Ajuntament de Vilobí del Penedès

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

VILOBÍ DEL PENEDÈS, ALT PENEDÈS. EXP 1641-2006

Normativa

Text Refós

arquitectes : Anna Albin i Collet i Francesc Albin i Collet

setembre 2013

Índex:

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 5

CAPITOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 5

Article 1.- Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 5
Article 2.- Marc legal 5
Article 3.- Contingut i interpretació 6
Article 4.- Vigència 7
Article 5.- Modificació i revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 7

CAPITOL II. EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 8

Article 6.- Iniciativa i Competències 8
Article 7.- Planejament derivat 8
Article 8.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el Sòl Urbà 9
Article 9.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl Urbanitzable 9
Article 10.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl No Urbanitzable 9
Article 11.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes generals 9

CAPITOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT 11

Article 12.- Elecció dels sistemes d'actuació 11
Article 13.- Sectors i Polígons d'actuació 11
Article 14.- Sistema d'actuació en Sòl Urbà 11
Article 15.- Sistema d'actuació en Sòl Urbanitzable 11
Article 16.- Projecte d'urbanització 12
Article 17.- Subsòl 12
Article 18.- Reserves per habitatges de protecció pública 12

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US. 13

CAPITOL I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ. 13

SECCIÓ 1. DEFINICIONS 13

Article 19.- Definicions 13
Article 20.- Paràmetres referits als sectors 13
Article 21.- Paràmetres referits a la parcel·lació 13
Article 22.- Paràmetres referits a l'edificació i a carrer 14

SECCIÓ 2. GENERALITATS 17

Article 23.- Regulació de l'edificació 17
Article 24.- Tipus d'ordenació de l'edificació 17

SECCIÓ 3. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL 18

Article 25.- Planta baixa 18
Article 26.- Plantes soterranis 18
Article 27.- Planta pis 18
Article 28.- Planta golfes o sotacoberta 18
Article 29.- Planta coberta 19
Article 30.- Finestres i llucanes sobre la coberta 19
Article 31.- Ventilació i il·luminació 19
Article 32.- Celoberts 20
Article 33.- Patis de ventilació 21
Article 34.- Instal·lacions. 21
Article 35.- Piscines i les seves construccions auxiliars. 22
Article 36.- Espai lliure de parcel·la 22

SECCIÓ 4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL 23

Article 37.- Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial 23

Article 38.- Planta baixa d'un edifici referida al carrer ... 23
Article 39.- Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer ... 23
Article 40.- Regles sobre determinació d'alçades ... 23
Article 41.- Regles sobre mitgeres ... 24
Article 42.- Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la ... 24
Article 43.- Edificació en el pati d'illa ... 24
Article 44.- Cossos sortints ... 24
Article 45.- Elements sortints ... 25
SECCIÓ 5. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA ... 26
Article 46.- Paràmetres que regulen l'edificació aïllada ... 26
Article 47.- Sòl lliure d'edificació ... 26
Article 48.- Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny ... 26
Article 49.- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny ... 26
Article 50.- Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny ... 26
Article 51.- Construccions Auxiliars ... 27
Article 52.- Separacions mínimes i tanques ... 27
Article 53.- Adaptació topogràfica del terreny ... 27
CAPITOL II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS ... 29
SECCIÓ 1. GENERALITATS I DEFINICIONS ... 29
Article 54.- Classificació dels usos ... 29
Article 55.- Classificació segons la funció urbanística: usos generals ... 29
Article 56.- Classificació segons la funció urbanística: usos específics ... 29
Article 57.- Classificació dels usos segons la seva permissibilitat ... 36
SECCIÓ 2. SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I LES ACTIVITATS ... 38
Article 58.- Situacions relatives de les activitats ... 38
Article 59.- Usos específics en relació a les situacions relatives ... 40
SECCIÓ 3. REGULACIÓ GENERAL DE L'APARCAMENT SEGONS L'ÚS I L'ACTIVITAT ... 41
Article 60.- Regulació de l'aparcament segons els usos i l'activitat ... 41
TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL ... 43
CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS. ... 43
Article 61.- Classificació i qualificació del sòl ... 43
Article 62.- Els sistemes ... 43
Article 63.- Les zones ... 43
CAPITOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES ... 44
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS ... 44
Article 64.- Definició dels sistemes generals i locals ... 44
Article 65.- Desenvolupament dels sistemes generals ... 44
Article 66.- Afectació del sòl ... 45
SECCIÓ 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ ... 46
Article 67.- Disposicions generals ... 46
Article 68.- Sistema viari (X) ... 46
SECCIÓ 3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES ... 48
Article 69.- Disposicions generals ... 48
Article 70.- Sistema d'espais lliures o zones verdes (V) ... 48
SECCIÓ 4. SISTEMA HIDRÀULIC ... 49
Article 71.- Sistema hidràulic (H) ... 49
SECCIÓ 5. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS ... 51
Article 72.- Disposicions generals ... 51
Article 73.- Sistema d'equipaments comunitaris (E) ... 51
Article 74.- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics i ambientals (T) ... 52
SECCIÓ 6. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS ... 53
Article 75.- Sistema d'habitatges dotacionals públics (D) ... 53
CAPITOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ ... 55
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS ... 55
Article 76.- Definició ... 55

Article 77.- Determinació i ordenació en el Sòl Urbà 55
Article 78.- Cessions gratuïtes en Sòl Urbà..... 55
SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ 56
Article 79.- Definició de zones..... 56
Article 80.- Zona de nucli antic (clau 1)..... 57
Article 81.- Zona d'origen unitari (clau 2) 60
Article 82.- Zona de regularització de la trama urbana (clau 3)..... 63
Article 83.- Zona residencial tradicional (clau 4)..... 65
Article 84.- Zona unifamiliar en filera (clau 5) 67
Article 85.- Zona unifamiliar aïllada (clau 6)..... 69
Article 86.- Zona d'activitats específiques (clau 7)..... 71
Article 87.- Zona industrial (clau 8) 73
Article 88.- Zona Comercial (clau 9)..... 76
SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ..... 78
Article 89.- Plans de Millora Urbana..... 78
Article 90.- Polígons d'actuació en sòl urbà..... 81
CAPITOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE 89
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS..... 89
Article 91.- Definició i tipus..... 89
Article 92.- Sistemes generals i locals en Sòl Urbanitzable 89
Article 93.- Deures dels propietaris del Sòl Urbanitzable 89
Article 94.- Gestió del Sòl Urbanitzable 90
SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE..... 91
Article 95.- Definició..... 91
Article 96.- Zona de desenvolupament residencial 91
SECCIÓ 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD 92
Article 97.- Sectors..... 92
SECCIÓ 4. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUND 96
Article 98.- Sectors..... 96
CAPITOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)..... 100
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS..... 100
Article 99.- Definició i tipus..... 100
Article 100.- Desenvolupament del POUM en SÒL NO URBANITZABLE..... 100
Article 101.- Finques..... 100
Article 102.- Camins rurals 100
Article 103.- Tanques i murs de contenció..... 101
Article 104.- Usos permesos i usos prohibits 102
SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE..... 103
Article 105.- Disposicions generals..... 103
Article 106.- Construccions pròpies d'una activitat agrària..... 104
Article 107.- Construccions ramaderes 104
Article 108.- Magatzems 105
Article 109.- Celler i magatzems destinats a la producció vitícola 105
Article 110.- Construccions d'interès públic..... 108
Article 111.- Construccions i instal·lacions d'obres públiques 109
Article 112.- Habitatges..... 109
Article 113.- Turisme rural i hoteler..... 110
Article 114.- Reconstrucció i rehabilitació de determinades construccions en SNU 111
Article 115.- Catàleg de masies i cases rurals 111
Article 116.- Projectes de noves construccions en sòl no urbanitzable que preveu l'article 49 de la Llei d'urbanisme..... 111
Article 117.- Edificacions preexistents en sòl no urbanitzable. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable..... 111
SECCIÓ 3. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE..... 113
Article 118.- Definició de zones..... 113
Article 119.- Sòl de protecció especial de la vinya. SPEV..... 113

