Ús principal	Activitats econòmiques / Residencial
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,135	Sector	Continu
Densitat (hab/ha)	6		
Nombre d'habitatges	160		
Sostre edificable (m²st)	35.543		

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)	Densitat (hab/ha)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 11:							
	Activitats econòmiques	41.972	15,96	0,50	20.986		
	Residencial	24.262	9,23	0,60	14.557	160	66
	Total zones	66.234	25,19		35.543	160	
A1	Viari	26.358	10,02				
B1	Equipament docent	24.451	9,30				
C1	Parc Natural	129.493	49,24				
C3	Jardí urbana	16.433	6,25				
	Total sistemes	196.735	74,81				
	TOTAL SECTOR	262.969	100,00	0,135	35.543	160	

3. Condicions de desenvolupament del sector

Sistema d'actuació urbanística	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	1455,7 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	2911,4 m² (20% del sostre residencial)

4. Observacions

En virtut del **Conveni Urbanístic núm. 11, signat el 09/03/06**, es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

El sector es divideix en dos polígons d'actuació urbanística.

Càrregues ordinàries de cessió i urbanització:

1) Cessió gratuïta finca 2 (11.550m²)

2) Cessió dels terrenys d'aprofitament privat equivalent al 10% de l'aprofitament dels polígons inclosos en el sector

Càrregues externes:

1) Polígon A. Construcció pont o import equivalent a 490.000€ + redacció projecte

2) Polígon B. Arranjament i neteja resta sòl (no urbanitzable).

Càrregues addicionals:

Cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora dels dos polígons i cost de les càrregues externes incloent el corresponent 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació municipal.

Redacció del Pla Parcial del Sector (PAU A i PAU B)

Projecte de reparcel·lació i urbanització del PAU (PAU A i PAU B)

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.

Art. 221 Determinacions del sector SUD-5 “Miramar”**1. Àmbit i objectius**

El sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-5 “Miramar”, l'àmbit del qual apareix en els plànols d'ordenació i en la fitxa de característiques, té com a objectiu el desenvolupament d'una àrea d'activitats econòmiques, així com el completament de les extensions residencials existents al sud (Rectorat i Baronia).

Aquest sector se situa en un espai de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

El sector inclou un espai de parc urbà i un altre d'equipaments, i suposa el completament d'una important via de connexió nord-sud.

2. Determinacions

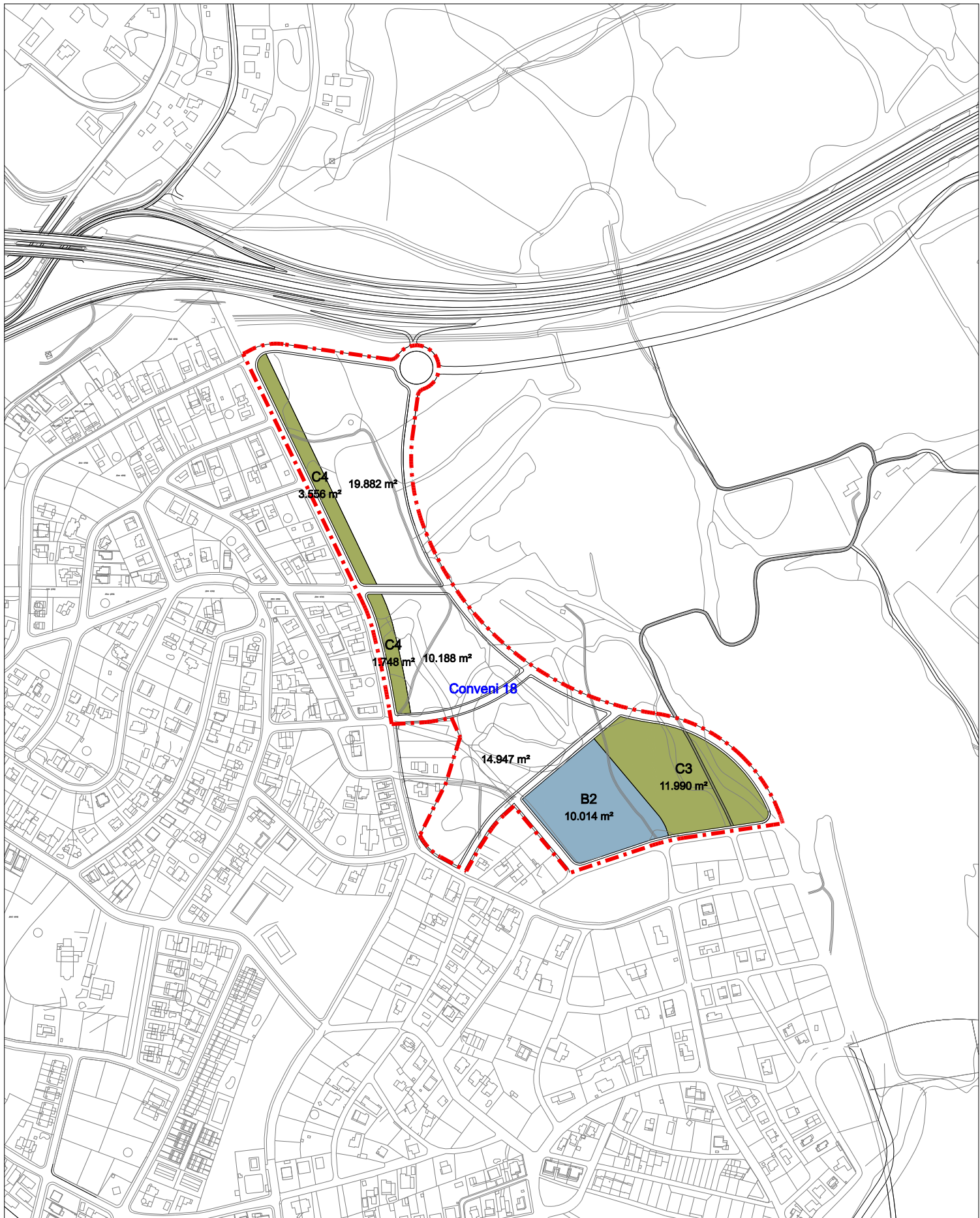
a) Les reserves de sòl públic corresponents al Pla parcial urbanístic són les que s'especifiquen a la fitxa de característiques, sense que puguin ser inferiors al estàndards legals a què es fa referència a l'article 206.

b) L'edificabilitat del sector és de 0,22 m² de sostre/m² de sòl.

c) L'ús principal del sector és el d'activitats econòmiques. Són usos compatibles els comercials, terciaris, hotelers i d'equipaments.

3. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SUD 5 Miramar
Superfície: 91.098 m²

Qualificació del Sòl
E: 1/5.000

-  **Espais Lliures**
-  **Equipaments**
-  **Viari**



0 25 125 250 m

1. Dades sectorials

Superfície (m²)	91.098	Ús principal	Activitats econòmiques / Residencial
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,31	Sector	Continu
Densitat (hab/ha)	11		
Nombre d'habitatges	99		
Sostre edificable (m²st)	28.514		

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)	Habitatges (hbtges)	Densitat (hab/ha)
Regulació derivada del Conveni Urbanístic núm. 18:							
	Activitats econòmiques	30.070	33,01	0,65	19.546		
	Residencial	14.947	16,41	0,60	8.968	99	66
	Total zones	45.017	49,42		28.514	99	
A1	Viari	18.773	20,61				
B2	Equip. Sanitari -Assistencial	10.014	10,99				
C3	Jardí urbà	11.990	13,16				
C4	Altres espais lliures	5.304	5,82				
	Total sistemes	46.081	50,58				
	TOTAL SECTOR	91.098	100,00	0,31	28.514	99	

3. Condicions de desenvolupament del sector

Sistema d'actuació urbanística	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic
Habitatge assequible	896,8 m² (10% del sostre residencial)
Habitatges de protecció pública	1793,6 m² (20% del sostre residencial)

4. Observacions

En aquest sector serà obligatori el compliment de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental d'enllumenat i de la Llei 6/2002 de protecció contra la contaminació acústica.

En virtut del **Conveni Urbanístic núm. 18, signat el 04/04/06**, es determinen les següents condicions urbanístiques per al sector:

El sector es divideix en dos polígons d'actuació urbanística.

Càrregues ordinàries de cessió i urbanització:

- 1) Cessió dels sòls destinats a domini i ús o servei públic municipal en el sector.
- 2) Cessió gratuïta a l'Ajuntament dels terrenys d'aprofitament privat on es localitzi el 10% d'aprofitament del sector, de conformitat amb allò previst i regulat en l'art. 43.1 TRLUC.

Càrregues externes:

- 1) Redacció del projecte de remodelació de la zona verda que perteny a l'urbanització El Rectorat i execució de la corresponent obra urbanitzadora.
- 2) Redacció del pla de millora urbana de la urbanització Baronia de Cunit.
- 3) Contribuirà al finançament de la construcció del vial de connexió de la rotonda situada al límit nord del sector amb els accessos de l'autopista.

Càrregues addicionals:

Cost de la totalitat de l'obra urbanitzadora del sector, incloent-se el corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'adjudicació municipal.

El Conveni és vinculant pel desenvolupament del polígon en la totalitat del seu contingut, tant urbanístic com jurídic i s'incorpora com annex a aquestes normes.

Art. 222 Determinacions del sector SUD-6 “Cal Santó”**1. Àmbit i objectius**

El sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-6 “Cal Santó”, l'àmbit del qual apareix en els plànols d'ordenació i en la fitxa de característiques, té com a objectiu la implantació d'un ús hotel·ler.

Aquest sector se situa en l'interior del municipi, al costat de l'urbanització Els Rosers, en un espai de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

Es preveu la construcció d'un hotel, un espai d'equipament i un altre espai de parc natural.

2. Determinacions

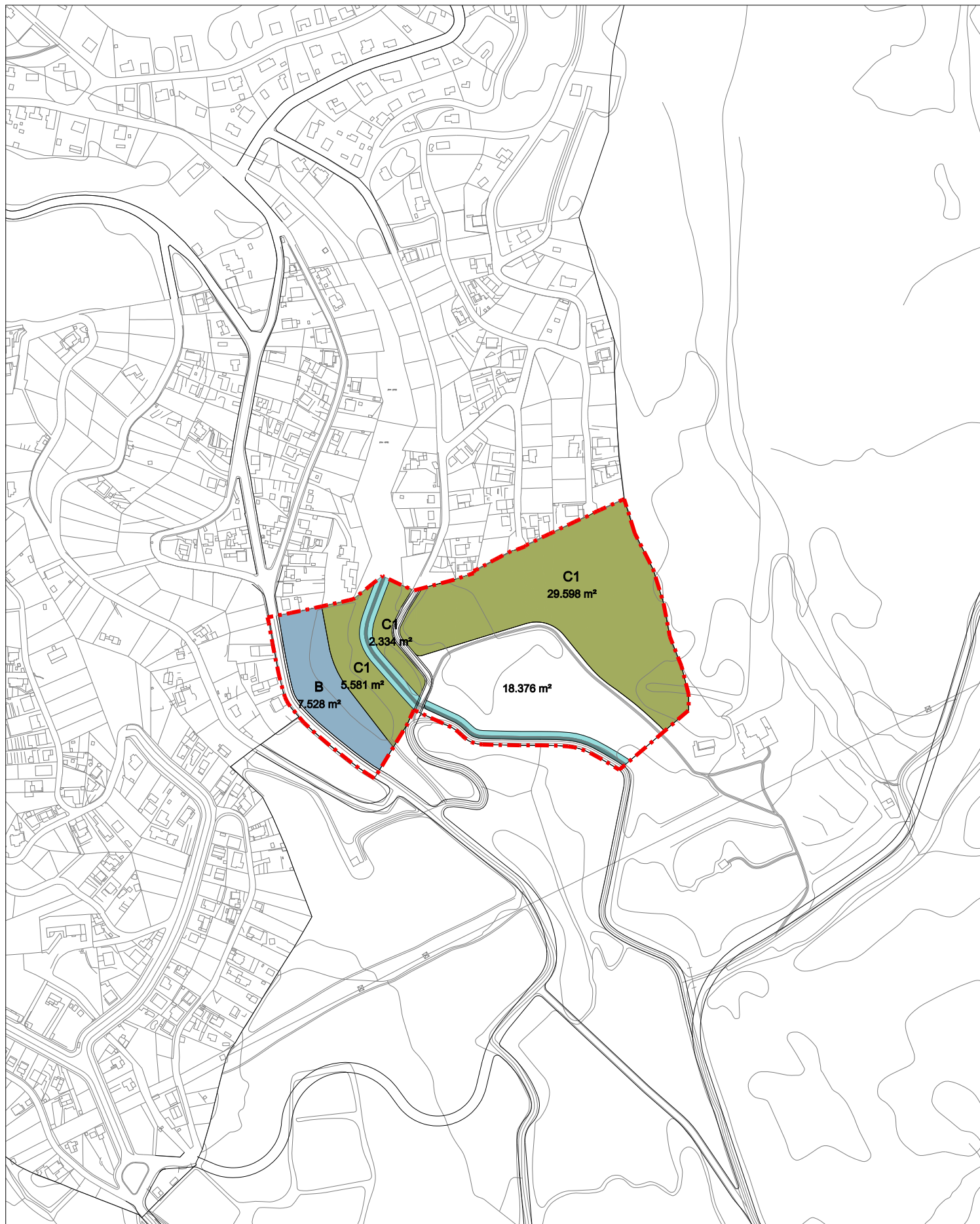
a) Les reserves de sòl públic corresponents al Pla parcial urbanístic són les que s'especifiquen a la fitxa de característiques, sense que puguin ser inferiors al estàndards legals a què es fa referència a l'article 206.

b) L'edificabilitat del sector és de 0,35 m² de sostre/m² de sòl.

c) L'ús principal del sector és l'hotel·ler. Són usos compatibles els comercials, terciaris i d'equipaments.

3. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SUD 6 Cal Santó

Superfície: 71.540 m²

Qualificació del Sòl

E: 1/5.000

 **Espais Lliures**

 **Equipaments**

 **Viari**



0 25 125 250 m

1. Dades sectorials

Superfície (m²)	71.540	Ús principal	Hoteler
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)		Sector	Continu
Densitat (hab/ha)			
Nombre d'habitatges			
Sostre edificable (m²st)	9.000		

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m²)	(%)	Edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre (m²s)
	Hotelera	18.376	25,69		9.000
	Total zones	18.376	25,69		9.000
A1	Viari	4.460	6,23		
B	Equipam. sense ús definit	7.528	10,52		
C1	Parc Natural	37.513	52,44		
H	Hidrològic	3.663	5,12		
	Total sistemes	53.164	74,31		
	TOTAL SECTOR	71.540	100,00		9.000

3. Condicions de desenvolupament del sector

Sistema d'actuació urbanística	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Cessió de sòl amb aprofitament	Deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic

4. Observacions

Condicions addicionals:

1. L'ajuntament no costejarà les càrregues corresponents al 10%
2. Cessió anticipada dels terrenys B i C1
3. Càrrega addicional: connexió amb els Rosers

TÍTOL VII. Regulació del sòl no urbanitzable

Capítol 1. Disposicions generals

Secció primera. Delimitació i definicions

Art. 223 Delimitació

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal caracteritzades pel seu interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic, i aquelles altres que s'han considerat inadequades per al desenvolupament urbà en base al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible aplicat a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb l'article 3 LU.
2. La delimitació dels àmbits inclosos en les diverses categories de sòl no urbanitzable es realitza en el plànol d'Ordenació del sòl no urbanitzable.
3. L'ús global principal del sòl no urbanitzable és el rural.

Art. 224 Règim jurídic

Les àrees definides per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal com a sòl no urbanitzable estan sotmeses a les determinacions de la legislació urbanística vigent (arts. 47 i següents LU).