Article 120.- Sòl de protecció especial d'interès natural i paisatgístic SPNP 114
Article 121.- Sòl forestal SF 114

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI 116

Article 122.- Definició 116
Article 123.- Catàleg 116
Article 124.- Contingut del Pla Especial 118
Article 125.- Condicions del Pla Especial 118

TÍTOL V. DISPOSICIONS ADDICIONALS 120

Article 126.- Primera.- Usos disconformes i usos fora d'ordenació 120
Article 127.- Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació 120
Article 128.- Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació 120
Article 129.- Quarta – Pròrroga de llicències d'obres 120
Article 130.- Cinquena – Llicències de primera ocupació 121

TÍTOL VI. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 121

Article 131.- Primera - Pla Especial de protecció de patrimoni 121

ANNEX 1. ANNEXES GRÀFICS 122

ANNEX 2. INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES 132

1. ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA 132
2. PROCEDIMENT 132
3. CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES 132
4. ACTES SOTMESOS A COMUNICACIÓ 132
5. CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES I DOCUMENTS NECESSARIS PER A LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIES 132
6. CONDICIONS D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES 133
7. CADUCITAT, TERMINI I PRÒRROGA DE LES LLICÈNCIES 134
8. SEGUIMENT 134
9. ESTABLIMENT DE TERMINIS PER A EDIFICAR PER PART DE L'AJUNTAMENT 134
10. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES 134

ANNEX 3. EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS 135

1. DECLARACIÓ DE RUÏNA I ACORD DE DEMOLICIÓ 135

ANNEX 4. FITXES PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I JACIMENTS ARQUEOLÒGICS 136

ANNEX 5. RISC D'INCENDI 137

ANNEX 6. MAPA DE CAPACITAT ACÚSTICA 140

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

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

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

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

Article 2.- Marc legal

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

   a. El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 5686, 5.08.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.02.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres –DOGC 5931, de 29.07.2011)

   b. La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (DOGC 6077, 29.02.2012).

   c. El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC 4682, 24.07.2006).

   d. Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la llei del sòl (BOE 26.06.2008).

2. Qualsevol referència, en el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos i/o als que en un futur esdevinguin vigents i complementin, substitueixin o deroguin els textos descrits en l'apartat 1 d'aquest article.

3. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està redactat també en conformitat amb el Pla director territorial de l'Alt Penedès, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241 de 22 d'octubre de 2008. També està redactat d'acord amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC 12.05.2010.

4. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent, ni de les legislacions sectorials vigents (comerç, carreteres, ferrocarrils, etc).

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

a. El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 5686, 5.08.2010) (DL 1/2010).

b. La Llei 3/2012, del 22 de febrer, modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (DOGC 6077) (Llei 3/2012). Les presents normes urbanístiques mostren els articles del DL 1/2010 que han estat modificats per la Llei 2012.

c. DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC 4682, 24.07.2006) (RLU).

Article 3.- Contingut i interpretació

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

a. Memòria i estudis complementaris.

b. Plànols d'informació.

c. Plànols d'ordenació.

d. Normes urbanístiques.

e. Informe de sostenibilitat ambiental.

f. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

g. Catàleg de béns protegits i jaciments arqueològics.

h. Catàleg de masies i cases rurals.

i. Informe de Riscos geològics.

j. Agenda i informe de sostenibilitat econòmica.

2. Les presents normes urbanístiques, el llistat de béns a protegir i el catàleg de masies i cases rurals, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de La Vilobí del Penedès i prevalen sobre els restants documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. En el no previst per el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais lliures i equipaments públics, així com la major protecció de medi ambient d'acord amb l'art. 10 del DL/ 2010.

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

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

b. Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

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

Article 4.- Vigència

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida i deixa sense efecte les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilobí del Penedès de 1989.

Article 5.- Modificació i revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. L'alteració del contingut del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es farà a través de la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i els articles 117 i 118 del Reglament d'Urbanisme.

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

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

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

c. L'alteració de l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.

d. Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

e. Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

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

Article 6.- Iniciativa i Competències

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

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

Article 7.- Planejament derivat

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

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans Parcials Urbanístics es concreten als articles 65-66 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i al RLU. D'acord amb l'article 66.1b hauran d'incorporar els plànols de projecte i detall de la urbanització així com el pressupost de les obres i serveis i el pla d'etapes d'unes i les altres. La tramitació del Plans Parcials Urbanístics es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 85-86 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

3. Les diferents finalitats i determinacions dels Plans Especials urbanístics es detallen a l'article 67 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i al RLU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyala l'article 85 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

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

5. Tota figura de planejament o projecte d'urbanització que es redacti en desenvolupament d'aquest POUM, i molt especialment els que tenen per objecte el desenvolupament de sòl urbanitzable, incorporaran les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc, d'acord amb la legislació sectorial en matèria de protecció contra incendis. A tal efecte hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en llurs xarxes d'abastament d'aigua en les condicions que figura al Código Técnico de Edificación (CTE).

Article 8.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el Sòl Urbà

1. El desenvolupament de les determinacions en sòl urbà es realitzarà per gestió directa en sòl urbà consolidat, i d'acord amb l'art. 118 del DL1/2010 (Llei 3/2012), per mitjà dels polígons d'actuació delimitats pel POUM. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar més polígons d'actuació d'acord amb els criteris del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

2. A més, es poden formular Plans especials i plans de millora urbana per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per fixar alineacions o alterar la volumetria inicialment prevista d'acord amb els art. 67, 68, 69 i 70 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

Article 9.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl Urbanitzable

1. En Sòl Urbanitzable, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els plànols d'ordenació i d'acord amb els paràmetres de les fitxes normatives, d'acord amb l'art. 33 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 93 del DL 1/2010.

3. En tot cas s'haurà de seguir les prioritats que determini l'agenda urbanística establertes en la memòria del POUM.

Article 10.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que regulen el Sòl No Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals, millora del medi rural i els regulats per la legislació vigent.

Article 11.- Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes generals

1. L'execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes generals es poden dur a terme directament sempre que les previsions contingudes en el pla siguin suficientment detallades; si no és així, es desenvoluparan mitjançant Plans especials d'infraestructures i serveis, d'acord amb l'article 116.3 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) o bé mitjançant la seva ocupació directa, d'acord amb l'art. 156 del DL/ 2010.

2. Les reserves de sòl per a sistemes es poden obtenir per expropiació o, en sòl urbà i urbanitzable, per cessió obligatòria i gratuïta quan s'inclogui dins un sector o polígon d'actuació, discontinu o no, subjecte a reparcel·lació.

CAPITOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 12.- Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 121 del DL 1/2010. En el cas que es desenvolupin els plans per subsectors s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests subsectors.

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel Pla Parcial, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable, s'incorporarà al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, en aplicació de l'article 163.2 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

Article 13.- Sectors i Polígons d'actuació

1. La delimitació poligonal per a l'execució del Planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 118 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i el RLU.

Article 14.- Sistema d'actuació en Sòl Urbà

1. Per a l'execució del planejament en Sòl Urbà es delimitaran Polígons d'Actuació, que definiran el sistema d'actuació. El sistema d'actuació dels PA el fixa el POUM i la seva modificació es regula segons l'art. 118 del DL/ 2010 (Llei 3/2012). Això no és obstacle perquè l'ajuntament pugui delimitar un PA limitat a un sistema general executable mitjançant expropiació forçosa. En aquest cas es podran imposar contribucions especials entre els propietaris especialment beneficiats per l'actuació urbanística prèvia delimitació de l'àmbit d'afectació de la mateixa.

Article 15.- Sistema d'actuació en Sòl Urbanitzable

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del Planejament d'un sector del Sòl Urbanitzable la definirà el Pla Parcial corresponent.

2. Cada sector de Pla Parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació, que han d'estar equilibrats d'acord amb l'art. 118 del DL 1/2010 (Llei 3/2012). Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

3. Els Plans Parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació bàsica o de compensació per concertació d'acord amb l'art. 121.4 del DL 1/2010. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

Article 16.- Projecte d'urbanització

1. L'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa requereixen l'execució d'obres d'urbanització i caldrà redactar el corresponent projecte d'urbanització bàsic i complementari que pot aprovar directament l'ajuntament d'acord amb els criteris de l'article 89 DL 1/2010 (Llei 3/2012).

Article 17.- Subsòl

1. El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 DL 1/2010 resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.

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

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

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

Article 18.- Reserves per habitatges de protecció pública

1. Aquest POUM reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2. Els polígons d'actuació urbanística i els sectors subjectes a plans de millora urbana en la mesura en que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació i els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials, han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos, segons indica la normativa.

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

CAPITOL I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.

SECCIÓ 1. DEFINICIONS

Article 19.- Definicions

1. Edificació alineada a vial:

   a. Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial.

2. Edificació aïllada:

   a. Correspon a una edificació les façanes de la qual estan separades de les llindes de la parcel·la.

Article 20.- Paràmetres referits als sectors

1. Coeficient d'Edificabilitat bruta:

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

2. Coeficient de volum edificable brut:

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dóna en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ($m3/m^2$).

3. Coeficient d'Edificabilitat complementari brut:

És el coeficient d'Edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

4. Densitat màxima d'habitatges bruta:

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./Ha).

Article 21.- Paràmetres referits a la parcel·lació

1. Parcel·la:

És la porció de Sòl Urbà, edificable.

2. Parcel·la mínima:

És la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. Tan sòls seran edificables les parcel·les inferiors a la mínima existents i inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries de Planejament de 1989.

Les parcel·les han de tenir forma sensiblement regular i estar formades per un sòl àmbit, els llindars ortogonals al front de parcel·la han de tenir una variació màxima

de 20º, s'ha de poder inscriure un cercle de diàmetre igual al front mínim de parcel·la de cada una de les claus.

3. Front de parcel·la:

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

4. Solar:

Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es apta per a ésser edificada immediatament. Ha de complir les condicions de l'art. 29 del DL/ 2010.

5. Coeficient d'Edificabilitat neta o de parcel·la:

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m²/m²).

6. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la:

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dóna en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m3/m²).

7. Coeficient d'Edificabilitat complementari net o de parcel·la:

És el coeficient d'Edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

8. Ocupació màxima de parcel·la:

a. Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.

9. Densitat màxima d'habitatges neta:

a. Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

10. Separació a límits:

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfície d'aquesta, que no poden ésser ocupades per l'edificació.

11. Sòl privat lliure d'edificació:

És l'espai lliure d'edificació per aplicació del paràmetres d'ocupació màxima de parcel·la, separacions a límits i fondària edificable, només s'admeten edificacions auxiliars si ho permet la normativa especifica per cada clau.

Article 22.- Paràmetres referits a l'edificació i a carrer

1. Sostre computable d'un edifici:

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, inclosos els cel oberts, patis de ventilació, i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,50 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.

excloses les soterrànies si es destinen a usos propis d'aquest (aparcament, magatzem i instal·lacions) Volum total d'un edifici:

El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

2. Edificació principal i edificació auxiliar:

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.

3. Planta baixa:

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Plantes soterranis:

Són les situades a sota de la planta baixa.

5. Planta pis:

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

6. Planta golfes:

És aquella situada entre el darrer forjat real o possible de l'edifici i la coberta inclinada.

7. Planta coberta:

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre dels elements horitzontals resistents del darrer forjat.

8. Cossos sortints:

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments fixos. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments fixos són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

9. Elements sortints:

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

10. Línia de façana:

És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

11. Alineacions del carrer o vial:

És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.

12. Rasant del carrer o vial:

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

13. Alçada reguladora màxima d'un edifici:

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

14. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:

Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.

15. Pati d'illa:

És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

16. Celoberts:

Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

17. Patis de ventilació:

Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

18. Nombre de plantes:

És el nombre màxim de pisos horitzontals que es poden disposar dins de l'alçada reguladora màxima. S'han de respectar conjuntament les dues determinacions: alçada i nombre de plantes.

19. Alçada útil entre forjats:

És l'alçada mesurada des de la capa d'acabat del paviment fins a la capa d'acabat del fals sostre, o bé de la cara interior del forjat si no hi ha fals sostre.

SECCIÓ 2. GENERALITATS

Article 23.- Regulació de l'edificació.

1. L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

Article 24.- Tipus d'ordenació de l'edificació.

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

a. Edificació alineada a vial:

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

b. Edificació aïllada:

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

SECCIÓ 3. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Article 25.- Planta baixa

1. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresòl.

2. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1). L'alçada màxima de la planta baixa queda regulada en relació amb la dimensió màxima de l'alçada reguladora de la clau urbanística.

3. En habitatges l'alçada entre forjats serà com a mínim 2,70 m.

Article 26.- Plantes soterranis

1. Els soterranis només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, magatzems, cambres cuirassades i similars.

2. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública per pendent natural o per mitjans mecànics.

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

4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,40 ml entre forjats, i l'alçada lliure per sota els gruixos de les instal·lacions. (v. fig. 2 de l'annex 1) haurà de ser com a mínim 2,20 ml.

Article 27.- Planta pis

1. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres. L'alçada mínima entre forjats serà com a mínim 2,70m. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 28.- Planta golfes o sotacoberta

1. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1). Les plantes golfes no podran contenir el programa principal de l'habitatge (sala d'estar, cuina i un dormitori doble).

2. El sostre computarà en planta sotacoberta a efectes d'esgotament del sostre residencial a partir d'una alçada lliure interior de 1,5 m.

Article 29.- Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1), el punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'estableix a la intersecció entre el pla de façana i la cara superior del darrer element resistent de la coberta. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. L'arrencada de la coberta no pot realitzar-se per sobre de l'alçada reguladora i s'ha de fer com a màxim 0,40 m per sobre del darrer forjat real o possible.

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

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

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

6. A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escales, les antenes i els dipòsits d'aigua (en edificis aïllats es podran adaptar a la inclinació optima per a la col·locació de panells solars sempre que no generin mes volumetria del pla inclinat a 30%).

Article 30.- Finestres i llucanes sobre la coberta

1. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Article 31.- Ventilació i il·luminació

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

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

estigui autoritzat per la normativa estatal i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

4. L'ús d'aquests mitjans tècnics podrà de ser regulat per ordenances municipals de construcció.

Article 32.- Celoberts

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

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que determini la normativa vigent en aquest aspecte (sigui el Codi Tècnic de l'Edificació, el Decret d'Habitabilitat, etc.).

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que determina la normativa vigent en aquest aspecte.

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

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

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

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

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

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

d. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

Article 33.- Patis de ventilació

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

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que determini la normativa vigent en aquest aspecte (sigui el Codi Tècnic de l'Edificació, el Decret d'Habitabilitat, etc.)

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

a. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

b. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

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

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

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

Article 34.- Instal·lacions

1. Les xarxes de serveis de nova instal·lació (telefonia, enllumenat, electricitat, sanejament, aigua o altres) aniran soterrades. Només s'admeten en sòl urbà consolidat les xarxes de telefonia d'electricitat i enllumentat amb connexions dels punts de llum amb braç mural preferentment encastades (en tot cas en noves construccions o rehabilitacions integrals i per a façanes de més de 10 m s'hauran de soterrar). Es constituirà un dret de pas de caràcter gratuït, en façana, a favor de l'ajuntament per al pas d'instal·lacions quan sigui necessari per la continuïtat de les xarxes existents.