Art. 225 Zones en sòl no urbanitzable

1. En el sòl no urbanitzable es distingeixen les següents zones:
 - Zona 11. Agrícola
 - Zona 12. Forestal
 - Zona 13. Interès paisatgístic
 - Zona 14. Protecció d'infraestructures
 - Zona 15. Protecció d'edificacions i entorns d'interès
2. Aquestes zones es delimiten en el plànol d'Ordenació del sòl no urbanitzable.

Art. 226 Tipus d'activitats admissibles en el sòl no urbanitzable

Les diferents activitats es classifiquen en:

- a) De lleure en la natura
- b) Dotacionals
- c) De serveis bàsics
- d) Agrícoles i forestals
- e) Turístiques (allotjament i restauració)
- f) Residencials

Art. 227 Intervencions de transformació territorial

Són aquelles que modifiquen la forma del territori, afectant al sòl (divisió parcel·laria, relleu topogràfic), a les infraestructures (construcció o modificació d'accessos i serveis) o a les construccions (disposició o modificació d'edificis o instal·lacions).

Art. 228 Intervencions de transformació del sòl

1. S'entén per estructura cadastral l'organització del territori en finques predials, com a resultat i reflex de determinades formes d'organització de l'espai per al seu aprofitament.
2. Als efectes del règim d'autoritzacions es distingeixen les següents intervencions sobre l'estructura cadastral:
 - a) Rectificació de partions, que consisteix en l'ajust dels límits entre dues finques cadastrals col·lindants, sempre que no impliqui variacions de més del 5% respecte de cada una de les superfícies originals.
 - b) Segregació i agregació simultània entre dues finques, que suposa també una rectificació de partions, encara que en aquest cas la superfície de la peça segregada o agregada no és més gran del 50% de la superfície de la finca de la que se segrega, ni del 100% de la superfície de la finca a la que s'agrega. De no complir-se tals condicions, aquest acte es considerarà com a realització successiva de dos actes diferenciats (de segregació i el d'agregació) i, consegüentment, requerirà de dues autoritzacions administratives diferents i independents.
 - c) Agrupació de finques, que consisteix en unir dues o més finques cadastrals en una única finca.
 - d) Parcel·lació, segregació o divisió de finques, que consisteix en dividir una finca cadastral en dues o més finques.
 - e) Parcel·lació urbanística, que comprèn els actes a què fa referència l'article 183 LU.
3. S'entén per modificació del relleu aquella intervenció que suposi alterar les condicions orogràfiques del territori. Es distingeixen les següents intervencions:
 - a) Roturació, que comprèn les intervencions de manipulació de la coberta fèrtil dels terrenys (incloent les aportacions de terra vegetal) per a preparar-los pel conreu agrícola.
 - b) Explanació, que comprèn les intervencions destinades a convertir un terreny en pendent en altre sensiblement pla, sense entrar en les categories pròpies de l'abancament.
 - c) Abancament, que consisteix en aterrar un terreny en pendent amb plànols sensiblement horitzontals aptes per al desenvolupament d'activitats, mitjançant extraccions i replens i murs de contenció que els estabilitzin.
 - d) Extracció, que comprèn intervencions d'aprofitament dels recursos minerals i que normalment impliquen en llur retirada importants transformacions de l'orografia dels terrenys.
 - e) Rehabilitació orogràfica, que comprèn intervencions que, amb moviments de terres i construcció d'elements suport, tenen per objecte disminuir l'impacte paisatgístic i refer en la mesura del possible l'orografia original de terrenys afectats per alguna intervenció.

Art. 229 Intervencions de transformació de les infraestructures

1. S'entén per intervencions de transformació de les infraestructures aquelles que comporten l'execució material d'elements a través dels quals es produeix la circulació o la portada de serveis urbanístics, i en base als quals s'estructura l'ús del territori, al que ofereixen accés o servei.
2. La classificació a efectes del règim normatiu d'autorització de les possibles intervencions en la xarxa d'accessos i serveis atén a la naturalesa de l'actuació (conservació, millora, ampliació i nova planta) i a la tipologia de l'element (senders, pistes, camins, carreteres, tipus de xarxa, etc).
3. Atenent a la seva naturalesa, ús i posició en relació a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable es distingeixen tres categories de camins:
 - a) Xarxa principal.
Formada per aquells camins que donen suport a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable i accés als diversos sectors del territori municipal. Aquests camins venen específicament recollits en el plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori.
 - b) Camins d'accés.
Són aquells que partint de carreteres o camins de la xarxa principal ens porten a construccions o paratges allunyats d'aquests.
 - c) Camins interns d'una explotació.
Són aquells localitzats dins d'una finca i directament relacionats amb l'activitat de la mateixa.

Art. 230 Intervencions de construcció

S'entén per intervencions de construcció totes aquelles que es concretin en la col·locació sobre el territori de volums edificats, siguin nodes de servei (dipòsits, depuradores, estancs, etc) o edificacions (incloent les que tenen destí agrícola, productiu, residencial, turístic, etc).

Art. 231 Nucli de població

1. Es considera nucli de població tota concentració isolada de població, amb usos urbans, que requereixi l'existència de serveis urbanístics i assistencials (art. 28 LU).
2. Són condicions objectives de caràcter general, que donen lloc a la formació d'un nucli de població:
 - a) la parcel·lació urbanística,
 - b) el canvi d'ús agrícola, forestal, ramader o extractiu a altres usos no admesos en el sòl no urbanitzable.

Secció segona. Disposicions generals en sòl no urbanitzable**Art. 232 Disposicions relatives a l'estructura cadastral**

1. Es prohibeixen les parcel·lacions, segregacions o divisions de finques que impliquin fraccionament de les inscrites registradament en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document sempre que puguin representar perill de formació de nucli de població o d'urbanització de finques rústiques.
2. En virtut del disposat en l'article 36.b) RPU, es considera que existeix possibilitat de formació de nucli de població i per tant no serà vàlida la divisió d'una finca rústica:
 - a) Quan doni lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima de conreu fixada pel decret 169/1983, de 12 d'abril, d'unitats mínimes de conreu, de la Generalitat de Catalunya, excepte si es tracta d'una disposició a favor de propietaris de finques col·lidants, sempre que, com a conseqüència de la divisió o segregació, no resulti un major nombre de predis inferiors a la unitat mínima de cultiu.
 - b) Quan la seva superfície sigui inferior al doble de la fixada com a mínima en cada categoria de sòl no urbanitzable segons aquestes normes urbanístiques per a poder edificar un habitatge (amb les mateixes excepcions de l'apartat anterior).
 - c) Quan la divisió impliqui l'obertura d'un nou camí d'accés a més de quatre parcel·les edificables segons les normes de cada zona o es dugui a terme una parcel·lació urbanística.
3. Les parcel·lacions, segregacions o qualsevol acte de divisió de finques o predis no urbanitzables requeriran llicència municipal, circumstància indispensable per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Art. 233 Disposicions relatives a la modificació del relleu

1. Aquelles intervencions que suposin alterar les condicions orogràfiques d'un territori requeriran llicència municipal (excepte l'habitual roturació agrícola) i l'ur autorització vindrà condicionada a l'obtenció prèvia o simultània d'aquella referida a l'activitat (residencial, extractiva) o de la intervenció (traçat d'infraestructures, edificació), que l'origina i en base a les quals es justifica i, per tant, d'acord al projecte d'obres o pla de tasques pertinents.
2. Les activitats extractives no s'admeten en cap zona d'especial interès.

Art. 234 Disposicions relatives a la construcció d'accessos

1. Es conservaran els actuals camins rurals prohibint expressament als particulars l'obertura de nous camins, excepte aquells interns a l'explotació i relacionats amb l'activitat agropecuària o els expressament previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. El Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en el sistema hidrològic la totalitat dels desguassos naturals situats en sòl no urbanitzable, fins i tot aquells que en l'actualitat tenen usos circuladors.
3. A fi d'adaptar els camins existents o previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística a les noves necessitats de circulació de vehicles i de la maquinària agrícola s'admeten les obres de millora del traçat i pavimentació sempre que es respectin o reposin la vegetació i murs existents en les seves vores i el tractament de la pavimentació es realitzi amb materials permeables de textura i color no discordants amb el seu caràcter original.
4. Com a norma general, s'estableix un ample màxim de sis metres per als camins agrícoles, que no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escorriments que comporti erosió del sòl.

5. Els projectes de nous camins públics no contemplats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal requeriran la declaració d'utilitat pública i una memòria justificativa del traçat escollit davant altres alternatives, que s'acompanyarà d'una avaluació de l'impacte ambiental i se sotmetrà a un mes d'informació pública, essent preceptiu l'informe de la Generalitat de Catalunya.
6. No es permetrà cap tipus d'obertura que pugui donar lloc a operacions de parcel·lació o pugui suposar el perill de formació d'un nucli de població.

Art. 235 Disposicions relatives a la construcció d'edificis

1. En el sòl no urbanitzable no es podrà dur a terme la construcció d'edificis que donin lloc a la constitució d'un nucli de població (art.28 LU).
2. Són condicions objectives que donen lloc a la formació d'un nucli de població la ubicació d'habitatges en terrenys amb una superfície inferior a tres hectàrees; o que no posseeixin un front mínim de 100 metres a un camí o via d'accés públic; o la ubicació de qualsevol edifici a una distància inferior a deu metres dels límits de la seva propietat.
3. Tota nova edificació haurà de justificar el compliment de les condicions d'aïllament, havent de distar de qualsevol nucli de població un mínim de 500 metres, no dependre, ni servir a altres edificacions, no compartir cap element propi amb altra edificació de diferent propietat, no compartir amb altra edificació més de dues infraestructures bàsiques, de les recollides en la Llei 6/1998, de 13 de abril. Els terrenys amb un pendent superior al 20% no seran edificables (art 9,4 LU).
4. Només s'admeten com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i les destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació.
5. S'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i allotjaments rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques i que hagin estat incloses en el Catàleg annex d'aquesta normativa, d'acord amb les condicions establertes en la corresponent zona.

Art. 236 Altres disposicions

1. Els projectes de captació d'aigua potable implicaran una avaluació de l'impacte ambiental, en particular respecte de la hidrologia de la pròpia zona on se situï la captació i sobre els efectes d'obres i runa en el medi ambient. Les canalitzacions hauran d'emascarar-se en el paisatge i seran preferentment enterrades. Per a la concessió administrativa serà preceptiu un informe de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya.
2. En el conjunt del sòl no urbanitzable es prohibeix la col·locació de qualsevol tipus d'anunci publicitari, excepte aquells rètols d'indicació de carreteres o localitats. Els existents hauran d'ésser retirats pels anunciants en el termini màxim d'un any, a comptar des de la data d'aprovació definitiva de les presents normes urbanístiques.
3. Els abocaments s'admetran únicament en els llocs que l'Ajuntament assenyali per a tal fi.
4. En totes les àrees no construïdes dins de l'àmbit de rieres i torrents: franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 10 anys, només es podran dur a terme tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir-ne una capacitat hidràulica mínima. Aquest àmbit apareix delimitat com a sistema hidràulic en els plànols d'estructura i ordenació del sòl no urbanitzable.

5. Com a mesures de prevenció d'incendis forestals als límits de les urbanitzacions que no tenen continuïtat amb la trama urbana s'aplicaran les que disposa la Llei 5/2003, concretament:
 - a) Assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció de vint-i-cinc metres d'amplada voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, que compleixi les característiques que s'estableixin per reglament.
 - b) Mantenir el terreny de les parcel·les no edificades lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, d'acord amb el que disposa la lletra a.
 - c) Disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi les característiques establertes per decret.
 - d) Mantenir nets de vegetació seca els vials de titularitat privada, tant els interns com els d'accés, i les cunetes.

Art. 237 Actuacions específiques d'interès públic

1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural. Les actuacions específiques d'interès públic seguiran el procediment establert en la legislació vigent (art. 48 LU).
2. S'entendran d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'esbarjo o de lleure a realitzar a l'aire lliure i amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les instal·lacions de telecomunicacions, obres d'infraestructura hidràulica general, d'abastament, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia, a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
3. L'autorització de les actuacions específiques d'interès a que es refereix l'apartat anterior haurà de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
4. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable, en els supòsits especificats en els articles següents, estan subjectes, amb caràcter previ a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que s'hi estableix. La resta de supòsits admesos resten únicament subjectes, des d'un punt de vista urbanístic, a llicència municipal.
5. Els usos permesos, així com les condicions d'edificació i parcel·lació seran les corresponents al tipus de sòl no urbanitzable en què s'ubiqui l'activitat.
6. Excepcionalment i segons el tipus d'activitat declarada d'interès públic, i sempre mitjançant la tramitació d'un Pla especial, es podran regular les condicions d'edificació i fer excepció del compliment de la parcel·la mínima. En tot cas, la superfície ocupada màxima, en conjunt, tant per a l'edificació com per a les instal·lacions de qualsevol tipus, inclòs l'aparcament, no serà mai major del 10% de la parcel·la.

Secció tercera. Disposicions particulars de cada zona

Art. 238 Zona 11. Agrícola

1. S'inclouen dins d'aquesta zona un conjunt d'àmbits que reuneixen les condicions més favorables per l'adequat desenvolupament d'aquesta activitat.
2. El principal objectiu en aquesta zona és la defensa de les àrees agrícoles a través de la preservació dels sòls de major capacitat agrològica i de major extensió territorial, protegint alhora un dels recursos paisatgístics que han estat tradicionalment associats al territori municipal.

Art. 239 Règim general d'activitats en zona agrícola

1. Les activitats admissibles en aquesta zona són les agrícoles i les de lleure lligat a la natura, sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb les activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge.
2. Es consideren igualment admissibles:
 - a) les activitats relacionades amb l'explotació dels recursos vius, inclosos els ramaders i forestals;
 - b) les activitats recreatives temporals que no suposen transformació de l'entorn natural, com les exhibicions d'animals, de plantes o conreus agrícoles, les àrees recreatives, o les instal·lacions per a pràctiques esportives a l'aire lliure, sense requeriments urbanitzadors ni d'edificació;
 - c) els usos residencials lligats directament a l'explotació dels recursos primaris, sempre que no donin lloc a la formació de nuclis de població;
 - d) les activitats turístiques rurals a partir exclusivament de la restauració de construccions existents i d'acord amb el Decret 214/1995, de 27 de juny, pel qual es regula la modalitat d'allotjament turístic anomenada residència-casa de pagès.
3. Es consideren activitats prohibides tota la resta, i en particular:
 - a) les residencials, excepte la dels habitatges vinculats a una explotació agrícola o les residències col·lectives en edificis existents;
 - b) les turístiques i dotacionals que impliquin nova planta (instal·lacions esportives, parcs d'atraccions, campaments de turisme, construccions hoteleres), excepte les específicament previstes en aquest Pla;
 - c) les productives amb qualsevol tipologia d'edificació o construcció industrial.

Art. 240 Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona agrícola.

La parcel·la mínima corresponent a la zona agrícola és de 3ha.

1. S'admeten les intervencions de roturació, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu.
2. Es prohibeixen les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i d'infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats.
3. Es prohibeixen les intervencions de construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de la carretera o d'entreteniment de l'obra pública, excepte les infraestructures territorials que ineludiblement hagin de localitzar-se en aquestes unitats.
4. Els tipus de construccions i instal·lacions admissibles són els destinats a les explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca (cases

rurals, granges, masos, corts), així com aquelles construccions auxiliars destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.

5. S'entén que una edificació està al servei d'una explotació agrícola quan s'ubiqui en l'àmbit de l'explotació, respongui al tipus de conreu que en l'explotació es desenvolupa, o serveixi per aprofitar productes o subproductes obtinguts de l'explotació principal.
6. Es consideren construccions auxiliars de l'ús agrícola aquelles instal·lacions destinades a guardar bestiar, eines, màquines i productes agrícoles (petits magatzems, casetes d'eines, sitges, basses de reg, dipòsits, tallers), sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat.
7. Els hivernacles es consideren instal·lacions provisionals, vinculades al tipus de conreu al que s'associen.
8. Es preservaran amb caràcter general les construccions tradicionals de pedra seca, així com les mines d'aigua i els seus recorreguts.
9. Es conservaran les àrees forestals o arbrades que han quedat incloses en la zona agrícola, les actuacions admeses en aquest article es condicionen al manteniment de les masses forestals existents.

Art. 241 Condicions d'edificació en zona agrícola

1. Per aixecar noves edificacions vinculades a l'explotació agrícola s'hauran de complir les següents condicions:
 - a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 3 hectàrees i la longitud mínima del seu front a un camí principal de 100 metres, llevat del cas de les parcel·les ja edificades a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, que no hauran de complir aquesta exigència.
 - b) En cada parcel·la es podran aixecar fins a 250 metres quadrats de superfície destinada a usos residencials i fins a 750 metres quadrats destinats a construccions auxiliars, sense superar en conjunt el 5% de la superfície de la parcel·la.
 - c) Tota nova construcció tindrà caràcter aïllat, no permetent-se paràmetres tancats que poguessin ésser susceptibles de convertir-se en parets mitgeres.
 - d) Cap construcció ocuparà en planta una superfície de més de 150 metres quadrats i s'haurà de separar de qualsevol altra una distància superior a la seva alçada.
 - e) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 metres de qualsevol partió i 15 metres de tota via pública, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars de la via. En tots els casos s'haurà de sol·licitar de l'Oficina Tècnica Municipal el replanteig de l'eix de la via.
 - f) Les construccions no superaran en cap punt del terreny els 7 metres d'alçada, equivalents a dues plantes, a menys que per motius tècnics o funcionals l'Ajuntament admeti puntualment una major alçada.
 - g) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui. Han d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
 - h) En cap cas s'admet la disposició d'edificis en careners o turons, ni en terrenys amb un pendent superior al 20%.
 - i) En les parcel·les ja edificades tota nova construcció s'haurà de disposar a una distància màxima de 25 metres de la masia o casa rural.
 - j) Totes les construccions que allotgin activitats ramaderes hauran de guardar una distància mínima de 500 metres a qualsevol altra granja o habitatge, o al límit del sòl urbà. Això no obstant, quan es tracti de granges porcines, la distància mínima al sòl urbà ha de ser de 1.000 metres, i en el cas de les explotacions del grup

especial del R.D. 324/2000, d'ordenació d'explotacions porcínes, ha de ser de 2.000 metres.

2. Les condicions aplicables a les instal·lacions provisionals (hivernacles) són les següents:
 - a) Els hivernacles s'entendran com a instal·lacions provisionals destinades a la protecció dels conreus intensius.
 - b) L'ocupació màxima per a aquest tipus d'instal·lació és del 60% de la superfície de la finca i no s'admeten instal·lacions contínues de més de 2.000 m² de superfície.
 - c) La instal·lació d'hivernacles precisa de llicència municipal, en la sol·licitud de la qual es farà constar les mesures de construcció, desmantellament i d'eliminació de materials (plàstics...) un cop les instal·lacions deixin d'ésser útils. L'Ajuntament podrà exigir una garantia per a aquesta finalitat.
 - d) Per a la construcció dels hivernacles s'aplicaran les limitacions relatives a la separació de partions i de via pública (a) alçada màxima (f) i posició en relació als careners (h) indicats en l'apartat 1 d'aquest article.

Art. 242 Disposicions especials per a la zona agrícola d'interès paisatgístic

1. Correspon als sòls amb qualificació de zona Agrícola (clau 11), especialment senyalitzats en els plànols de qualificacions urbanístiques com a subzona (clau 11a), que per raó de la diversitat de conreus, valor paisatgístic i amplitud visual des del teixit urbà i des dels itineraris principals, cal preservar prioritàriament en la seva funció actual, i que han de ser objecte de gestió activa per tal d'evitar la degradació o uniformització.
2. En aquesta zona s'admet únicament l'ús agrícola tradicional, i per afavorir aquest caldrà impulsar, si fos necessari, polítiques de suport i foment.
3. Es prohibeix la circulació motoritzada fora dels itineraris rodats principals, excepte la relacionada amb les pròpies tasques agrícoles o amb la gestió dels espais. També es prohibeixen les edificacions per a activitats terciàries, hoteleres o residencials. Les instal·lacions tancades de tipus industrial, magatzems o hivernacles, quan siguin complementàries o estiguin relacionades amb l'ús principal agrícola, s'admeten si disposen d'un estudi d'impacte agronòmic que les justifiqui.

Art. 243 Zona 12. Forestal

S'inclouen dins d'aquesta categoria els àmbits boscosos que per llur interès natural, ecològic i paisatgístic han d'ésser exclosos dels processos d'urbanització o edificació i quedar subjectes a intervencions de conservació i millora. Els objectius primordials d'aquesta categoria de sòl són els de garantir la protecció i conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals associats així com la preservació de la seva estructura física, i els valors paisatgístics associats.

Art. 244 Règim general d'activitats en zona forestal

1. Es consideren activitats admissibles en zona forestal les de lleure lligat a la natura i aquelles altres compatibles amb les mateixes i amb els objectius de protecció enunciats, sempre que es garanteixi que poden ser tolerades pel medi natural sense un deteriorament apreciable dels seus valors.
2. Dins d'aquestes darreres es consideren activitats compatibles:
 - a) les relacionades amb l'explotació de recursos vius, excepte la tala d'arbres, quan no estigui dirigida estrictament al manteniment,
 - b) les turístiques recolzades en edificacions existents legalitzades,
 - c) les agrícoles, exclusivament en les àrees actualment preparades per a aquest ús.

3. Es consideren activitats prohibides tota la resta.

Art. 245 Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona forestal

1. Es prohibeixen les obres de roturació, explanació o abancament, i en especial, les d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i infraestructures. S'admeten, en canvi, les obres de rehabilitació orogràfica quan estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona.
2. Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.
3. Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de les carreteres o d'entreteniment de l'obra pública.
4. Es prohibeix la construcció d'edificis, excepte els centres pedagògics vinculats a les característiques del medi (centres d'interpretació) i previstos en el planejament.
5. S'admeten excepcionalment edificis i instal·lacions vinculades a les obres públiques, tals com obres de protecció hidrològica; tanques, xarxes d'infraestructura de caràcter general de tipus energètic, hidràulic (xarxa de reg), de sanejament o abastament d'aigües, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones.
6. S'admet l'explotació forestal selectiva i controlada, sempre que no suposi la desforestació o augmenti el perill d'erosió del sòl.

Art. 246 Zona 13. Interès paisatgístic

1. Correspon als careners, sovint amb camins senyalitzats, amb àmplies visuals, que són espais de referència i amb vegetació d'interès (entre la que destaca el broll mediterrani amb margalló), els quals cal preservar i, si cal, millorar mitjançant una gestió activa.
2. En aquesta zona s'admet únicament l'ús de lleure i la gestió de les masses forestals per al control o prevenció de plagues, així com altres tasques de conservació que inclouen el control, tala i enretirada de pins en la zona de la serra de Sant Antoni i serra de l'Avenc.
3. Es prohibeix la circulació motoritzada, l'aprofitament agrícola productiu, la implantació d'infraestructures o equipaments, així com qualsevol altre ús no autoritzat expressament que pugui desfigurar els valors naturals i paisatgístics de l'indret.

Art. 247 Zona 14. Protecció d'infraestructures

1. S'inclouen en aquesta zona els sòls corresponents a la protecció de sistemes i zones de servitud d'acord amb la legislació sectorial vigent.
2. Protecció del sistema viari
 - a) Es delimiten com a zones de servitud les àrees mesurades a partir del límit de l'aresta exterior de l'explanació en funció de la categoria de la via:
 - autopista: 25 metres
 - resta de les carreteres: 8 metres
 - camins rurals inclosos en la xarxa rural principal: 12 metres (de l'eix)
 - resta de camins inclosos en la xarxa principal: 6 metres (de l'eix)
 - resta de camins inclosos en la xarxa secundària: 3 metres (de l'eix)

- b) A les zones de servitud no s'admeten moviments de terres, construccions, ni tancaments i no es podran autoritzar usos excepte aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la via i d'acord amb la legislació aplicable.
 - c) En els plànols d'Estructura general i orgànica i de Qualificacions urbanístiques s'indica la línia d'edificació subjecte a les limitacions establertes per la legislació de carreteres. Aquesta línia se situa a una distància, mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, de:
 - autopista: 50 metres
 - carreteres de la xarxa bàsica: 25 metres
 - vies que no són de la xarxa bàsica: 18 metres
 - camins rurals inclosos en la xarxa rural o local: 12 metres (des de l'eix)
3. Protecció del sistema hidrològic
- a) Es delimiten com a protecció de sistema les àrees de servitud de les rieres i esorrenties d'acord amb el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües
 - Aquestes franges tenen una amplada mínima de 5 metres a banda i banda del sistema hidrològic. S'inclouen també en la zona de protecció de sistemes aquelles franges de major amplada que venen definides per la vegetació de ribera existent.
 - L'objectiu principal de la zona de protecció del sistema hidrològic és el de garantir l'accés públic als cursos hídrics.
 - S'admeten els camins públics localitzats en aquesta zona sempre que siguin compatibles amb les determinacions d'aquestes normes urbanístiques relatives al sistema hidrològic i amb la legislació aplicable, i estiguin autoritzats per l'Agència Catalana de l'Aigua.
 - No s'admet cap tipus d'edifici o tancament.
 - b) A banda i banda de l'element inclòs com a sistema hidrològic és d'aplicació l'afectació derivada de la legislació vigent que determina un àmbit de 100 metres. Qualsevol obra o canvi d'ús que se situï en aquestes franges només es podrà admetre amb l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 248 Zona 15. Protecció d'edificacions i entorns d'interès

1. L'objectiu per aquesta zona és la preservació de les masies i cases rurals de major interès del municipi, així com facilitar la seva reconstrucció o rehabilitació i l'admissió dels usos autoritzats per la legislació vigent.
2. S'inclouen en aquesta zona aquelles masies i edificacions rurals d'especial interès així com els àmbits directament relacionats amb l'edifici o conjunt d'edificis. Tots ells venen delimitats en el plànol d'Ordenació del sòl no urbanitzable i s'especifiquen individualment en el Catàleg annex a aquestes normes urbanístiques.
3. En els edificis i àmbits delimitats són d'aplicació les determinacions i usos definits per l'article 47.3 LU, així com els procediments regulats en l'article 50 LU.
4. Condicions d'edificació i ús:
 - a) La reconstrucció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal, sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m² i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

- b) A més dels usos regulats per a la zona agrícola s'admeten els usos de residència turística, hostaleria rural i les activitats d'educació en el lleure.

Art. 249 Plans especials en sòl no urbanitzable

1. Els Plans especials urbanístics que, eventualment, desenvolupin un determinat àmbit en sòl no urbanitzable, vincularan els propietaris o promotors a la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.
2. En els plans especials per a la instal·lació d'un càmping les cessions obligatòries seran com a mínim del 15% de la superfície total, destinades a espais lliures de domini i ús públic.
3. Les condicions d'ordenació s'ajustaran al següents paràmetres:
 - a) Les àrees d'acampada ocuparan una superfície màxima del 60%.
 - b) Es destinarà un mínim del 10% a àrees de lleure o activitats esportives a l'aire lliure.
 - c) El nombre de places d'acampada no superarà les 50 places/hectàrea.
 - d) L'edificabilitat màxima per a construccions de caràcter fix és de 0,05 m² de sostre/m² de sòl. Inclou les dependències de serveis, administració, i vigilància, inclosa la residència del guardià.
 - e) En cap cas els sistemes d'acampada comportaran la construcció d'elements fixos (bungalow o similar), ni la implantació amb caràcter permanent d'elements mòbils (caravanes fixes o equivalents).
 - f) Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.
3. En els Plans especials per a la implantació d'activitats esportives privades les cessions obligatòries seran com a mínim el 15% de la superfície total, destinades a espais lliures de domini i ús públic.
 - a) A l'àmbit del Pla especial s'ha de preveure espai d'aparcament suficient en funció de les activitats previstes.
 - b) Les instal·lacions esportives seran preferentment a l'aire lliure.
 - c) S'admet la construcció d'edificis al servei de les activitats esportives, activitats complementàries i locals socials, amb una edificabilitat màxima del 0,05 m² de sostre/m² de sòl
 - d) Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.

TÍTOL VIII. REGLAMENTACIÓ DELS USOS

Capítol 1. Classificació i definició dels usos

Art. 250 Classificació general

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals o principals, els específics i els complementaris, així com els usos compatibles i incompatibles, i també els admissibles i els prohibits. D'acord amb la localització i el caràcter del sistema, la zona, o el sector de planejament o gestió urbanística.

2. Segons la seva funció el Pla defineix i determina els usos específics següents:

- Habitatge unifamiliar
- Habitatge plurifamiliar
- Comercial
- Terciari: oficines i serveis
- Activitats econòmiques
- Hoteler
- Residencial-hoteler
- Restauració
- Industrial
- Magatzem
- Tallers mecànics
- Aparcament o Estacionament
- Estació de serveis
- Agrícola
- Ramader
- Forestal
- Viari
- Ferrovitari
- Educatiu
- Recreatiu
- Serveis tècnics i mediambientals
- Sanitari-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religiós
- Administratiu
- Funerari
- Lleure
- Habitatges dotacionals públics
- Ecològic-paisatgístic

Art. 251 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística

1. Usos admissibles i usos prohibits:
 - a) S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
 - b) S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.
2. Usos globals o principals, usos específics i usos complementaris:
 - a) S'entén per ús global o principal el que defineix la especialització d'un sector o àmbit de planejament
 - b) S'entén per ús específic el que correspon a cada zona o sector en funció d
 - c) S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el planejament derivat que ordeni un sector de planejament.
 - aquest Pla d'ordenació urbanística municipal fixa, com a obligatori, amb caràcter general, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada zona o tipus d'edifici en funció dels usos.
 - en cap cas s'admetran com a usos complementaris els d'habitatge, comerç o magatzem amb més de 500 m² de superfície, hotel·ler, industrial, estació de serveis o recreatiu.
3. Usos compatibles i usos incompatibles:
 - a) Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global o principal. Correspon al planejament derivat la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.
 - b) Són usos incompatibles aquells la implantació dels quals és contradictòria amb l'ús global o principal.

Art. 252 Definició dels usos globals o principals

El present Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix i defineix els següents usos globals o principals:

1. Residencial (R)

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció en habitatges. Dins de l'ús residencial es distingeixen els usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

2. Terciari (T)

Comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall. Es considera activitat de servei la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic. Dins seu s'inclouen els usos específics d'oficines i serveis, així com els hotelers, de restauració i similars.

3. Industrial i magatzem (I)

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats. Dins seu s'inclouen els usos específics industrials (en totes les seves diferents categories), de magatzem, d'aparcament i d'estació de serveis.

4. Activitats econòmiques (AE)

Inclou els usos industrials i magatzem i els terciaris, amb els corresponents usos específics-

5. Rural (Ru)

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

6. De comunicacions (C)

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport viari, ferroviari i portuari.

7. De serveis tècnics (ST)

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

8. D'equipaments comunitaris (E)

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

9. D'espais lliures (V)

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 253 Definició dels usos específics

El present Pla d'ordenació urbanística distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar (u)

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

2. Habitatge plurifamiliar (p)

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

3. Comercial (c)

És el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques”.

Comprèn també les galeries comercials enteses com l'agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.

D'acord amb la legislació vigent els establiments comercials estaran subjectes a les condicions que s'especifiquen:

a) Classificació d'establiments comercials.