2. Pel que fa als projectes de noves zones de planejament urbanístic, s'hauran de considerar les recomanacions tècniques de l'Acord de Govern de MEItel, aprovades en data de 28 de maig de 2009, o les que les substitueixin.

3.- Les instal·lacions privades d'aire condicionat no es podran col·locar en façana. Les instal·lacions d'aire condicionat privat compliran les determinacions establertes a les ordenances municipals.

4.- Quan els factors tècnics així ho permetin, les antenes de televisió i ràdio, incloent les antenes parabòliques, panells solars o d'altres destinades a l'usuari final, se situaran en coberta i no visibles des del carrer.

Article 35.- Piscines i les seves construccions auxiliars.

1. Les piscines i les seves instal·lacions auxiliars hauran de separar-se de la façana de la via pública una distància mínima de 3.5 metres, i del fons de parcel·la, i de les seves partions laterals una distància mínima de 2 metres. En el cas de proximitat a línies de conducció d'energia elèctrica s'hauran de respectar les distàncies de 3.5 metres establertes al Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió, Instrucció BT-31, corresponents als espais de protecció volum 1 i volum 2. Les piscines seguiran criteris de sostenibilitat amb el medi ambient.

Article 36.- Espai lliure de parcel·la

1.- L'espai lliure de parcel·la es regula específicament a cada zona de sòl urbà de la normativa i als plànols d'ordenació; només s'admeten edificacions auxiliars si ho permet la normativa especifica per cada clau.

SECCIÓ 4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Article 37.- Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

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

2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar als articles 19, 20, 21 i 22 de la secció 1 del capítol I del títol II d'aquestes normes urbanístiques.

Article 38.- Planta baixa d'un edifici referida al carrer

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

2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior. Segons la figura 7 de l'Annex 1.

Article 39.- Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

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

Article 40.- Regles sobre determinació d'alçades

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

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

i. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. fig. 5 de l'annex 1).
ii. Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa (v. fig. 6 de l'annex 1).
iii. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. fig. 7 de l'annex 1).

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

i. S'aplicaran les condicions del punt anterior operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

c. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 8 de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Article 41.- Regles sobre mitgeres

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

Article 42.- Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. La profunditat edificable a cada parcel·la es determina en el plànol d'ordenació, només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

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

Article 43.- Edificació en el pati d'illa

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

a. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. fig. 9 de l'annex 1).

b. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. fig. 10 de l'annex 1). En qualsevol cas, l'alçària de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

c. L'alçada reguladora màxima en pati d'illa serà de 4 m.

Article 44.- Cossos sortints

1. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable. La superfície en planta dels cossos sortints semitancats computarà en un 50% als efectes de la superfície de sostre edificable i els cossos sortints oberts no es computaran en el càlcul de la superfície de sostre edificable.

2. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents (v. fig. 11 de l'annex 1):

a. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa

b. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints en casos no regulats és de 3,20 metres.

c. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

d. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim de la paret mitgera el que s'especifiqui per cada clau urbanística.

e. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent, aquesta no podrà superar el 10% de l'amplada del vial amb un màxim de 0,6 m.

f. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana.

Article 45.- Elements sortints

1. El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia carrer, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm. (v. fig. 11 de l'annex 1)

SECCIÓ 5. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 46.- Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

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

Article 47.- Sòl lliure d'edificació

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

2. Dintre del perímetre definit per les separacions mínimes únicament es podran situar les rampes d'accés al soterrani si són descobertes i les piscines que es regiran per l'establert a l'Article 35.-

Article 48.- Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

1. Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. fig. 12 de l'annex 1).

Article 49.- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible (v. fig. 13 de l'annex 1).

Article 50.- Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

1. Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa (v. fig. 14 de l'annex 1).

2. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. fig. 15 de l'annex 1).

Article 51.- Construccions Auxiliars

1. Per a les existents s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva del POUM. Aquests cossos computant en quant a la edificabilitat màxima de la parcel·la.

2. En les noves edificacions les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal, es a dir no es permetrà la seva construcció en absència d'edificació principal.

Article 52.- Separacions mínimes i tanques

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar les edificacions, els seus cossos sortints, els soterranis i les instal·lacions auxiliars. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints no estructurals fins a 30 cm.

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

3. Tanques

a. En vials de rasant plana o sensiblement plana, la tanca podrà arribar fins a 2 ml d'alçada (1,50 ml amb material opac i 0,50 ml amb material calat).

b. En vials de rasant inclinada amb pendent inferior o igual al 8%, la tanca es realitzarà en trams de 5 ml, i l'alçada de la tanca anirà des de 1,80 ml en el punt més favorable (1,30 ml amb material opac i 0,50 ml amb material calat), fins a 2,20 ml en el punt mes desfavorable (1,70 ml amb material opac i 0,50 ml amb material calat).

c. En vials de rasant inclinada amb pendent compresa entre 8% i 15%, la tanca es realitzarà en trams de 4 ml, i l'alçada de la tanca anirà des de 1,80 ml en el punt mes favorable (1,30 m amb material opac i 0,50 m amb material calat), fins a 2,40 ml en el punt mes desfavorable (1,90 m amb material opac i 0,50 amb material calat).

d. Les tanques hauran de complir amb la figura 19 de l'annex 1.

Article 53.- Adaptació topogràfica del terreny

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

a. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,00 metres per sota de la cota natural de la llinda (v fig. 16 de l'annex 1).

b. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l´apartat anterior, a les llindes (v. fig. 17 i 18 de l'annex 1).

c. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,50 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,00 m per sota de la cota natural del terreny.

CAPITOL II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ 1. GENERALITATS I DEFINICIONS

Article 54.- Classificació dels usos

1. A efectes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i del planejament derivat que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

a. Segons la seva funció urbanística. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.

b. Segons la permissibilitat. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.

c. Segons la seva activitat i la previsió d'aparcament.

Article 55.- Classificació segons la funció urbanística: usos generals

1. A efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifiquen els usos en 5 grups:

1 - Residencial, que inclou els habitatges (en totes les seves modalitats) i els allotjaments comunitaris entre els quals cal distingir les residències i els hotelers de tot tipus.

2 - Terciari, que inclou com a subgrups les oficines, el comercial, el recreatiu i l'aparcament.

3 - L'industrial.

4 - Primari, que inclou l'agrícola, el forestal, l'extractiu, etc.

5- L'ús d'interès públic, que inclou el d'espais lliures, comunicacions, equipament comunitari, etc.

Article 56.- Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Grup 1. Residencial

1. Ús d'habitatge és destinat a l'allotjament o residència familiar.

a. Consideracions generals de l'ús residencial:

i. En general la superfície útil mínima dels habitatges queda establerta en 70 m² interiors útils, excepte per a habitatges de protecció pública i els dotacionals, que quedaran restringits segons el decret d'habitabilitat vigent.
ii. Nogensmenys en els casos de finques registrals ja inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial de POUM i que la seva

superfície útil total sigui inferior, restaran exemptes d'aquest requisit. També en casos justificats de manca d'inscripció registral perquè constin en el cadastre en la data de l'aprovació inicial del POUM, restaran exemptes d'aquest requisit.
iii. Als edificis d'habitatge plurifamiliar s'admeten habitatges amb una superfície interior útil inferior a l'establerta al paràgraf anterior quan la mitja de la superfície útil interior dels habitatges de l'edifici (el quocient entre la suma de les superfícies útils dels habitatges i el nombre d'habitatges) sigui superior a l'esmentada superfície útil mínima de 70 m². En cap cas es computaran com a superfícies interiors útils les corresponents als espais comuns de l'edifici (accés, escala, espais auxiliars, etc) o vinculats no habitables (trasters, etc).

b. S'estableixen dins de l'ús residencial les següents tipologies:

i. Habitatge unifamiliar, quan un edifici es destina a habitatge independent.
ii. Habitatge bifamiliar, quan un mateix edifici es destina a dos habitatges independents amb accés comú o no.
iii. Habitatge aparellat, quan dos habitatges unifamiliars independents comparteixen mitgera formant una unitat edificatòria.
iv. Habitatge plurifamiliar, quan un edifici es destina a diversos habitatges amb un accés comú.
v. Habitatge familiar: Es defineixen com a habitatges familiars els allotjaments situats en el sòl no urbanitzable, lligats a una explotació agrícola, ramadera o forestal i que acullen una o més d'una família.

2. Ús residència: Es defineixen com a residències els allotjaments col·lectius, habituals o temporals de diferents persones sota una reglamentació comuna i vinculades per motius de treball o ocupació, exercici d'activitats d'esbarjo, creences religioses, etc., com ara residències d'estudiants, de religiosos, de treballadors temporers del camp, albergs de joventut, cases de colònies o similars. No s'inclouen en aquest ús ni els establiments hotelers ni els centres d'assistència sanitària i de serveis socials.

3. Ús d'establiment hoteler: El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim hoteler, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

a. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

b. Hotel-apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

c. Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

4. Ús d'establiment de turisme rural: Es defineixen com a establiments de turisme rural aquells que presten allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, d'una manera habitual i mitjançant preu, els quals es regulen pel Decret 313/2006, de 25 de juliol. S'inclouen les cases de pagès i els allotjaments rurals en les modalitats de masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent. Igualment, s'inclouen en aquestes modalitats les dependències complementàries dels establiments de turisme rural i els locals i espais necessaris per al bon funcionament de l'establiment, associats a aquest, com ara servei de bugaderia, garatges, magatzems, tallers de natura, sales de joc, etc.

a. Ús de càmping i caravàning: És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats degudament autoritzat .

b. No es permet la col·locació o instal·lació de caravanes, mobil-home, cases de fusta, cases prefabricades, transportables, i similars. L'aparcament de caravanes o similars no es permetrà en absència d'edificació principal.

Grup 2. Terciari

5. Ús d'establiment comercial:

a. Els establiments comercials: Als efectes del que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, es defineixen com a establiments comercials els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

b. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es diguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament.

c. Els establiments poden ser individuals o col·lectius.

d. Els establiments de caràcter col·lectiu són els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials i definits al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

e. Els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat:

f. Per raó de la superfície de venda:

i. Petits establiments comercials (PEC): establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 m2.
ii. Mitjans establiments comercials (MEC): establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m2 i inferior a 1.300 m2.
iii. Grans establiments comercials (GEC): establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m2 i inferior a 2.500 m2.
iv. Grans establiments comercials (GECT): establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m2.

g. Per raó de singularitat de l'establiment:

i. Establiments comercials singulars (ECS): establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

ii. Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials.

A Vilobí del Penedès, atès que compta amb menys de 5.000 habitants, només es possible la implantació d'establiments comercials, en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant i sempre que tinguin una superfície de venda inferior a 800 m2. En cap cas podrà configurar un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

A les zones industrials, en aplicació dels articles 6 i 9 del Decret esmentat, es permès la implantació establiments comercials singulars (ECS), que comprenen: establiments de venda a l'engròs i, els dedicats essencialment, a la venda d'automoció i carburats, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

Queden limitats la implantació d'establiments comercials singulars ECS en sòl industrial amb una superfície de venda de 800 m2 pels ECS petits establiments, i amb una superfície de venda de 1.300 m2 pels ECS Mitjans establiments.

6. Ús d'oficines i despatxos: Es defineixen com a oficines i despatxos els locals i edificis on es desenvolupen activitats administratives, tècniques o de serveis a les persones i a les empreses de caràcter públic o privat com són les pròpies de les institucions financeres o bancàries, les companyies d'assegurances, les gestories administratives, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, els despatxos professionals, aules per impartir cursos d'iniciativa privada, consultes mèdiques, odontològiques o similars. No es considera ús d'oficina i despatx la realització de treballs de caràcter individual de tipus professional en l'habitatge propi, sempre que aquesta activitat no generi la concurrència de persones externes ni ocupi més de 30 m² o més de dues estances de l'habitatge, i no comporti molèsties ni perillositat als veïns.

7. Ús d'establiment i d'espectacles: Es defineixen com a establiments d'espectacles els locals, edificis, recintes i espais tancats coberts o sense cobrir destinats a representacions teatrals, projeccions cinematogràfiques, actuacions artístiques, concerts o similars, amb possibilitat que el públic assistent compri productes alimentaris i begudes per consumir a l'establiment o consumeixi directament en els espais especialment habilitats i sense possibilitat de ballar.

8. Ús d'establiment recreatiu musical: Es defineixen com a establiments recreatius musicals els locals, edificis, recintes i espais tancats, coberts o sense cobrir, destinats a la participació en actes amb finalitat d'esbarjo o diversió, en els quals s'ofereix música en directe o reproduïda, amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions i amb la possibilitat de ballar o no, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. S'inclouen en aquest ús bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes, cafè teatre, cafè concert i similars.

a. L'ús d'establiment recreatiu musical es prohibeix en sòl residencial i, només serà admès a les zones industrials.

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

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

9. Ús d'establiment recreatiu de joc: Es defineixen com a establiments recreatius de joc els locals i edificis en què s'utilitzen serveis, jocs, màquines o similars com ara: salons esportius de billars, futbolins o similars, sales de joc d'atzar, bingos, casinos o similars.

10. Ús d'establiment de restauració: Es defineixen com a establiments de restauració els locals, edificis, recintes i espais associats destinats a oferir menjars i begudes al públic assistent per a ser consumit a l'establiment com ara: restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, cafès i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs o similars, estaran adscrits a l'ús d'establiment recreatiu musical.

11. Ús d'estació de servei. Es defineix com a estació de servei els locals, edificis i instal·lacions destinats a la venda de carburant i serveis de manutenció als automobilistes. L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis, comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils.

12. Ús de garatge-aparcament: comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

13. Altres.

a. Només s'admet l'ús de locutoris a les zones industrials.

14. Regulació d'altres usos en sòl no urbanitzable.

a. Només s'admeten els usos de l'article 47 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i corresponents del RLU.

Grup 3 . Industrial

15. Indústria de 1a categoria: Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no tenen incidència ambiental, són activitats innòcues o no classificades segons l'ordenança municipal. A més hauran de complir el següent:

a. Potència elèctrica total instal·lada de maquinària 7,5 KW (individual, 2,5 KW), Inclòs la climatització no inclòs la il·luminació i elements elèctrics fixos propis de l'activitat.

b. Superfície útil màxima 200 m² de sostre.

c. Dins d'aquest grup s'inclou l'ús de taller artesanal o artístic: els locals destinats a l'exercici d'oficis artesanals i artístics com ara escultors, pintors, ceramistes, restauradors, orfebres, etc. que utilitzen una potència motriu màxima de 8 KW.

16. Indústria de 2a categoria: Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que la incidència ambiental que poden provocar es pot corregir mitjançant mesures correctores adients. A més hauran de complir el següent:

a. Potència elèctrica total màxima instal·lada en maquinària 20 KW (individual, 2,5 KW). Inclòs la climatització, no inclòs la il·luminació i elements elèctrics fixos propis de l'activitat.

b. Superfície útil màxima 400 m² de sostre.