D'acord amb la Llei 17/2000 de 29 de desembre, d'equipaments comercials, són grans establiments comercials aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 m²; són establiments comercials mitjans aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 500 m². Els inferiors a aquesta superfície es consideraran petits.

b) Obertura de nous locals comercials

El creixement de l'oferta comercial al detall queda limitat a aquells establiments l'obertura dels quals sigui competència exclusivament municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a 17/2000 de 29 de desembre, d'equipaments comercials. S'exceptua d'aquesta limitació els establiments considerats com a excepció als criteris d'ubicació fixats en l'article 8.2 del PTSEC.

c) Dotació d'aparcaments

La dotació d'aparcaments s'ajustarà a allò que estableix l'ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials (reserva mínima de dues places per a cada 100 m2 edificats).

4. Terciari: oficines i serveis (of)

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

5. Hoteler (h)

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions i, en general, tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis, d'acord amb la legislació vigent.

6. Residencial - Hoteler (rh)

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament estable en règim d'hotel amb la possible inclusió de serveis especialitzats en funció de la finalitat prevista com les residències per a la gent gran, o altres residències especialitzades.

7. Restauració (r)

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurt, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

8. Industrial (i)

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, llurs corresponents magatzems i patis de maniobra, i llurs oficines annexes. Inclou també els tallers mecànics de reparació d'automòbils, així com totes aquelles activitats que pels materials utilitzats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

9. Magatzem (m)

S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

10. Tallers mecànics (tm)

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i serveis, compatibles amb l'ús residencial.

11. Aparcament (pk)

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

12. Estació de serveis (es)

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tinguin, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements: tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció;

aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire i equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils (relacionats amb la pròpia instal·lació).

13. Agrícola (ag)

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

14. Ramader (rm)

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

15. Forestal (fo)

Comprèn l'activitat de manteniment, regeneració i extensió dels boscos. També s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

16. Viari (v)

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

17. Ferroviari (fv)

Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com per exemple les estacions) directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementàries.

18. Serveis tècnics i mediambientals (sm)

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

19. Educatiu (e)

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

20. Recreatiu (rc)

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

21. Sanitari-assistencial (sa)

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. També comprèn els cementiris i els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils i llars per a la tercera edat, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social i altres equiparables.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per a guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

22. Esportiu (sp)

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

23. Cultural (cu)

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

24. Associatiu (as)

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

25. Religios (rl)

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

26. Administratiu (ad)

Inclou les oficines i serveis de l'administració pública local, autonòmica o estatal, o de les seves empreses i altres organismes relacionats.

27. Funerari (f)

Comprèn els cementiris i els espais relacionats amb els difunts i les cerimònies específiques a ells destinades.

28. De lleure (ll)

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

29. Ecològic-paisatgístic (ep)

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

Capítol 2. Regulació general d'usos

Art. 254 Regulació segons el règim jurídic del sòl

1. El present Pla d'ordenació urbanística regula els usos distingint els diferents règims de sòl.
2. En sòl urbà cadascuna de les zones generals té assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.
3. Les determinacions del Pla especial de reforma interior per a la regulació dels usos, aprovat definitivament en data de 5 de març de 2003, es manté en la seva integritat i, en els àmbits en els quals és d'aplicació, preval sobre qualsevol altra determinació zonal.
4. En sòl urbanitzable, cadascun dels sectors té assignat un o més usos globals. Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que defineixi el corresponent Pla parcial urbanístic, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles. El Pla d'ordenació urbanística municipal o el corresponent Pla parcial urbanístic podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.
5. En sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals, compatibles i incompatibles.
6. El sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús principal i els usos compatibles.

Art. 255 Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema és competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. La seva alteració requereix la revisió o la modificació del Pla.
2. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable delimitat o no urbanitzable, o per als sistemes generals o locals és competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. L'alteració d'aquests usos principals, quan la seva determinació vingui regulada per aquest Pla, requereix la modificació del Pla.
3. La determinació dels usos compatibles o incompatibles és competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:
 - a) En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública es podrà restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos; prohibir usos compatibles, admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal; admetre usos no contemplats pel Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que siguin compatibles amb l'ús principal i precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla especial.
 - b) En el sòl urbanitzable delimitat mitjançant l'aprovació del Pla parcial es regularan detalladament aquests usos. En sòl urbanitzable no delimitat, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal, podrà determinar els usos compatibles i incompatibles en el sectors que delimiti.

- c) En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal. En cap cas un Pla especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal com a norma bàsica.

Art. 256 Autorització provisional dels usos específics

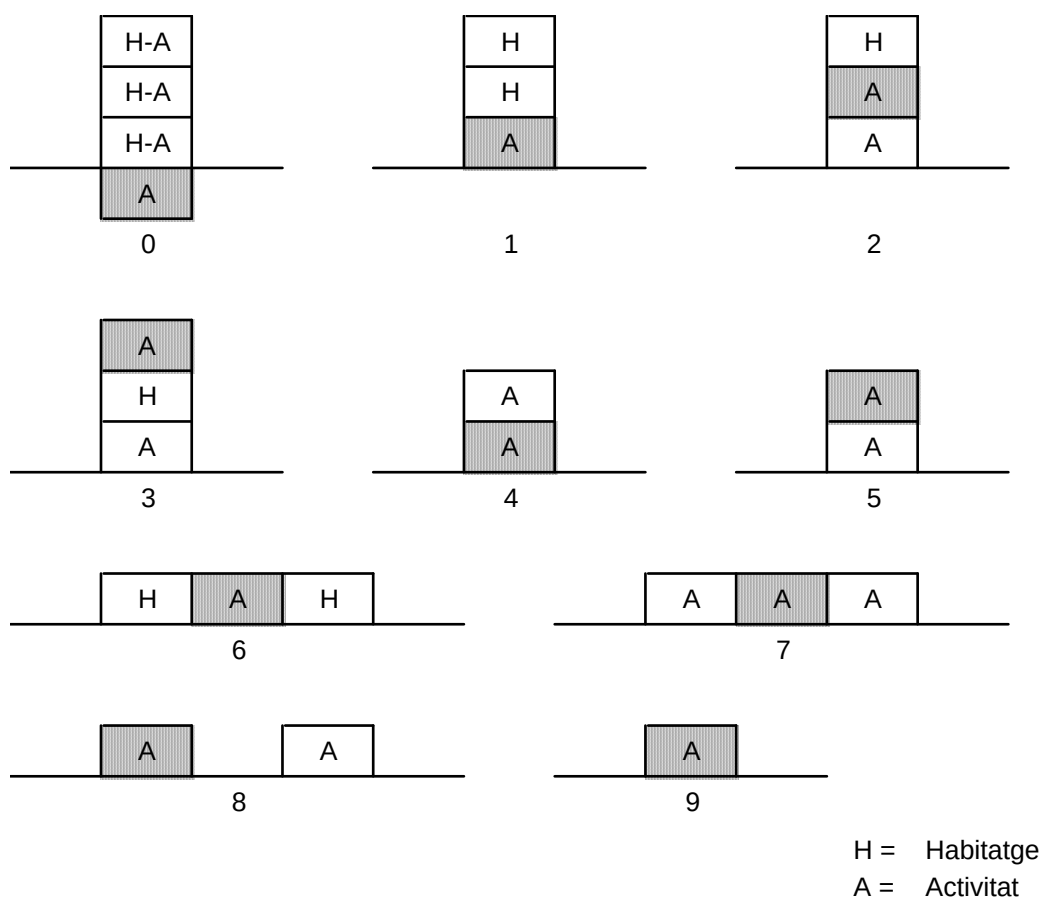
1. Els usos específics que s'autoritzin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació seguiran el règim general establert en aquestes normes, d'acord amb el que disposen els articles 53 LU. El règim d'edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme és el de l'art.102 LU.
2. Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no precisen de la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del planejament. Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb la legislació vigent. Tanmateix, hauran de desaparèixer i enderrocar-se les obres i instal·lacions a què hagin donat lloc, sense dret a cap tipus d'indemnització, quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, en el Registre de la Propietat. Aquesta autorització haurà de renovar-se cada dos anys. En defecte de la renovació es considerarà caducada.

Capítol 3. Limitacions generals d'usos

Art. 257 Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'un ús o activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:
 - Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
 - Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges, o bé activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge en les plantes inferiors.
 - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge en les plantes inferiors.
 - Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
 - Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
 - Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per a espai lliure sense edificar.
 - Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

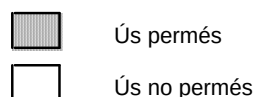
4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:



Art. 258 Usos específics en relació a les situacions relatives

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	< 120 m2										
	120 a 500 m2										
	500 m2 a 2500 m2										
	Galeries Comercials										
Oficines i Serveis	< 120 m2										
	> 120 m2										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	< 100 persones d'aforament										
	> 100 persones d'aforament										
Indústria Artesanal											
Indústria Urbana											
Indústria Agrupada											
Indústria Separada											
Magatzems											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparacions Vehicles											
Aparcament											
Estació de Serveis											
Educatiu	< 120 m2										
	> 120 m2										
Sanitari-assistencial	< 120 m2										
	> 120 m2										
Esportiu	< 120 m2										
	> 120 m2										
Associatiu	< 120 m2										
	> 120 m2										
Cultural											
Religiós	< 120 m2										
	> 120 m2										



Art. 259 Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

- Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
 - Que els efectes en l'entorn i en el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
- La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals

- Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olors
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 260 Regulació supletòria

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

Art. 261 Simultaneïtat d'usos

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

Art. 262 Mesures tècniques correctores

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

Capítol 4. Regulació específica de l'ús industrial

Art. 263 Regulació específica de l'ús industrial

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la regulació específica de l'ús industrial que haurà de desenvolupar-se de forma detallada en l'Ordenança reguladora dels usos i les activitats.

Art. 264 Activitats

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites a l'ús industrial es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les categories determinades per la legislació ambiental vigent (Llei 3/1998, d'intervenció integral en l'administració ambiental).

Art. 265 Categories

Als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística les activitats s'ajustaran a les classificacions de la Llei 3/1998, d'intervenció integral en l'administració ambiental, les seves modificacions i a les especificacions contingudes en els seus annexos:

- a) Activitats sotmeses a règim d'autorització ambiental, són aquelles incloses a l'annex I
- b) Activitats sotmeses a règim de llicència ambiental i que requereixen informe perceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, són aquelles incloses a l'annex II.1
- c) Activitats sotmeses a règim de llicència ambiental, són aquelles incloses a l'annex II.2
- d) Activitats sotmeses al règim de comunicació, són aquelles incloses a l'annex III.

Les activitats industrials sols s'admeten a les àrees específicament qualificades, a excepció d'aquelles incloses a l'annex III.12 que s'admeten amb caràcter general. Les activitats ramaderes s'admeten exclusivament en les àrees específicament qualificades.

Capítol 5. Regulació específica de l'ús d'aparcament

Art. 266 Definició

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 267 Reserva d'espais públics per a estacionament

El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant en el seu cas els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

Art. 268 Condicions dels estacionaments públics en planejament derivat

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 m d'ample per 4,50 m de longitud, si es col·loquen en bateria, i de 2,00 m d'ample per 5,00 m de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3 metres (5 metres si hi ha doble sentit de circulació).
4. El pendent de les rampes no podrà ser superior al 20%.

Art. 269 Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de vint metres quadrats per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, il·letes i voreres.

Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el casc urbà, on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos l'ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article esmentat i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.

4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.
5. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament en superfície, amb l'excepció dels casos en què específicament s'esmenti en aquesta normativa.
6. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als trenta metres, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada quinze metres de façana.
7. Mitjançant Plans especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
 - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
 - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions on l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
8. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Art. 270 Previsió mínima de places d'aparcament

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix l'aparcament com a ús complementari obligatori amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

1. Edificis exclusius d'habitatges.
 - a) En sòl urbà
 - Dues places per cada habitatge de més de 150 m^2 de superfície construïda.
 - Una plaça pels habitatges iguals o menors a 150 m^2 de superfície construïda.
 - b) En sectors de sòl urbanitzable s'observarà allò que fixi el propi Pla parcial urbanístic, amb un mínim d'una plaça per cada 75 m^2 de sostre edificable potencial, d'ús residencial.
2. Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits
 - a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.
 - b) Altres usos: una plaça per cada 60 m^2 o fracció de superfície construïda.
3. Edificis comercials

Una plaça per cada 60 m^2 o fracció de superfície construïda.
4. Edificis d'oficines i serveis

Una plaça per cada 60 m^2 o fracció de superfície construïda.
5. Hotels, residències i similars
 - a) Establiments de 4 i 5 estrelles; una plaça cada 3 habitacions.
 - b) Establiments de 3 estrelles; una plaça cada 5 habitacions.
 - c) Resta d'establiments; una plaça cada 6 habitacions.
6. Edificis destinats a restauració

Una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

7. Edificis destinats a usos recreatius o espectacles
Una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
8. Edificis industrials
Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
9. Magatzems
Una plaça cada 200 m² o fracció de superfície construïda. En aquest cas no és d'aplicació l'article 298. 1a.
10. Tallers de reparació de vehicles
La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers de vehicles de quatre o més rodes; en els de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers. No és d'aplicació l'article 298.1a.
11. Estacions de servei
En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m², una plaça per cada 20 m² de sostre o fracció de superfície construïda.
12. Edificis per a dotacions educatives
 - a) Escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades: no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
 - b) Escoles universitàries: una plaça cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
13. Edificis per a dotacions sanitari-assistencials
Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.
14. Instal·lacions esportives
Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.
15. Edificis per a dotacions cíviques i culturals
 - a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
 - b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1600 m² de superfície construïda.

Art. 271 Causes d'exempció de les previsions

1. Exempció per adaptació a la situació específica
 - a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a quatre, l'Ajuntament podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcament, si es justifica la suficiència de places d'aparcament públiques en l'entorn immediat.
 - b) Si el nombre de places resultants per planta soterrani és igual o menor a vuit, no serà obligatòria més d'una planta soterrani.
 - c) Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a sis metres, podent ampliar-se, mitjançant la redacció d'un Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els dos soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà obviar el sobrant de places obligatòries que no es puguin assolir.
 - d) Quan mitjançant un projecte i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.

2. Exempció per causes tècniques

- a) Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
- b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments als dotze metres, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Exempció per causes urbanístiques

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior tant si augmenta o disminueix les previsions com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

4. Exempció per altres causes

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals responsables de trànsit o similar.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Plans de millora urbana

En tant no s'aprovin definitivament els plans de millora urbana (PMU) delimitats per aquest Pla, són d'aplicació les condicions i paràmetres continguts en el present Pla d'ordenació urbanística municipal.

Disposició transitòria segona. Ordenances municipals

En tant no s'aprovin les Ordenances municipals relatives a les matèries relacionades en els Annexos, són d'aplicació les regulacions que s'adjunten com a Annex per a cada una d'elles.

Disposició transitòria tercera. Llicències

1. Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal tenen la vigència establerta en l'acord de concessió i confereixen al seu titular el dret a realitzar tot allò que es concreti en la llicència. Poden ser prorrogades per la meitat del termini original, si en el moment en que se sol·licita la pròrroga els edificis han cobert aigües.
2. Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que no es refereixin a terrenys destinats a sistemes generals o locals, tenen efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents, però han de respectar les determinacions del planejament inicialment aprovat.
3. Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord de suspensió de llicències inherent a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal resten subjectes, en virtut de la disposició transitòria novena de la Llei d'urbanisme, a allò que es disposa en l'article 121 RPU.

DISPOSICIÓ FINAL

1. A l'entrada en vigor del present Pla d'ordenació urbanística municipal quedarà sense efecte el planejament urbanístic anterior, les determinacions del qual han quedat incorporades o substituïdes per aquelles.
2. L'anterior clàusula derogatòria no afecta els projectes d'urbanització ni les obres aprovades amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla, que mantindran la seva vigència fins a la total execució, sens perjudici en el seu cas de la necessitat de procedir a la seva modificació per adaptar-les al nou planejament. Tampoc afecta els projectes d'ordenació de polígons, unitats d'actuació o conjunts edificats que s'esmenten específicament en les normes urbanístiques com a referència per a l'ordenació.
3. Aquesta disposició tampoc afecta a les zones destinades a sistemes viari i d'aparcament, d'equipaments, i de parcs, jardins i espais lliures, en sòl urbà no inclòs en polígons o unitats d'actuació urbanística, subjectes a cessió obligatòria i gratuïta segons l'anterior planejament, i la cessió de les quals no hagi estat feta efectiva a l'entrada en vigor de les presents normes urbanístiques. Si aquesta cessió no es produís en el termini d'un any, l'ajuntament procedirà a la seva expropiació, valorant el sòl com a sistema, i a la posterior repercussió dels costos sobre els propietaris de les parcel·les incloses en els àmbits de planejament originals.

ANNEX I. Condicions d'habitabilitat dels habitatges

Art. 1 Condicions d'habitabilitat

Els habitatges de nova construcció, d'ampliació i de rehabilitació hauran de complir el Decret 259/2003 de 21 d'octubre sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Els habitatges, ja siguin de nova construcció, per ampliació d'existents o com a resultat de rehabilitació, hauran d'acomplir també els requisits mínims de les taules següents.

En cas de rehabilitació, si aquestes exigències que s'esmenten a continuació no les poden assolir, s'haurà de justificar en cada cas la impossibilitat material i raonable d'acomplir-los.

Programa mínim per als habitatges amb cuina independent (superfície útil en m²):

Habitatge	Reduït	Complet 1 habit	Complet 2 habit	Complet 3 habit	Complet 4 habit	Complet +4 habit
Cuina	4	4	6	6	8	8
Sala menjador	12	14	16	18	20	22
1er. Bany (wc + lavabo + dutxa o banyera)	3	3	3	3	3	3
2on. Bany (id)	-	-	-	-	3	3
Aseo (wc + lavabo)	-	-	-	1,5	-	-
Dormitori 1	-	10	10	10	10	10
Dormitori 2	-	-	6	6	8	8
Dormitori 3	-	-	-	6	6	8
Dormitori 4	-	-	-	-	6	6
Dormitori 5	-	-	-	-	-	6
Rebedor	-	-	-	3	3	3
Safareig	-	-	-	1,5	3	3
Superfície útil mínima estances principals	19	31	41	55	70	80
Superfície útil mínima total	20	33	45	59	74	90

Programa mínim per als habitatges amb cuina integrada (superfície útil en m²):

Habitatge	Reduït	Complet 1 habit	Complet 2 habit	Complet 3 habit	Complet 4 habit	Complet >4 habit
Sala/menjador	16	18	20	22	24	26
1er. Bany (wc + lavabo + dutxa o banyera)	3	3	3	3	3	3
2on. Bany (id)	-	-	-	-	3	3
Aseo (wc + lavabo)	-	-	-	1,5	-	-
Dormitori 1	-	10	10	10	10	10
Dormitori 2	-	-	6	6	8	8
Dormitori 3	-	-	-	6	6	8
Dormitori 4	-	-	-	-	6	6
Dormitori 5	-	-	-	-	-	6
Rebedor	-	-	-	3	3	3
Safareig	-	-	-	1,5	3	3
Superfície útil mínima estances principals	19	31	39	53	66	76
Superfície útil mínima total	20	33	43	57	70	86

El programa reduït només s'admet en el cas de rehabilitació d'habitatges existents.

Art. 2 Altres paràmetres que han de complir els edificis i els habitatges

- Superfície computable. La superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m). Per tant, per tal que una superfície computi com a útil ha de tenir una alçada igual o superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m).
- Alçada mínima.
 - L'alçada mínima en vestíbuls i replans d'accés als habitatges és de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). En altres casos de dos metres deu centímetres (2,10 m) en tots els punts.
 - A l'interior dels habitatges, a sales, menjadors, dormitoris i cuines l'alçada mínima és de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). En el cas d'habitatges de dues o més plantes (dúplex...) s'admet una alçada interior en sales, menjadors, dormitoris i cuines de dos metres i trenta centímetres (2,30 m).
 - En altres estances com banys, distribuïdors, passadissos i rebedors l'alçada mínima es fixa en dos metres deu centímetres (2,10 m).
- Superfícies i amplades mínimes
 - Els vestíbuls d'accés a l'edifici, en cas de més de tres habitatges tindran una superfície mínima de quatre metres quadrats (4 m²) i una amplada mínima de dos metres (2,0 m). Els passadissos tindran una amplada mínima d'un metre (1 m).
 - Les escales tindran uns graons amb una estesa mínima de vint-i-set centímetres (0,27 m), un envà d'una alçada màxima de divuit centímetres i mig (0,185 m). Tindran una amplada d'un metre (1 m) en escales de veïns i una amplada mínima de vuitanta centímetres (0,8 m) en el cas d'escales interiors d'habitatges unifamiliars.

- c) A l'interior dels habitatges les sales han de tenir una superfície útil contínua de dotze metres quadrats (12 m²), que s'incrementarà en quatre metres quadrats (4 m²) si té la cuina incorporada. En les sales la dimensió mínima és de tres metres (3 m).
- d) La superfície mínima del dormitori principal és de deu metres quadrats (10 m²). L'amplada mínima d'aquest dormitori és de dos metres seixanta centímetres (2,60 m).
- e) La superfície mínima del dormitori doble és de vuit metres quadrats (8 m²). L'amplada mínima del dormitori doble és de dos metres quaranta centímetres (2,40 m) si els llits es posen en paral·lel, i de dos metres (2,0 m) si els llits es posen un al costat de l'altre deixant un passadís lateral
- f) La superfície mínima del dormitori individual és de sis metres quadrats (6 m²). L'amplada mínima del dormitori individual és de dos metres (2,0 m).
- g) L'amplada mínima dels passadissos és de noranta centímetres (0,90 m).
- h) L'amplada mínima de les portes d'entrada dels habitatges, de les sales i de totes les altres portes dels habitatges inclosos els banys és de vuitanta centímetres (0,80 m).

Art. 3 Il·luminació i ventilació d'estances

- 1. La superfície mínima d'il·luminació i ventilació en sales i dormitoris és d'1/8 de la seva superfície en planta.
- 2. Les cuines tindran ventilació directa a l'exterior mitjançant una finestra amb una superfície mínima d'1/10 de la seva superfície en planta o mitjançant un pati d'ús exclusiu per a cuines i banys de 0,8 m² de secció constant o mitjançant ventilació mecànica que assegurï sis renovacions d'aire per hora. Aquesta ventilació és independent de l'extracció de fums de cuina, que serà sempre amb conductes específics.
- 3. Els banys interiors ventilaran mitjançant shunt o ventilacions forçades a través de conductes.

Art. 4 Bugaderia i estenedors

- 1. Tot habitatge unifamiliar o plurifamiliar ha de disposar d'espai per rentar la roba, que constarà com a mínim de l'espai per a la rentadora elèctrica i la instal·lació corresponent. L'espai podrà ésser exterior a l'habitatge en estances específiques, interior a l'habitatge en estança separada o integrada a la cuina o al bany, en aquest cas amb l'increment d'un metre quadrat (1 m²) sobre la superfície mínima.
- 2. Així mateix tot habitatge unifamiliar o plurifamiliar ha de disposar d'espai per assecar la roba, en estenedors comuns al terrat, a façanes en interior de mançana, o en instal·lació interior a l'habitatge al costat de la rentadora. En el cas d'integració a la cuina, en aquest cas amb l'increment d'un metre quadrat (1 m²) sobre la superfície mínima. Dos metres quadrats (2 m²) en el cas d'integració de rentadora i assecadora. L'assecadora tindrà sortida directa d'aire a l'exterior o desguàs per a l'aigua de condensació.

Art. 5 Modificació de les condicions d'habitabilitat.

Aquestes consideracions seran d'obligat compliment i es consideraran modificades únicament per una normativa de rang superior més restrictiva.

ANNEX II. Ordenances d'urbanització

a) Elements urbans

Art. 1 Espais lliures

1. Els espais de 5.000 m² o més tenen la consideració de parcs.
 - a) En els parcs s'admet una ocupació màxima per a edificacions del 5%, del 20% per pistes esportives descobertes i del 35% per aparcaments soterrats sota terra vegetal.
 - b) Preferentment es conservarà la vegetació original, o es replantaràn espècies tradicionals, en una superfície com a mínim del 50%.
 - c) Un mínim de 50% de l'espai ha d'estar arbrat.
2. Els espais de menys de 5.000 m² tenen la consideració de jardins urbans
 - a) Sempre que el pendent ho permeti, en els jardins s'admet una ocupació màxima del 30% per a una pista esportiva i del 50% per a aparcaments soterrats sota terra vegetal.
 - b) Un mínim de 30% de l'espai ha d'estar arbrat.
3. A les penyes o les àrees amb pendents superiors al 30% s'admeten obres de consolidació, conservació dels elements naturals i de manteniment de la vegetació. S'admet la construcció de camins exclusivament de vianants sempre que es justifiqui la compatibilitat amb les condicions anteriors.

Art. 2 Rotondes

Es recomana la solució en rotonda per ésser més econòmica de funcionament i alentir la velocitat dels vehicles.

1. El diàmetre mínim recomanat és de 24 m.
2. La corona mínima recomanada és de 4 m d'amplada per un carril i de 6 m per a dos carrils.

Art. 3 Carrers

1. Tots els carrers que superin el pendent del 10% han de justificar el traçat front a altres alternatives possibles.
2. L'amplada mínima dels nous carrers és de 12 m en àrees de tipus general. De 16 m en àrees productives i de 5 m en els camins rurals amb circulació de vehicles.
3. Tots els carrers de 12 ó mes metres estaran arbrats i també els de les àrees exclusivament residencials de més de 8 m.

Art. 4 Passatges de circulació restringida o de vianants.

L'amplada mínima dels nous passatges particulars és de 8 m en àrees de tipus general; de 10 m en àrees productives i de 5 m en els passatges exclusivament per a vianants.

Art. 5 Carrils de circulació i aparcament

1. Els carrils de circulació de vehicles tindran una amplada mínima de:
 - a) 3 m en vies d'àrees productives
 - b) 2,75 m en vies principals o de dos sentits de circulació
 - c) 2,5 m en altres casos
2. Els carrils de circulació de bicicletes de sentit únic tindran una amplada mínima d'1,5 m, i els de doble sentit de 2 m i estaran separats 1 m com a mínim dels carrils de circulació de vehicles. En cas de vies urbanes amb manca d'espai, els carrils unidireccionals es podran reduir a 1 m i la separació a 0,75 m.
3. Les bandes d'aparcament en línia tindran una amplada mínima de 2 m i les places una llargada mínima de 5 m. En el cas d'àrees productives l'amplada mínima de la banda serà de 2,5 m.

Art. 6 Voreres i passeigs

1. El conjunt de les voreres i passeigs d'un vial, en àrees d'ús general tindran un mínim del 40% de la secció per vies de menys de 20 m i del 50% per vies de més de 20 m.
 - a) Una de les voreres del carrer tindrà una amplada mínima d'1,5 m i de 3 si té arbres.
 - b) Els passeigs tindran una amplada mínima de 9 m.
2. Els carrers exclusivament residencials de 8 m o menys podran adoptar un pla únic sense voreres.
3. Igualment les àrees molt denses o de molta activitat central podran adoptar un pla únic sense voreres.
4. En àrees industrials o productives les voreres tindran un mínim de 2 m i estaran arbrades.
5. Les vores tindran una alçada màxima de 20 cm.
6. El pendent transversal de les voreres i passeig estarà entre el 2 i el 3%.
7. Es passos per a vianants, en la vorera, tindran una amplada mínima d'1,2 m i estaran resolts amb rampa per a facilitar-ne l'accés als minusvàlids.

Art. 7 Escocells i parterres

1. Els escocells tindran una superfície interior mínima de 0,7 m².
2. Els parterres tindran una superfície mínima d'1,5 m².
3. Passos de vianants. S'estableixen dos tipus d'amplades:
 - a) 3 m per carrers de menys de 12 m d'amplada
 - b) 5 m per carrers de 12 m o més d'amplada.

Art. 8 Guals

Els guals d'entrada als aparcaments i altres recintes tindran una amplada de 3 m o de 6 m, que es podran eixamplar 1 m en cas de voreres estretes o per facilitar les maniobres quan hi hagi dificultats objectives.

Art. 9 Passos en planta baixa

1. Les servituds de pas en planta baixa coberta tindran una amplada mínima de 6 m, o de 8 m si tenen pilars, per a fondàries fins a 16 m. Tindran una amplada mínima de 8 m, de 10 m si tenen pilars, per a fondàries de més de 16 m. L'alçada interior mínima del pas serà de 3 m.
2. Les servituds de pas descobertes tindran una amplada mínima de 5 m.

Art. 10 Drenatge

Tot espai lliure d'edificació, públic o privat, excepte espais singulars, tindrà un mínim del 15% de la seva superfície sense pavimentar amb terreny filtrant. Almenys el 50% de les aigües pluvials que no es reciclin s'hi abocaran.

Art. 11 Reg d'espais públics

1. El reg dels espais públics i vials es realitzarà en primera instància amb aigües pluvials i procedents d'elevació d'aigües subterrànies.
2. L'Ajuntament construirà els punts de recollida o captació necessaris.

Art. 12 Nivells d'enllumenat exterior

1. El consum de l'enllumenat exterior serà inferior a 1 w/m^2 . En casos excepcionals es podrà arribar a $1,5 \text{ w/m}^2$.
2. Tota instal·lació d'enllumenat d'espais públics representatius portarà elements de regulació de la intensitat que permetin amortiguar el nivell d'enllumenat.
3. A les vies urbanes de circulació principal l'enllumenat mig estarà entre de 30 i 40 lux amb una uniformitat de més de 0,4.
4. A les vies secundàries l'enllumenat mig estarà entre de 15 i 25 lux, amb una uniformitat de més de 0,3.
5. A les altres vies, parcs i jardins l'enllumenat mig serà com a mínim de 7 lux.

Art. 13 Xarxes d'electricitat i comunicacions

1. Totes les xarxes de subministrament elèctric i de comunicacions en les àrees urbanes de tipus general han d'ésser subterrànies.
2. Les companyies de serveis col·laboraran amb l'Ajuntament per portar a terme el soterrament de línies aèries existents, que es realitzarà en paral·lel a la renovació-pavimentació periòdica dels carrers.

Art. 14 Previsió de serveis soterrats

1. En els projectes d'urbanització i millora de carrers i places es deixarà executada la part possible del subministrament del gas.
2. En els projectes d'urbanització i millora de carrers i places es deixaran enterrats 4 tubs de PVC de 100 mm amb les corresponents arquetes a cada cruïlla, per a futures xarxes de servei.

b) Aprofitament de recursos**Art. 15 Reciclat d'aigües**

1. Els edificis de nova construcció i de remodelació generalitzada disposaran d'instal·lació de recirculació de les aigües de dutxes, banys, banyeres, bidets, safareig i rentadores, per a reutilitzar-les als wc.
2. Així mateix disposaran de recollida de les aigües pluvials per al reg si disposen d'espais lliures d'edificació de més de 100 m2 o per completar la instal·lació definida en l'apartat anterior.

Art. 16 Energia solar

Les noves construccions o aquelles que estiguin sotmeses a una remodelació generalitzada de més del 50% de la seva superfície, incorporaran captació d'energia solar per a l'escalfament d'aigua com a mínim, adequant els elements de captació a les cobertes inclinades o planes, o a les façanes en edificis singulars.

c) Protecció solar i inèrcia tèrmica**Art. 17 Façanes**

Els edificis de nova construcció entre mitgeres que adoptin la solució de façana de doble full (cavity walls, façanes mediterrànies...) en les parets de tancament exterior podran incrementar en 20 cm la fondària edificable i en els casos d'edificació aïllada deduir els 10 cm perimetrals per fer el còmput de l'ocupació màxima de la parcel·la o de l'edificabilitat màxima.

Art. 18 Parets mitgeres

1. Les parets mitgeres temporals disposaran d'aïllament tèrmic de 3 cm d'espessor, convenientment pintat.
2. Els veïns tindran l'obligació de permetre l'accés (grua, bastida) per a la realització del treball temporal d'aïllament de la paret mitgera, que no podrà ésser superior a dos dies de treball per cada 200 m2 de superfície.

Art. 19 Sostres

1. Els sostres sobre garatges, passos de vianants, voladissos i altres locals o espais ventilats estaran aïllats tèrmicament.
2. Els sostres sota coberta plana disposaran d'un aïllament mínim de 5 cm d'espessor en cas de cobertes planes, i d'un aïllament equivalent en cas de suportar coberta inclinada per sobre. Aquest aïllament es podrà reduir a 3 cm en cas que la coberta inclinada també en porti.

Art. 20 Obertures

Les finestres i altres obertures de sales i estances orientades entre nord-est i sud-oest, passen per sud, tenen l'obligació de tenir protecció solar exterior, separada un mínim de 5 cm dels tancaments.

Art. 21 Antenes

S'admeten només instal·lacions centralitzades en les cobertes. Per als edificis existents no s'admet la ubicació individual d'antenes en cap altre indret que no sigui la coberta i es prohibeix expressament la situació en la façana a la via pública.

ANNEX III. Ordenança de gestió de residus de la construcció

Secció primera. Disposicions Generals

Art. 1 Objecte i àmbit d'aplicació

1. La present Ordenança té per objecte regular la gestió controlada de terres, enderrocs, i runes i residus de la construcció generals en les obres d'enderrocament, construcció i excavació, que es destinen al seu abandonament, establint una regulació addicional a la d'atorgament de les llicències municipals d'obres.
2. Els sostres sota coberta plana disposaran d'un aïllament mínim de 5 cm d'espessor. Aquesta ordenança és d'estricta compliment en tot el municipi.

Art. 2 Definicions

1. A l'objecte d'aquesta Ordenança les terres i runes es classifiquen en:
 - a) D'enderrocs: materials i substàncies que s'obtenen de l'operació d'enderrocament d'edificis, instal·lacions i obra de fàbrica en general.
 - b) D'enderrocs: De la construcció: materials i substàncies de rebuig que s'originen en l'activitat de la construcció.
 - c) D'excavació: terres, pedra o altres materials que s'originen en l'activitat d'excavació del sòl.
2. A la vegada, es consideren tres supòsits bàsics d'obra:
 - a) Obra d'enderrocament: és l'obra subjecta a la llicència municipal on únicament s'ha d'enderrocar un edifici o construcció preexistent.
 - b) Obra de nova construcció: és l'obra subjecta a llicència municipal que genera residus derivats de l'activitat de la construcció, fruit de l'excavació en el sòl o del rebuig.
 - c) Obra menor: és l'obra corresponent a petites reformes d'immobles que no suposen el total enderrocament i/o les que no precisin de projecte tècnic i estiguin subjectes a una llicència d'obres menors.

Art. 3 Regulació general

1. En l'atorgament de les noves llicències d'obres d'enderrocament o de nova construcció, es determinarà una garantia o fiança per a respondre que aquests materials residuals són gestionats en instal·lacions autoritzades per a la seva recepció.
2. També es determinaran els costos originats per la gestió i/o transport de les terres i runes d'obres d'enderrocament, obres de nova construcció i obres menors, que el sol·licitant haurà de satisfer d'acord amb el sistema de pagament determinat a l'article 5 d'aquesta Ordenança.

Art. 4 Procediment

1. El sol·licitant d'una llicència d'obres d'enderrocament i/o de nova construcció haurà d'incorporar en la documentació tècnica una valoració del volum previsible de generació de terres i runes. Aquesta previsió serà verificada dins el propi tràmit de la llicència, per part dels Serveis tècnics municipals (o comarcals, en el seu cas).
2. Amb posterioritat a l'atorgament de la llicència municipal que impliqui producció de runes i terres (ja sigui d'obres, d'enderrocs, d'excavacions,...), el sol·licitant haurà de complimentar els tràmits següents:
 - a) Quan la instal·lació de tractament de terres i runes, sigui de caràcter públic (pot ser-ho d'àmbit municipal o supramunicipal), el sol·licitant adquirirà un nombre de vals corresponent al volum previst de terres i runes, tenint la possibilitat d'adquirir-los gradualment en funció de les seves necessitats de gestió.
Els vals hauran de segellar-se en la instal·lació de gestió autoritzada determinada per l'ajuntament, i presentar-se posteriorment per a la recuperació de la fiança tal i com es determina en l'article 9 d'aquesta Ordenança.
 - b) Quan la instal·lació de tractament de terres i runes sigui de caràcter privat, degudament autoritzada, el sol·licitant haurà d'abonar el preu corresponent per al seu tractament i obtenir-ne la seva justificació documental.
En ambdós casos el sol·licitant haurà de constituir fiança per a facilitar la correcta gestió de les terres i runes.
3. Estaran exemptes de prestació de la fiança les empreses de la construcció que gestionin els residus en plantes autoritzades de la seva titularitat o de titularitat de les organitzacions empresarials del sector de la construcció de la qual sigui membres. També estaran exemptes si la planta és de titularitat de l'ens local que atorga la llicència.
4. En qualsevol dels supòsits esmentats, s'haurà de comptar amb la corresponent autorització municipal i acreditar la correcta gestió davant la Junta de Residus quan aquesta així ho requereixi.

Art. 5 Determinació dels costos i garanties

1. L'import de la fiança per a garantir la correcta gestió de les terres i runes queda fixada d'acord amb la disposició addicional primera del Decret 201/1995, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció, en les quanties següents:
 - a) Residus d'enderrocs i de la construcció, 1.000 ptes/tona de residus previstos en el projecte, amb un mínim de 10.000 ptes.
 - b) Residus d'excavacions, 500 ptes/tona, amb un mínim de 25.000 ptes i un màxim de 2 milions de pessetes.

En aquells casos en que es demostrï la dificultat per a preveure el volum de residus, la fiança es calcularà en base als percentatges següents, a aplicar sobre el pressupost total de l'obra:

 - Obres d'enderrocament, 0,15%
 - Obres de nova construcció, 0,15%
 - Obres d'excavació, 0,07%

En qualsevol cas, l'import resultant de l'aplicació d'aquests percentatges no podrà ser inferior als mínims o superior als màxims fixats en el Decret 201/1994.
2. La fiança serà constituïda pel sol·licitant a favor de l'ajuntament en el moment d'obtenir la llicència d'obres d'acord amb la valoració del volum previsible de generació de terres i runes incorporat a la documentació tècnica de la sol·licitud de llicència d'obres d'enderrocament, de nova construcció, i/o d'excavació i, en cas que es demostrï la dificultat per a preveure el volum de residus, la quantia de la fiança es calcularà sobre la base dels percentatges esmentats a l'apartat anterior.

3. L'administració podrà requerir al sol·licitant, quan detecti algun defecte de la base de càlcul, la constitució de la resta de la fiança corresponent a la diferència resultant del pressupost. La fiança podrà fer-se efectiva pel sol·licitant pels mitjans següents:
 - a) Dipòsit en diner efectiu o en valors públics a la Caixa General de Dipòsits o en les seves sucursals o en el seu cas, a la Corporació o Entitat interessada.
 - b) Aval o fiança de caràcter solidari prestat per un Banc o banquer enregistrat oficialment, per una Caixa d'estalvis confederada, Caixa Postal d'estalvi o per Cooperatives de Crèdit qualificades.

Art. 6 Règim de gestió

El lloc de lliurament de les terres i runes serà indicat en la llicència i podrà efectuar-se de les següents maneres:

1. Directament als contenidors col·locats d'acord amb les ordenances municipals o comarcals corresponents, que hauran estat contractats pel propietari, productor o posseïdor dels residus, i que posteriorment seran transportats al dipòsit controlat de runes autoritzat.
2. Directament a les instal·lacions de gestió autoritzades (àrees d'aplec provisional, dipòsit controlat, planta de reciclatge) ja siguin municipals, supramunicipals o comarcals, mitjançant el pagament del preu corresponent en els casos que així procedeixi.

Art. 7 Exclusions

No es consideraran residus destinats a l'abandonament, les terres o materials procedents d'excavacions que hagin d'ésser reutilitzats com a rebliment per a una altra obra o ús autoritzat. En aquest sentit, el titular de la llicència quedarà exempt del pagament del preu corresponent, i en conseqüència de la presentació dels comprovants justificatius.

En qualsevol cas, s'haurà de comptar amb la corresponent autorització municipal i acreditar la correcta gestió davant la Junta de Residus quan aquesta així ho requereixi.

Art. 8 Retorn de la fiança

L'import de la fiança serà retornat quan s'acrediti documentalment que la gestió s'ha efectuat adequadament. En aquest sentit serà preceptiva la presentació dels comprovants justificatius del pagament del preu corresponent.

Art. 9 Execució de la fiança

El no compliment de les determinacions d'aquesta Ordenança en quant a la correcta gestió de les terres i runes, serà motiu de l'execució de la fiança per part de l'Ajuntament per actuar subsidiàriament, independentment de les sancions que puguin aplicar-se d'acord al règim sancionador previst a la Llei 6/1993 de 15 de juliol reguladora de residus.

Secció segona. Règim sancionador i disciplinari

Art. 10 Infraccions

1. Constituirà infracció tota actuació que vulneri les prescripcions contingudes en aquesta ordenança i restarà subjecta a la imposició de les sancions corresponents.
2. Es consideraran infraccions de la present ordenança les previstes a la Llei 6/1993 de 15 de juliol reguladora de residus, i seran sancionades d'acord amb el règim sancionador previst al mateix text legal.
3. La quantia de la multa és com a mínim de 120 euros fins a 601 euros, com a màxim per a les sancions molt greus.
4. Les infraccions es qualifiquen en: lleus, greus i molt greus. La seva qualificació es farà tenint en compte els criteris continguts a la Llei 6/1993 de 15 de juliol reguladora de residus, arts. 80 i 81, a més dels següents:
 - a) La major o menor transcendència de la infracció.
 - b) El perjudici ocasionat als interessos generals.
 - c) La reiteració per part de l'infractor.
 - d) El benefici que hagi aportat a l'infractor.
 - e) Qualsevol altra circumstància concorrent que incideixi en el grau de culpabilitat de l'infractor.
5. Les sancions per infraccions previstes en aquesta ordenança no es poden imposar si no en virtut de la incoació del corresponent expedient sancionador que es tramitarà d'acord amb el que preveu el marc normatiu vigent (Llei 30/1992 de les administracions públiques, R.D. 1398/1993 que aprovà el reglament sancionador i disposicions concordants).

Art. 11 Responsabilitat de les infraccions

1. Seran responsables de la comissió d'infraccions les persones, físiques o jurídiques, que, per acció o omissió, contravinquin allò que segons l'article 12è es considerarà infracció de la present ordenança.
2. Si l'actuació realitzada per l'infractor suposa risc potencial per la salut de les persones, pel medi ambient, o per qualsevol dels béns jurídics emparats per la legislació penal o implica una manifesta desobediència de les de l'autoritat local, l'Administració municipal cursarà la corresponent denúncia davant la jurisdicció ordinària i, si s'escau, en donarà compte al Ministeri Fiscal.

Art. 12 Mesures de restauració

1. En el cas de vulneració de les disposicions de la present ordenança i amb independència de la imposició de les multes procedents, l'Administració Municipal, amb la finalitat de restaurar els espais malmesos amb motiu de les infraccions comeses, podrà adoptar les mesures següents:
 - a) Suspendre provisionalment els treballs d'abocament que contradiguin les disposicions d'aquest reglament o siguin indegudament realitzades.
 - b) Requerir a l'infractor perquè en el termini atorgat, introdueixi les rectificacions necessàries per ajustar-les a les condicions del permís o a les prescripcions d'aquesta ordenança, i/o en el seu cas, procedir al restabliment dels espais degradats.

- c) Ordenar l'aplicació de les mesures tècniques adequades que garanteixin el compliment de les prescripcions d'aquesta ordenança, i/o en el seu cas, procedir al restabliment dels espais degradats.
- d) Ordenar la reposició dels danys i perjudicis ocasionats a les instal·lacions o qualsevol altre bé del domini públic que en resulti afectat

Art. 13 Aplicació de les mesures a les obres ja iniciades

Els titulars de les activitats i/o obres productores de terres o runes iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, pendents encara de la seva gestió, tot i no haver constituït les fiances corresponents, estan obligats a realitzar-la de manera adequada i podran ser requerits per l'Ajuntament, en qualsevol moment i per tal que així ho acreditin.

ANNEX IV. Ordenança municipal per a la instal·lació i funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació

Art. 1 Objecte

L'objecte d'aquesta ordenança és regular les condicions a les què s'han de sotmetre la instal·lació i el funcionament de les instal·lacions de radiocomunicació al municipi de Cunit per tal que la seva implantació produeixi la menor ocupació d'espai i el menor impacte visual i mediambiental.

Art. 2 Àmbit d'aplicació.

Aquesta Ordenança s'aplica a totes les instal·lacions per a usos de radiocomunicació amb antenes radiants susceptibles de generar camps electromagnètics en un interval de freqüència de 10 KHz a 300 GHz que s'emplacin a Catalunya, a excepció de les catalogades d'aficionats, sempre que:

- a) Siguin de potència inferior a 250w.
- b) Transmetin de forma discontinua.
- c) Estiguin degudament legalitzades.

Art. 3 Programa de desenvolupament .

1. Les instal·lacions de radiocomunicació (com poden ser les estacions base, les antenes, els seus elements auxiliars de connexió i altres elements tècnics necessaris) estaran subjectes a la prèvia presentació per part dels diferents operadors de telecomunicacions a l'Ajuntament o en el seu cas, a un ens supramunicipal, d'un programa de desenvolupament del conjunt de tota la xarxa dintre del terme municipal.

2. Contingut de Programa.

El Programa haurà de especificar els elements següents:

- a) La xarxa d'instal·lacions existents com a mínim ha de contenir:

- Esquema general de la xarxa amb indicació, en el seu cas, de la localització de la capçalera i principals nodes.
- Descripció dels serveis prestats i tecnologies utilitzades.
- Estacions base i antenes: indicació expressa en plànols de la cota altimètrica, nombre, tipus, zona d'ubicació, àrees de cobertura, marge de freqüències i potència d'emissió, diagrama de radiació indicant la potència isòtropa radiada equivalent (PIRE) màxim en W en la direcció de màxima radiació, freqüències de treball i nombre de canals.

- b) El programa de desenvolupament de la xarxa que com a mínim ha de contenir:

- Esquema general de la xarxa amb indicació, en el seu cas, de la localització de la capçalera i principals nodes.
- Descripció dels serveis prestats i tecnologies utilitzades.
- Calendari orientatiu d'execució.
- Cel·les planificades i modificacions de cel·les existents.
- Expressió del grau de dependència o vinculació entre l'emplaçament i la instal·lació, concrets.
- Disposició del terreny, accessos i subministres.

- Possibilitat de compartició.

La informació gràfica ha d'assenyalar els llocs d'emplaçament amb coordenades UTM i a escala no superior a 1:5000.

3. La presentació del programa de desenvolupament es farà per duplicat i haurà d'acompanyar-se de la corresponent sol·licitud amb els requisits formals de caràcter general que determina la Llei 30/1992, de 28 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment administratiu comú.
4. Els operadors hauran de presentar, quan així ho requereixi l'Ajuntament o, en el seu cas, el Departament competent en matèria mediambiental de la Generalitat, el Programa de desenvolupament actualitzat. Qualsevol modificació al contingut del Programa haurà de ser comunicat d'ofici a l'Ajuntament i al Departament competent en matèria mediambiental de la Generalitat.

El termini de presentació d'aquest Pla de desenvolupament és el següent:

1 mes pel que fa a la informació gràfica i 6 mesos pel que fa a la resta d'informació que es demana en aquest apartat.

3 mesos per a la previsió de desenvolupament en el termini d'un any.

6 mesos pel que fa al desenvolupament a 4 anys vista.

Aquest termini es computa a partir de la data de l'entrada en vigor d'aquesta norma.

5. A partir de la data de registre del Programa, els operadors podran presentar les corresponents sol·licituds de llicència.
6. En tot cas, les dades contingudes en el Programa de desenvolupament presentat pels diferents operadors a l'Ajuntament tindrà un caràcter confidencial.

Art. 4 Limitacions d'instal·lació

1. Les instal·lacions de radiocomunicació hauran d'utilitzar aquella tecnologia disponible en el mercat que comporti el menor impacte ambiental i visual.
2. L'Ajuntament de manera justificada per raons urbanístiques, mediambientals o paisatgístiques, i donant audiència als interessats, podrà establir l'obligació de compartir emplaçaments per part de diferents operadors, d'acord amb els Programes de desenvolupament proposats. En tot cas, l'obligació de compartir pot desestimar-se si els operadors justifiquen la impossibilitat tècnica o l'Ajuntament considera que l'impacte ambiental o visual de la compartició pot ser superior al d'instal·lacions de radiocomunicació que es pretenguin instal·lar separatament.

En el cas de compartició, el cost de la compartició haurà de ser assumit íntegrament per les empreses operadores de serveis de radiocomunicació. En cas de desacord entre els operadors, l'Ajuntament exercirà les funcions d'arbitratge si així ho consideren oportú els operadors; en cas contrari s'estarà al que determina la normativa aplicable.

3. Es limitarà, atenent a la documentació lliurada pel sol·licitant segons l'article 5 de la present Ordenança, l'autorització d'aquelles instal·lacions de radiocomunicacions que no resultin compatibles amb l'entorn per provocar un impacte visual o mediambiental no admissible. Tanmateix caldrà establir les accions de mimetització i harmonització amb l'entorn que siguin necessàries.
4. Es limitarà les instal·lacions de radiocomunicació en edificis o conjunts protegits si no es justifica la seva necessitat i s'incorporen les mesures de mimetització o les solucions específiques que minimitzin l'impacte visual.

Art. 5 Llicència Urbanística.

Requisits per a la petició i tramitació de les sol·licituds de llicències urbanística per a les instal·lacions de radiocomunicació.

1. La llicència urbanística només es podrà atorgar una vegada presentat el programa de desenvolupament d'instal·lacions regulat a l'article 3 de la present Ordenança i sempre que aquella s'ajusti a les seves previsions o a les progressives actualitzacions.
2. Requisits per a la petició i tramitació de les sol·licituds de llicències urbanística per a les instal·lacions de radiocomunicació en sòl urbà o urbanitzable.

2.1. - La documentació que s'acompanyarà a la sol·licitud, de la qual s'adjuntaran tres còpies, es presentarà al Registre General de l'Ajuntament. Aquesta documentació anirà acompanyada de la documentació acreditativa del compliment de les obligacions tributàries que determinin les Ordenances Fiscals Municipals corresponents. El contingut de la documentació serà el següent:

I- PROJECTE.

- a) El projecte de la instal·lació ha de ser realitzat per tècnic competent.
- b) El contingut del projecte ha de ser el següent:

Primer.-Dades de l'empresa.

- Denominació social i NIF.
- Adreça completa.
- Representació legal.

Segon.- Dades de la instal·lació.

- Full on s'assenyalin les característiques tècniques de les instal·lacions. En tot cas s'han de fer constar les següents dades:
 - Altura de l'emplaçament
 - Freqüències d'emissió, potències d'emissió i polarització
 - Modulació
 - Tipus d'antenes a instal·lar
 - Guanys respecte a una antena isotròpica
- Plànol d'emplaçament de l'antena expressat en coordenades UTM, sobre cartografia de màxim 1:2000 amb quadrícula incorporada. En el plànol s'han de graficar les infraestructures que tinguin incidència sobre la seva avaluació ambiental.
- Plànol a escala 1:500 que expressi la situació relativa als edificis confrontats.
- Comprovació de la classificació i qualificació del sòl que ocupa la instal·lació segons el planejament urbanístic vigent.
- Justificació tècnica de la possibilitat de compartició de la infraestructura per altres operadors.

II.- MEMÒRIA.

- c) Els càlculs justificatius de l'estabilitat de les instal·lacions des d'un punt de vista estructural i de fixacions a l'edifici amb els plànols constructius corresponents.
- d) Justificació de la utilització de la millor tècnica disponible, tècnica i econòmicament viable, quant a la tipologia i característiques dels equips a implantar per tal d'aconseguir la màxima minimització de l'impacte visual i Ambiental.

- e) La descripció i justificació de les mesures correctores adoptades per la protecció contra descàrregues elèctriques d'origen atmosfèric i per evitar interferències electromagnètiques amb altres instal·lacions.
- f) Documentació fotogràfica, gràfica i escrita, justificativa de l'impacte visual, que expressi clarament l'emplaçament i el lloc de col·locació de la instal·lació en relació amb la finca i la situació d'aquesta: descripció de l'entorn dins el qual s'implanta, grandària, forma, materials i altres característiques.
- g) Haurà d'aportar-se simulació gràfica de l'impacte visual des de la perspectiva de la visió del vianant.
- h) Declaració o compromís de mantenir la instal·lació en perfectes condicions de seguretat.
- i) Document que expressi la conformitat del titular del terreny o finca sobre la que s'instal·len les infraestructures.
- j) Certificació d'acompliment dels nivells i limitacions establerts en la normativa mediambiental.

5.2.- La manca de qualsevol dels documents establerts en l'apartat 5.2.1 de d'aquesta Ordenança haurà de ser solucionada en el termini de 10 dies a partir de la notificació que faci l'Ajuntament a l'interessat d'aquests defectes. La manca de presentació de la informació requerida en el termini esmentat comportarà el desistiment de la sol·licitud, prèvia la resolució que es dicti a l'efecte. Aquesta resolució exhaureix la via administrativa.

2.3.- La data d'inici del procediment administratiu a efectes del còmput del termini per resoldre serà la data d'entrada al Registre de la sol·licitud o de la subsanació, en el seu cas.

2.4.- Les sol·licituds de llicència per a la instal·lació d'elements de radiocomunicació seran sotmeses a informe dels tècnics municipals. L'Ajuntament podrà sol·licitar suports d'ens supramunicipals, dels tècnics que estimi oportú o del Centre de Telecomunicacions de Catalunya.

2.5.- El tècnic competent en la matèria segons l'apartat anterior emetrà el seu informe en un termini màxim de 10 dies manifestant la conformitat o no de la documentació tècnica a la normativa aplicable i concloent si l'informe és favorable o desfavorable a la concessió de la llicència

L'informe desfavorable haurà de concretar la subsanabilitat o insubsanabilitat de les deficiències observades a l'expedient.

S'haurà d'atorgar un termini de 10 dies als sol·licitant de la llicència per a què solucioni la deficiència.

2.6.- Deficiències insubsanables o subsanables no subsanades dins de termini.

Si l'informe desfavorable dels serveis municipals es fonamentés en deficiències insubsanables o si tractant-se de deficiències subsanables no haguessin estat subsanades en el termini establert a l'efecte, s'atorgarà un termini d'audiència a l'interessat de deu dies, previ a la resolució denegatòria, perquè pugui al·legar allò que estimi oportú i aportar els documents i justificacions que consideri convenient.

2.7.- Transcorregut el termini d'audiència, a la vista de les al·legacions formulades, en el seu cas, i de l'informe que sobre les mateixes hagi emès el responsable tècnic municipal – informe que s'ha de realitzar en un termini de deu dies- es resoldrà estimar les al·legacions i prosseguir el tràmit, si procedís, o per contra, desestimar les al·legacions i denegar la llicència.

2.8.- Amb caràcter previ a la proposta de resolució es donarà audiència de l'expedient al sol·licitant de la llicència i aquells que haguessin comparegut a l'expedient, per un termini de deu dies, podran al·legar allò que considerin oportú.

2.9.- Finalitzat el termini d'audiència prèvia i, si escau, informades les al·legacions que es formulin es redactarà la proposta de resolució que procedeixi, pronunciant-se respecte a la llicència amb especificació de les condicions que s'imposin.

2.10.- A l'objecte d'assegurar l'adaptació de les instal·lacions de radiocomunicació a les millors tecnologies existents en cada moment pel que fa a la minimització de l'impacte visual i ambiental o a la modificació substancial de les condicions de l'entorn que facin necessari reduir aquest impacte la llicència urbanística atorgada per l'Ajuntament per a la instal·lació d'elements de radiocomunicació determinaran l'obligació per part dels operadors de revisar les instal·lacions transcorregut el termini de dos anys des de la data de la llicència o de la seva darrera revisió. Les entitats col·laboradores de l'Administració degudament acreditades podran dur a terme la revisió. Els criteris per a aquesta revisió es fonamentaran en l'eventual existència de noves tecnologies que facin possible la reducció de l'impacte visual o ambiental en funció d'allò que estableix l'article 4.2.i) de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

2.11.- L'òrgan competent per a la resolució de l'atorgament de la llicència és l'alcalde excepte en aquells casos de delegació establerts en els articles 53 i 54 de la Llei 8/87 Municipal i de Règim Local de Catalunya.

2.12.- La resolució concedint o denegant la llicència urbanística s'ha de dictar en el termini d'un mes, computats des del dia següent hàbil al d'iniciació del procediment segons allò que estableix l'article 5.2.3 d'aquesta Ordenança.

El còmput del termini de resolució restarà en suspens durant el termini que es concedeix a l'interessat per solucionar deficiències segons allò que estableix l'article

5.2.3 d'aquesta Ordenança. Aquest termini de suspensió no podrà excedir de tres mesos.

Transcorregut el termini del primer paràgraf d'aquest apartat o, en el seu cas, el del segon paràgraf sense haver-se notificat a l'interessat resolució expressa, s'entendrà concedida la llicència excepte que s'adquireixin facultats contràries a la legalitat urbanística o del planejament vigents. En aquests casos la llicència s'entendrà denegada.

La llicència produïda per silenci administratiu produeix efectes des del venciment del termini màxim en què s'hagi de dictar i notificar la resolució expressa sense que la mateixa s'hagi produït i la seva existència es pot acreditar per qualsevol mitjà de prova admès en Dret.

3. Requisits per a la petició i tramitació de les sol·licituds de llicències urbanística per a les instal·lacions de radiocomunicació en sòl no urbanitzable.

L'Ajuntament haurà de trametre l'expedient a l'òrgan del Departament de Política Territorial i Urbanisme competent en la matèria.

Art. 6 Intervenció administrativa per l'impacte ambiental de les instal·lacions de radiocomunicació.

Les instal·lacions de radiocomunicació resten subjectes al règim d'intervenció administrativa corresponent a les activitats de l'Annex II.2 de la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

Art. 7 Conservació i Seguretat de les instal·lacions

1. Els titulars de les llicències i de les concessions s'encarregaran que aquestes instal·lacions es mantinguin en perfecte estat de seguretat i conservació.
2. Quan els serveis municipals detectin un estat de conservació deficient, ho comunicaran als titulars de la llicència perquè en un termini de quinze dies a partir de la notificació de la irregularitat adoptin les mesures oportunes. Quan existeixin situacions de perill per a les persones o els béns, les mesures hauran d'adoptar-se de forma immediata atenent a allò que estableix la normativa urbanística.

3. El titular de la llicència o el propietari de les instal·lacions haurà de realitzar les actuacions necessàries per desmantellar i retirar els equips de radiocomunicació o els seus elements a l'estat anterior a la instal·lació dels mateixos, així com el terreny i la construcció o edifici que serveixi de suport a l'esmentada instal·lació en els supòsits de cessament definitiu de l'activitat o dels elements de la mateixa que no es facin servir.
4. L'Ajuntament podrà reclamar una fiança en concepte de garantia per a l'assumpció per part dels operadors dels riscos corresponents

Art. 8 Règim sancionador

Quan no es disposi de la preceptiva llicència municipal, s'adoptaran aquelles mesures escaients, a fi i efecte de restablir la legalitat infringida, segons el que estableix la Normativa urbanística general.

D'altra banda, i per les qüestions que afectin a l'impacte en el mediambient serà d'aplicació el règim sancionador de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

Disposicions transitòries relatives a l'Ordenança municipal per a la instal·lació i funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació

PRIMERA.- Les instal·lacions de radiocomunicació existent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança que disposen de les llicències preceptives s'han d'adequar a les seves prescripcions abans de l'1 de gener de l'any 2004.

SEGONA.- Pel que fa a l'exposició dels camps electromagnètics, les instal·lacions de radiocomunicacions existents hauran de complir la normativa que en matèria d'emissions electromagnètiques puguin establir les administracions competents. En tant en quant aquesta normativa no sigui promulgada, serà d'aplicació la Recomanació del Consell (UE) de 12 de juliol de 1999 relativa a l'exposició del públic en general a camps electromagnètics. Les instal·lacions que no compleixin amb aquests límits han d'adaptar-se als mateixos abans de l'1 de gener de 2004.

TERCERA.- Les instal·lacions existents en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Ordenança que no disposen de les llicències preceptives s'han de legalitzar abans de l'1 de gener de l'any 2004.

ANNEX V. Ordenança d'energia solar

Art. 1 Objecte

L'objecte d'aquesta ordenança és regular la incorporació de sistemes de captació i utilització d'energia solar activa de baixa temperatura per a la producció d'aigua calenta sanitària als edificis i construccions situats al terme municipal de Cunit.

Art. 2 Edificacions afectades

Les determinacions d'aquesta Ordenança són d'aplicació als supòsits en els que concorrin conjuntament les següents circumstàncies:

1. Realització de noves edificacions o construccions o bé rehabilitació, reforma integral o canvi d'us de més del 50% de la superfície de l'edifici o construccions existents, tant si són de titularitat pública com privada. Hom inclou els edificis independents que pertanyen a instal·lacions complexes.
2. Que l'ús de l'edificació es correspongui amb algun dels previstos a l'article següent.
3. Quan sigui previsible un volum de demanda diària d'aigua calenta sanitària el calentament del qual comporti una despesa superior a 630 Mj (Megajoule) útils (equivalent al consum d'un habitatge amb quatre persones durant 1 mes), en càlcul de mitjana anual.

Art. 3 Usos afectats

1. Els usos en què cal preveure la instal·lació de captadors d'energia solar activa de baixa temperatura per a l'escalfament d'aigua calenta sanitària, són:
 - a) habitatge,
 - b) residencial, de tot tipus
 - c) sanitari,
 - d) esportiu,
 - e) comercial, referit només als establiments de més de 250 m2 de superfície útil.
 - f) industrial, en general si cal aigua calenta per al procés i, també, quan sigui preceptiva la instal·lació de dutxes per al personal,
 - g) qualsevol altra que comporti l'existència de menjadors, cuines o bugaderies col·lectives.
2. Tots aquests usos s'han d'entendre en el sentit que defineixen els articles corresponents, inclosos a les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Municipal de Cunit.
3. L'ordenança s'aplicarà, tanmateix, a les instal·lacions per a l'escalfament de l'aigua dels vasos de les piscines cobertes climatitzades amb un volum d'aigua superior a 100 m3. En aquests casos, l'aportació energètica de la instal·lació solar serà, com a mínim del 60 % de la demanda anual d'energia derivada de l'escalfament de l'aigua del vas. L'escalfament de piscines descobertes només es podrà realitzar amb sistemes d'aprofitament de l'energia solar.

Art. 4 Responsables del compliment d'aquesta ordenança

Són responsables del compliment d'allò que s'estableix a aquesta ordenança el promotor de la construcció o reforma, el propietari de l'immoble afectat o bé el facultatiu que projecta i dirigeix les obres, en l'àmbit de les seves facultats. També és subjecte obligat per l'ordenança el titular de les activitats que s'hi porten a terme als edificis o construccions que disposen d'energia solar (art. 72 L1 24/91 de l'Habitatge).

Art. 5 Millor tecnologia disponible

L'aplicació d'aquesta ordenança es farà en cada cas d'acord amb la millor tecnologia disponible. L'Alcalde dictarà les disposicions adients per adaptar les previsions tècniques d'aquesta ordenança als canvis tecnològics que es puguin produir.

Art. 6 Requisits formals a incorporar a les llicències d'obres o d'activitat

A la sol·licitud de la llicència d'obres o de la llicència mediambiental caldrà acompanyar el projecte bàsic de la instal·lació, amb els càlculs analítics escaients per justificar el compliment d'aquesta ordenança.

Art. 7 Sistema adoptat

1. El sistema a instal·lar constarà del subsistema de captació mitjançant captadors solars, amb aigua en circuit tancat, del subsistema d'intercanvi entre el circuit tancat del captador i l'aigua de consum, del subsistema d'emmagatzematge solar, el subsistema de suport amb altres energies i del subsistema de distribució i consum. Excepcionalment, en el cas de les piscines, es podrà emprar un subsistema col·lector en circuit obert, sense intercanviador i sense dipòsit d'emmagatzematge, en la mesura que el vas de la piscina en faci les funcions.
2. En les instal·lacions només podran emprar-se col·lectors homologats per una entitat degudament habilitada. Al projecte, caldrà aportar-ne la corba característica i les dades de rendiment. En tots els casos s'haurà de complir el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis: RITE, aprovat per Reial Decret 1751/1998 de 31 de juliol i, en especial, el seus capítols ITE 10.1, Producció d'ACS mitjançant sistemes solars actius i ITE 10.2, Acondicionament de piscines; i els 'Criteris de Qualitat i Disseny d'Instal·lacions d'Energia Solar per a Aigua Calenta i Calefacció' d'APERCA - Associació de Professionals de les Energies Renovables de Catalunya.

Art. 8 Càlcul de la demanda: Paràmetres bàsics

1. Els paràmetres que cal utilitzar per calcular la instal·lació són els següents:
 - a) Temperatura de l'aigua freda, tant si prové de la xarxa pública com del subministrament propi: 10°C, llevat que es disposi dels valors de la temperatura real mensual de l'aigua de la xarxa, mitjançant una certificació de l'entitat subministradora.
 - b) Temperatura mínima de l'aigua calenta: 45 ° C.
 - c) Temperatura de disseny per a l'aigua del vas de les piscines cobertes climatitzades: les fixades al Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis - RITE, ITE 10.2.1.2. Temperatura de l'aigua.
 - d) Fracció percentual (DA) de la demanda energètica total anual, per a aigua calenta sanitària, a cobrir amb la instal·lació de captadors solars de baixa temperatura: 60%, d'acord amb la següent expressió:

$$DA = [A/(A+C)] \times 100$$

On A és l'energia termo-solar subministrada als punts de consum, i C és l'energia tèrmica addicional, procedent de fonts energètiques tradicionals de suport, aportada per cobriment de les necessitats.
 - e) Fracció percentual (DA) de la demanda energètica total anual, per a l'escalfament d'aigua de les piscines cobertes climatitzades a cobrir amb la instal·lació de captadors solars de baixa temperatura: 60 %
2. En funció de les circumstàncies l'Alcalde pot augmentar aquests paràmetres en allò referent al grau de cobertura de la demanda d'aigua sanitària per part del sistema de captació d'energia solar, fins arribar a un 80%.

Art. 9 Paràmetres específics de consum per habitatges

1. Al projecte es considerarà un consum mínim d'aigua calenta a la temperatura de 45 °C o superior, de 140 litres per habitatge tipus i dia (mitjana anual, a partir d'un consum de 35 litres/habitant/dia), equivalent després de rendiments a 21 MJ per dia i habitatge tipus.
2. S'entén per habitatge tipus, aquell que correspon a un programa funcional de quatre persones, d'acord amb el criteri que s'estableixen a les Normes Urbanístiques i Ordenances Metropolitanes d'Edificació. Per a habitatges amb altres programes funcionals caldrà considerar el consum que resulti d'aplicar el criteri de proporcionalitat, segons el nombre de persones que legalment correspongui al seu programa funcional, d'acord amb la següent expressió:

$$C_i = 140 \times P/4$$

On: C_i és el consum d'aigua calenta sanitària per al disseny de la instal·lació, expressat en litres/dia corresponent a l'habitatge, i P és el nombre de persones del programa funcional de l'habitatge en qüestió.

3. Per a instal·lacions col·lectives en edificis d'habitatges, el consum d'aigua calenta sanitària a efectes del dimensionament de l'instal·lació solar es calcularà d'acord amb la següent expressió:

$$C = f * S C_i$$

On: C és el consum d'aigua calenta sanitària per al disseny de la instal·lació, expressat en l/dia, corresponent a tot l'edifici d'habitatges, $S C_i$ és la suma dels consums C_i de tots els habitatges de l'edifici, calculats segons la fórmula indicada anteriorment, f és un factor de reducció que es determina en funció del nombre d'habitatges de l'edifici (n), segons la fórmula següent:

$$f = 1 \quad \text{si } n \leq 10 \text{ habitatges}$$

$$f = 1,2 - (0,02 \times n) \quad \text{si } 10 < n < 25$$

$$f = 0,7 \quad \text{si } n \geq 25 \text{ habitatges}$$

Art. 10 Paràmetres específics de consum per a altres tipologies d'edificació

Al projecte es consideraran els consums d'aigua calenta la temperatura de 45 °C o superior, llistats en la taula I adjunta.

Taula I: Consums diaris considerats a Europa segons tipologia d'edificis.

Hospitals i clíniques (*)	60 litres/lit
Residències de gent gran (*)	40 litres/persona
Escoles	5 litres alumne
Aquateraments (*)	30 litres/persona
Fàbriques i tallers	20 litres/persona
Oficines	5 litres/persona
Càmpings	60 litres/emplaçament
Hotels (segons categories) (*)	100 a 160 litres/habitació
Gimnasos	30 a 40 litres/usuari
Bugaderies	5 a 7 litres/quilo de roba
Restaurants	8 a 15 litres/menjar
Cafeteries	2 litres/esmorzar

(*) sense considerar el consum de restauració i bugaderia

Art. 11 Orientació i inclinació del subsistema de captació

1. Per tal d'assolir la màxima eficiència en la captació de l'energia solar, cal que el subsistema de captació estigui orientat al sud amb un marge màxim de $\pm 25^\circ$. Només en circumstàncies excepcionals, com ara quan hi hagi ombres creades per edificacions o obstacles naturals o per millorar la seva integració a l'edifici, es podrà modificar l'esmentada orientació.
2. Amb el mateix objecte d'obtenir el màxim aprofitament energètic en instal·lacions amb una demanda d'aigua calenta sensiblement constant al llarg de l'any, si la inclinació del subsistema de captació respecte a la horitzontal és fixa, cal que aquesta sigui la mateixa que la latitud geogràfica, és a dir $41^\circ 32'$. Aquesta inclinació pot variar entre $+10^\circ$ i -10° , segons si les necessitats d'aigua calenta són preferentment a l'hivern o a l'estiu. Quan siguin previsibles diferències notables pel que fa a la demanda entre diferents mesos o estacions, podrà adoptar-se l'angle d'inclinació que resulti més favorable en relació a l'estacionalitat de la demanda. En qualsevol cas, caldrà la justificació analítica comparativa que la inclinació adoptada correspon al millor aprofitament en el cicle anual conjunt.
3. Per evitar un impacte visual inadmissible, les realitzacions als edificis on s'hi instal·li un sistema de captació d'energia solar hauran de preveure les mesures necessàries per assolir la seva integració a l'edifici. En qualsevol cas, cal que el tancament perimetral del terrat tingui la màxima alçada permesa per les ordenances d'edificació, a fi que formi una pantalla natural que amagui el millor possible el conjunt de captadors i altres equips complementaris.

Art. 12 Irradiació solar

1. El dimensionat de la instal·lació es farà en funció de la irradiació solar rebuda segons l'orientació i la inclinació adoptades en el projecte. Els valors unitaris de la irradiació solar incident, totals mensuals i anual, a Cunit, en kWh/m² per a captadors orientats al sud amb una inclinació fixa de 40° -orientació sud- i protegits d'ombres, es recullen a la taula següent:

Taula II. Radiació solar per a captadors inclinats respecte a l'horitzontal 40° .

gener	87
febrer	98
març	124
abril	139
maig	173
juny	163
juliol	170
agost	156
setembre	136
octubre	119
novembre	91
desembre	75
anual	1.531

2. La instal·lació de sistemes calculats d'acord amb paràmetres diferents caldrà justificar les dades de la irradiació solar rebuda per qualsevol procediment, analític o experimental, científicament admissible. A l'Atlas de Radiació Solar de Catalunya, publicat per l'Institut Català d'Energia es poden trobar més dades sobre la radiació solar (www.icaen.es).

Art. 13 Instal·lació de canonades i altres canalitzacions

A les parts comunes dels edificis i en forma de patis d'instal·lacions es situaran els montants necessaris per a allotjar, de forma ordenada i fàcilment accessible per a les operacions de manteniment i reparació, el conjunt de canonades per a l'aigua freda i

calenta del sistema i el subministrament de suport i complementaris que s'escaiguin. Cal que aquestes instal·lacions discorrin per l'interior dels edificis o celoberts, llevat que comuniquin edificis aïllats; en aquest cas hauran d'anar soterrades o de qualsevol altra forma que minimitzi el seu impacte visual. Queda prohibit, de forma expressa i sense excepcions, el seu traçat per façanes principals, per patis d'illa i per terrats, excepte, en aquest darrer cas, en trams horitzontals fins a assolir els montants verticals.

Art. 14 Sistema de control

Cal que totes les instal·lacions que s'executin en compliment d'aquesta ordenança disposin dels aparells adequats de mesura d'energia tèrmica i control -temperatures, cabals, pressió- que permetin comprovar el funcionament del sistema.

Art. 15 Protecció del paisatge urbà i el medi ambient

Les instal·lacions regulades en aquesta ordenança mantindran la perspectiva del paisatge, evitaran el trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica i s'adequaran a la preservació i protecció dels edificis, els conjunts, els entorns i els paisatges inclosos en els corresponents catàlegs o plans urbanístics de protecció del patrimoni. En cas que la intervenció possible anés contra algun dels punts anteriors no serà exigible en aquests casos.

Art. 16 Exempcions

1. Queden exempts de l'obligació de cobrir el 60 % de la demanda energètica mitjançant un sistema d'energia solar aquells edificis on sigui tècnicament impossible assolir les condicions establertes a l'article 8. En aquests casos s'haurà de justificar adequadament amb el corresponent estudi tècnic.
2. Es podrà reduir el percentatge del 60% de contribució de l'energia solar a la demanda d'aigua calenta sanitària o a l'escalfament de l'aigua de les piscines cobertes climatitzades, a què es refereix l'article 8, en els següents casos:
 - a) No es disposi, a la coberta, d'una superfície mínima de 5 m²/habitatge tipus, o superfície equivalent en funció del programa funcional dels habitatges. Als efectes de l'esmentada equivalència es procedirà de la forma com s'especifica a l'article 9, aplicant als 5 m²/habitatge, el coeficient corrector P/4. En aquest cas, caldrà aprofitar la màxima superfície disponible. Si només es pot cobrir fins a un 25% de la demanda, procedeix l'exempció total.
 - b) Una quantitat superior al 40 % de la demanda total d'aigua calenta sanitària o d'escalfament de l'aigua de les piscines cobertes climatitzades es cobreix mitjançant la generació combinada de calor i electricitat (cogeneració) o de fred i calor (bomba de calor a gas), utilització de calor residual, recuperació calòrica, o del potencial tèrmic de les aigües dels aqüífers del subsòl a través de bombes de calor, de forma que la suma d'aquesta aportació i l'aportació solar sigui el 100 % de les necessitats.

Art. 17 Obligacions del titular

El titular de l'activitat que es desplega a l'immoble dotat d'energia solar està obligat a la seva utilització i a realitzar les operacions de manteniment i les reparacions que calgui, per mantenir la instal·lació en perfecte estat de funcionament i eficiència, de forma que el sistema operi adequadament i amb els millors resultats.

Art. 18 Inspecció, requeriments, ordres d'execució i multa coercitiva

1. Els serveis municipals tenen plena potestat d'inspecció en relació a les instal·lacions dels edificis als efectes de comprovar el compliment de les previsions d'aquesta ordenança.
2. Un cop comprovada l'existència d'anomalies quant a les instal·lacions i el seu manteniment, els serveis municipals corresponents practicaran els requeriments corresponents, i en el seu cas, les ordres d'execució que s'escaiguin per tal d'assegurar el compliment d'aquesta ordenança.

3. Hom imposarà multes coercitives per tal d'assegurar el compliment dels requeriments i ordres d'execució cursades d'una quantia no superior al 20 per cent del cost de les obres estimades o de la sanció que correspon (arts.62 i 70 L1 24/91 de l'Habitatge).

Art. 19 Mesures cautelars

1. L'alcalde o el regidor delegat són competents per ordenar la suspensió de les obres d'edificació que es realitzin incomplint aquesta ordenança, així com ordenar la retirada dels materials o la maquinària utilitzada, a càrrec del promotor o el propietari.
2. L'ordre de suspensió anirà precedida en tot cas d'un requeriment al responsable de les obres, en el que es concedirà un termini per tal que es doni compliment a les obligacions derivades d'aquesta ordenança (art.64 L1 24/91 de l'Habitatge).

Art. 20 Infraccions

Són infraccions al règim establert en aquesta ordenança les previstes a la legislació general sobre habitatge i medi ambient i, en particular, les següents:

1. Constitueix infracció molt greu no instal·lar el sistema de captació d'energia solar quan sigui obligatori d'acord amb el que preveu aquesta ordenança.
2. Constitueixen infraccions greus:
 - a) La realització incompleta o insuficient de les instal·lacions de captació d'energia solar que correspon ateses les característiques de l'edificació i les necessitats previsibles d'aigua sanitària.
 - b) La realització d'obres, la manipulació de les instal·lacions o la manca de manteniment que suposi la disminució de l'efectivitat de les instal·lacions per sota del que és exigible.
 - c) La no utilització del sistema d'escalfament d'aigua sanitària per part del titular de l'activitat que es du a terme a l'edifici.
 - d) L'incompliment dels requeriments i ordres d'execució dictats per assegurar el compliment d'aquesta ordenança (arts. 57.1, 58.1, 58.5.a/, c/ i 58.7 L1 24/91 de l'Habitatge).

Art. 21 Sancions

Les sancions que corresponen al règim d'aquesta ordenança són les següents:

1. Per infraccions lleus, multa fins a 5.000 eur.
 2. Per sancions greus, multa fins a 40.000 eur.
 3. Per sancions molt greus, multa fins a 50.000 eur.
- (arts. 65 i 71.2 L1 24/91 de l'Habitatge).

Art. 22 Procediment sancionador

El procediment sancionador, les circumstàncies de qualificació de les infraccions i les mesures complementaris a les sancions són les que s'estableixen a la legislació sobre habitatge de Catalunya.

POUM de Cunit Text refòs
CCRS arquitectes
Barcelona-Cunit Novembre de 2006