17. Indústria de 3a categoria: Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que tenen incidència ambiental i activitats anàlogues a les de classificació de l'Annex II de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

18. Indústria de 4a categoria: Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles, que tenen una forta incidència ambiental i que d'acord amb l'ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions anàlogues a les que estan classificades dins de l'Annex I de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

19. Indústria de 5a categoria: Comprèn aquelles indústries allunyades del sol residencial vinculades a les activitats vitivinícoles o d'investigació I+D i que la incidència ambiental que poden provocar es pot corregir mitjançant mesures correctores adients. A més hauran de complir el següent:

a. Potència elèctrica total màxima instal·lada en maquinària 25 KW (individual, 4 kW).

20. Ús de magatzem

a. Es defineixen com a magatzems els locals i edificis on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

b. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

c. 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.

Grup 4 . Primari

21. Ús agrícola-ramader: En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, que tenen lloc en els espais destinats a conreu i en les masies, cases de pagès i dependències, espais i instal·lacions complementàries. Inclou totes les explotacions ramaderes o granges definides al Grup 11 del Decret 143/2003 modificació del Decret 136/1999 de desplegament de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental que superin el nombre de caps de bestiar destinats al consum familiar.

22. Ús forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

23. Ús d'indústries agrícoles i forestals: Es defineixen com a indústries agrícoles i forestals els edificis i recintes on es desenvolupen activitats que tenen per objecte l'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o forestal, així

com la manipulació primera sense que es produeixi transformació ni residus no orgànics derivats d'aquesta manipulació. Comprèn també la venda al detall dels productes propis de l'explotació.

24. Ús d'activitats extractives: Es defineixen com a activitats extractives l'extracció de terres, l'obtenció de recursos naturals del subsòl amb l'explotació de jaciments de materials granulars, minerals, hidrocarburs, metalls, etc.

25. Ús de caves i cellers: Es defineixen com a cellers els locals i edificis situats en subsòl o sobre rasant del terreny on són elaborades i sotmeses a envelliment o maduració les begudes alcohòliques fermentades.

Grup 5 . Interès públic

26. Ús de centre educatiu: Es defineixen com a centres educatius els locals, edificis i recintes destinats a 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 o en centres docents homologats. S'inclouen els espais esportius complementaris. 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.

27. Ús de centre esportiu: Es defineixen com a centre esportius els locals, edificis, recintes, espais tancats i instal·lacions coberts o descoberts destinats a activitats relacionades amb la pràctica i ensenyament d'exercicis de cultura física i competició esportiva com ara pistes i pavellons poliesportius, sales esportives, camps poliesportius, camps d'atletisme, piscines públiques a l'aire lliure i cobertes, gimnàs o similars.

28. Ús de centre d'assistència sanitària: Es defineixen com a centres d'assistència sanitària els locals, edificis, recintes i instal·lacions destinats a l'atenció i tractament de malalts, amb allotjament o sense, tals com hospitals, clíniques, sanatoris, centres d'atenció primària (CAP), consultoris locals o similars. S'inclouen en aquest ús les clíniques d'animals i els centres veterinaris en els quals la quantitat d'animals allotjada no podrà sobrepassar els límits establerts com a tinença d'animals domèstics en l'ordenança municipal corresponent.

29. Ús de centre de serveis socials: Es defineixen com a centres de serveis socials els locals i edificis destinats a prestar serveis d'atenció primària i especialitzada a les persones, amb allotjament o sense, tals com residències d'estada limitada i d'acolliment d'urgència, menjadors, centres oberts per a infants i adolescents, centres d'atenció especialitzada per a la infància i persones amb disminució, residències, centres de dia i casals per a la gent gran, habitatges tutelats, centres d'atenció als toxicòmans i similars.

30. Ús de centre cultural i cívic: Es defineixen com a centres culturals i cívics els locals, edificis i recintes destinats a activitats de tipus cultural, associatiu, cívic, de recerca i interpretació del patrimoni tals com sales de conferències i de reunions, biblioteques, museus, arxius, sales d'exposició, locals d'entitats i associacions, centres d'interpretació de la natura o similars. Complementàriament, els centres culturals i cívics poden tenir assignats altres usos relacionats amb els espectacles, l'esbarjo i l'esport

31. Ús de centre administratiu: Es defineixen com a centres administratius els locals, edificis i recintes destinats a serveis de l'administració pública, serveis de justícia, serveis de seguretat, bombers i d'altres d'interès públic.

32. Ús de centre religiós: Es defineix com a centre religiós l'edifici i conjunt d'edificis destinats a les activitats pròpies dels diferents cultes religiosos i opcions confessionals, com són esglésies, temples o similars.

33. Ús de cementiri, tanatori: Es defineix com a cementiri el recinte i conjunt d'edificacions destinades a la sepultura dels morts incloent les instal·lacions sanitàries i serveis religiosos corresponents.

34. Ús de serveis tècnics i mediambientals : Es defineixen com a serveis tècnics els locals, edificis, recintes i instal·lacions d'electricitat, abastament d'aigua, gas, sanejament, telecomunicacions i similars. Comprenen també les instal·lacions de titularitat pública els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids, deixalleries, plantes de compostatge com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Pel que fa a l'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, s'estarà a allò que estableix el Decret 148/2001 de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, i a l'ordenança municipal reguladora de les activitats i instal·lacions de radiocomunicació. Mitjançant els instruments jurídics previstos es regula la intervenció administrativa d'instal·lacions de radiocomunicació pel que fa als aspectes d'implantació en el territori des del punt de vista d'impacte visual i sobre el medi ambient i la població.

35. Ús d'activitats d'interès públic en sòl no urbanitzable: Són equipaments i serveis comunitaris, les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions per a serveis tècnics, etc.

Pel que fa a l'ús d'aparcament, cal dir que és un ús complementari a la resta, excepte en els casos que es tracti d'un ús exclusiu, que es pot trobar com a vialitat, si és públic, o com a terciari, si és privat.

Article 57.- Classificació dels usos segons la seva permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix la següent classificació:

2. Usos dominants.

a. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

3. Usos compatibles.

a. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

4. Usos condicionats.

a. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

5. Usos incompatibles.

a. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

6. Usos provisionals

a. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

b. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveuen els articles 53 i 54 de la Llei d'urbanisme i 61 i 62 del Reglament d'aquesta Llei. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat Immobiliària.

SECCIÓ 2. SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I LES ACTIVITATS

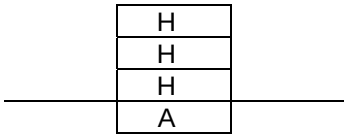
Article 58.- Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

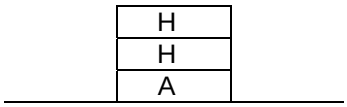
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les situacions següents:

Situació	TIPUS D'ACTIVITAT
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges
2	Activitat situada en planta pis i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat continguda a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat continguda a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans
10	Activitat situada en edifici aïllat en activitats de caves i llindant a l'habitatge

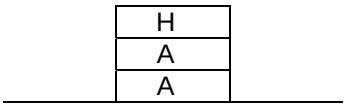
Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats



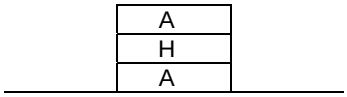
0



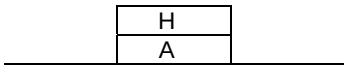
1



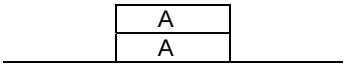
2



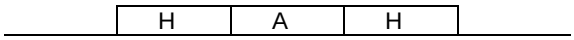
3



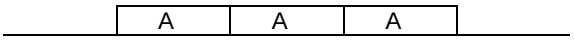
4



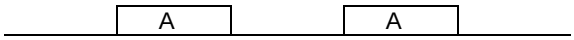
5



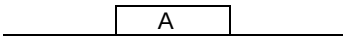
6



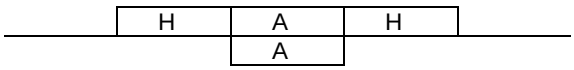
7



8



9



10

Article 59.- Usos específics en relació a les situacions relatives

1. Sens perjudici del que s'estableix per cada zona, cada ús específic es permetrà en situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		Situacions relatives										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RESIDENCIA TEMPORAL								x	x	x	x	
ESTABLIMENT HOTELER	HOTEL						x	x	x	x	x	
	HOTEL –APARTAMENT						x	x	x	x	x	
	PENSIÓ						x	x	x	x	x	
ESTABLIMENT DE TURISME RURAL								x	x	x	x	
CÀMPING I CARAVANING												
ESTABLIMENT COMERCIAL	COMERÇ PETIT (fins a 200 M2 útils)		x	x		x	x	x	x	x	x	
	COMERÇ PETIT (a partir de 200M2 útils)						x		x	x	x	
OFICINES I DESPATXOS	FINS 150 M2		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	MÉS DE 150 M2		x	x		x	x	x	x	x	x	
ESTABLIMENT D'ESPECTACLE	PROPIETAT MUNICIPAL								x	x	x	
	PROPIETAT NO MUNICIPAL								x	x	x	
ESTABLIMENT RECREATIU MUSICAL									x	x	x	
ESTABLIMENT RECREATIU DE JOC									X	X	X	
ESTABLIMENT DE RESTAURACIÓ			x			X		X	X	X	X	
ESTACIÓ DE SERVEIS											X	
APARCAMENT		X	X			X	X	X	X	X	X	
INDÚSTRIA	INDUSTRIA 1a CATEGORIA		x			x		x	x	x	x	
	INDUSTRIA.CAT 1A TALLER ARTESANAL ó ARTÍSTIC		x	x		x	x	x	x	x	x	
	INDÚSTRIA 2a CATEGORIA							x	x	x	x	
	INDÚSTRIA 3a CATEGORIA								x	x	x	
	INDÚSTRIA 4a CATEGORIA								x	x	x	
	INDÚSTRIA 5a CATEGORIA									x	x	
MAGATZEM	CARREGA FOC < 250.000 Mj		x			x	x	x	x	x	x	
	CARREGA FOC > 250.000 MJ								x	x	x	
AGRICOLA- RAMADER										X	X	
FORESTAL												
INDUSTRIES AGRICOLES I FORESTALS											X	
ACTIVITATS EXTRACTIVES												
CAVES I CELLERS											X	X
CENTRE EDUCATIU			X			X		X	X	X	X	
CENTRE ESPORTIU									X	X	X	
CENTRE ASSITENCIA SANITÀRIA									X	X	X	
CENTRE SERVEIS SOCIALS								X	X	X	X	
CENTRE CULTURAL I CÍVIC								X	X	X	X	
ADMINSTRATIU								X	X	X	X	
CENTRE RELIGIOS									X	X	X	
CEMENTIRI I TANATORI									X	X	X	
SERVEIS TÈCNICS		X	X			X	X	X	X	X	X	
ACT. INTERES PUBLIC EN SNU												

SECCIÓ 3. REGULACIÓ GENERAL DE L'APARCAMENT SEGONS L'ÚS I L'ACTIVITAT

Article 60.- Regulació de l'aparcament segons els usos i l'activitat

1. Ús residencial

a. 1. Regulació en ús d'habitatge.

b. En tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb un nombre mínim de places d'aparcament privat i que queden establertes en cada clau urbanística. Aquestes poden ser en el mateix edifici, estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim -200m de radi màxim- (excepte en edificació aïllada). En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registralment amb les condicions que garanteixin l'impossibilitat de que uns mateixos aparcaments pugin servir per a diversos edificis. Cada clau urbanística estableix la reserva mínima d'aparcament per habitatge.

2. Regulació en ús hoteler.

a. El nombre de places d'aparcament és, excepte si s'indica el contrari, el següent:

i. Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.
ii. Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
iii. Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.
iv. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no superior a 200m de l'entrada de l'establiment d'us hoteler.

3. - Regulació en ús comercial.

a. En sòl comercial de les claus 8 i 9, es reservarà una plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície de venda.

4. Regulació en ús d'oficines i serveis privats.

a. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50 m² construïts.

5. Regulació en ús de restauració

a. Es reservarà una plaça d'aparcament cada 20 m² útils d'espai per comensals a partir de 100 m².

6. Recreatiu.

a. Es reservarà una plaça d'aparcament cada 10 localitats.

7. Regulació en ús de magatzem.

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

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

8. Regulació en ús d'industrial.

En sectors industrials es reservarà 1 plaça d'aparcament cada 200 m2 construïts

12. Cellers i caves (elaboració i venda)

a. En sòl industrial s'haurà de reservar una plaça d'aparcament dins la mateixa parcel·la per cada 100 m2 construïts de nau.

9. Regulació de l'ús de garatge-aparcament.

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

b. Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure unes mides mínimes de 2,40 m d'amplària per 4,75 m de llargada. Aquestes mides seran mides mínimes lliures, mesurades a cara de pilar interior respecte a la plaça, en cap cas a l'eix dels pilars ni incloent el pilar dins la superfície de la plaça. En el cas de limitar amb parets l'amplària mínima augmenta a 2.50m.

c. Les places destinades a disminuïts físics amb un mínim d'una plaça, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més proper possible de l'accés, en proporció a la normativa vigent.

d. La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.

e. Els garatges que tinguin més de 8 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.

10. Regulació de l'ús d'establiment recreatiu musical.

a. Es reservarà una plaça d'aparcament cada 10 localitats.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 61.- Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 del DL 1/2010, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.

2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisa l'article 30 i següents del Reglament que desenvolupa la Llei d'urbanisme.

Article 62.- Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics generals i locals, d'acord amb l'article 34 del DL 1/2010, representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructuren el territori i asseguren el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Article 63.- Les zones

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·laria, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAPITOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 64.- Definició dels sistemes generals i locals

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

2. El concepte de sistema tan general com local es defineix a l'article 34.1 i 34.2 del DL 1/2010 i al RLU.

3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 109 del DL 1/2010. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no en determinen l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats per el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a un equipament concret.

Article 65.- Desenvolupament dels sistemes generals

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta a l'article 34 del DL 1/2010.

2. En el Sòl Urbà no consolidat la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, d'acord amb allò que defineix l'article 44.1 del DL 1/2010 (Llei 3/2012). Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una Unitat d'Actuació assenyalada per el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

3. En el Sòl Urbanitzable delimitat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals, seran de cessió gratuïta i obligatòria, d'acord amb allò que defineix l'article 44.1 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

4. En el Sòl no Urbanitzable s'estarà a allò que especifica l'art. 47.4 del DL 1/2010.

5. Els sòls que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal adscriuen per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa si no estan inclosos dins un polígon d'actuació o sector. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 109.4 del DL 1/2010.

Article 66.- Afectació del sòl

1. Els sòls que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanisme establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SECCIÓ 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Article 67.- Disposicions generals

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

Article 68.- Sistema viari (X)

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

2. S'estableixen les següents categories de vies:

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

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

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

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

e. Espais de zones peatonals en que es permet les ocupacions via publica segons ordenances municipals

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

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

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

6. El POUM proposa una variant a la carretera BV-2127 entre els seus PK 5+460 i PK 6+680. No es permetrà cap nou accés directe a la carretera afectada des de les noves edificacions que es puguin construir. Donat que l'ordenació de la intersecció del PK 6+390 no reuneix plenes garanties de seguretat i donada la proximitat de la rotonda del PK 6+540, es tancarà l'accés físicament al carrer Penedès i al carrer Llevant des de la carretera BV-2127. Així doncs, des del nou tram de variant només s'autoritzaran els accessos des de les rotondes previstes (2 en el cas de la rotonda del PK 6+540 i un des de la rotonda del PK 6+030) i des dels carrers Pujada a Bellver, Camí del Barri de la Riera i carrer de la Diputació, la resta es tancaran físicament.

7. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa. En el cas que també constin com a carrerades, qualsevol actuació s'haurà d'ajustar a la Llei 3/1995 de vies pecuàries.

8. Es distingeixen tres categories de camins: els de pas o principals, els d'accés o secundaris i els interiors o particulars que no tindran regulació específica. La situació de les torres d'electricitat i pals de telèfons no envairan els camins.

9. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 3m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 2m en els secundaris, mesurades a partir de l'eix del carrer. A partir d'aquestes distàncies de protecció no es podran plantar ni construir pous en una franja mínima de 4m. A les vies pecuàries les distàncies de protecció seran iguals al seu ample reconegut legalment.

10. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

11. S'hauran d'extingir les servituds de pas dels terrenys qualificats com a sistema viari de titularitat municipal.

SECCIÓ 3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Article 69.- Disposicions generals

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

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

3. El subsòl de sistemes urbanístics de titularitat pública es podrà destinar a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema i es garanteixi la funcionalitat dels espais lliures mitjançant la previsió de disposar d'1 m de terres. Serà preceptiva la redacció d'un Pla especial per a concretar els usos en cas que no ho especifiqui el POUM.

4. En sòl urbà en els àmbits descrits en l'article 34 del RLU, el subsòl del sòl que es destini a sistemes de titularitat públic, podrà ésser susceptible d'aprofitament de titularitat privada, destinat a l'ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis de l'equipament o d'altres usos admesos pel planejament en el subsòl pels motius exposats en l'esmentat article 34 del RLU.

Article 70.- Sistema d'espais lliures o zones verdes (V)

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

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

3. S'hauran d'extingir les servituds de pas dels terrenys qualificats com a espais lliures d'ús públic de titularitat municipal.

SECCIÓ 4. SISTEMA HIDRÀULIC

Article 71.- Sistema hidràulic (H)

1. Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris:

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

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

c. La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

2. El POUM d'acord amb l'article 6 del RLU qualifica els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic. Els àmbits inclosos dins la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris (període de retorn de 500 anys), es regiran pels punts 3 i 4 de l'art. 6 del RLU.

3. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a la Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA. En tot cas es donarà compliment a la legislació sectorial en la matèria.

4. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de Sòl No Urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística a partir de la línia de domini públic hidràulic de 5 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació. En tot cas es donarà compliment a la legislació sectorial en la matèria.

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

a. Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.

b. Les extraccions d'àrid.

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

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

6. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

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

8. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985 de 2 d'agost.

SECCIÓ 5. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Article 72.- Disposicions generals

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

Article 73.- Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal amb aquesta qualificació

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

a. E.1.Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

b. E.2.Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de gent gran.

c. E.3.Religiós: temples, centres religiosos.

d. E.4.Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars per a gent gran, centres d'esplai.

e. E.5.Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.

f. E.6.Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment (de titularitat pública).

g. E.7.Cementiri i tanatori.

h. E.8.Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.

i. E.9.Planta de reciclatge i compostatge, deixalleries (de titularitat pública).

j. E.10.Equipament de recerca, foment a la investigació i Vivers d'empreses (de titularitat pública).

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en què se situen (i a les condicions ambientals del lloc).

4. En sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments, es considerarà com a indicatiu el tipus d'ordenació i condicions d'edificació i ús en la zona on s'implantarà l'equipament, o el de la seva zona contigua, si bé en funció de les dimensions i forma del solar i ús a implantar es podrà variar el tipus d'ordenació, adoptant el que millor solucioni els problemes de la seva implantació en el teixit urbà.

5. S'admet la instal·lació de sistemes tècnics a les zones qualificades d'equipaments.

6. Serà obligatòria la redacció d'un Pla Especial per tal de modificar o establir l'ús i l'ordenació dels equipaments.

Article 74.- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics i ambientals (T)

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

2. Les antenes de telecomunicacions, estació base de telefonia mòbil de Telefónica i l'antena de Vodafone, estan situades en la finca dels dipòsits municipal. Segons les dades disponibles els serveis disponibles al municipi són els següents:

BAR.- Accés a Internet de banda ample, ja sigui a través de la xarxa Banda ampla rural de la Generalitat de Catalunya, a traves de tecnologies ADSL o d'altres.
TM.- Telefonia mòbil
TDT.- Televisió digital terrestre.

Municipi	Vilobí del Penedès					
Nucli	TDT Nacional	TDT estatal	TDT local	TM (1*)	BAR	ADSL
Tot el municipi	si	si	si	si	si	si
(1*) Només cobertura exterior						

3. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es podran situar en Sòl Urbanitzable i en Sòl No Urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 47 del Reglament que desplega la Llei d'urbanisme. En ambdós casos serà preceptiu la redacció d'un informe d'impacte ambiental i paisatgístic d'acord amb la reglamentació vigent. Així mateix es podran situar en sòls qualificats d'equipaments amb un màxim del 5% de la seva superfície total.

4. Respecte a les infraestructures elèctriques existents, en tot cas s'hauran de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica oficialment establertes. No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries llevat que se'n prevegi el seu trasllat. Qualsevol implantació de noves línies d'alta tensió en zona urbana hauria de ser soterrat tenint en consideració els requeriments de seguretat corresponent.

5. Els usuaris inscrits en el Registre d'operadors de telecomunicacions tindran dret, segons l'establert en la Llei General de Telecomunicacions i en el Reglament aprovat pel Real Decret 424/2005, a l'ocupació del domini públic i de la propietat privada en la mesura en que això sigui necessari per a l'establiment de la xarxa pública de comunicacions electròniques de que es tracti. Les Administracions públiques fomentaran els acords voluntaris entre operadors per a la ubicació compartida i l'ús compartit d'infraestructures situades en béns de titularitat pública o privada.

SECCIÓ 6. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

Article 75.- Sistema d'habitatges dotacionals públics (D)

1. El sistema d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, i dels altres col·lectius socials assenyalats en l'art. 3 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i que no formen part de les reserves mínimes obligatòries de sòl que es determinen en l'article 57.3 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

2. Els sòls adscrits al sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública, si bé la gestió podrà ser pública realitzada directament per l'Ajuntament, amb conveni amb altres administracions o bé amb participació privada mitjançant concessió administrativa o qualsevol altre sistema admès en dret.

3. Com a sòls de sistema són de cessió obligatòria i gratuïta quan es troben inclosos dins d'un àmbit de gestió. Altrament, la qualificació de sòls amb aquesta clau en legitima l'expropiació.

4. La seva qualificació de nou s'haurà de realitzar mitjançant una modificació de pla general i en cas que els sòls qualificats provinguin de sistemes d'equipaments, caldrà justificar que no superen el 5% de la reserva global del municipi. En cas que la densitat sigui superior a 1 /hab. per cada 70 m² de sostre, caldrà preveure les cessions d'espais lliures preceptives.

5. La superfície d'aquests habitatges serà determinada per les necessitats a satisfer, complint les condicions mínimes d'habitabilitat. Els habitatges dotacionals es cediran temporalment als seus usuaris en règim de lloguer o bé per cessió d'ús.

6. S'admet com a ús principal únicament el d'habitatge. En PB també s'admeten els usos complementaris i serveis comuns propis de l'edifici (bugaderia, cuina, etc.) i l'ús d'equipament públic.

7. La reserva d'aparcament es determinarà en funció de la seva destinació concreta. S'estableix una reserva mínima de 1 plaça per cada 2 habitatges.

8. L'edificació, s'ajustarà a les necessitats funcionals, de paisatge i a l'organització del teixit urbà on se situa i s'ajustarà al tipus d'ordenació i condicions d'edificació de l'àmbit on s'ubiquin.

9. El POUM qualifica com a sistema dotacional la finca situada al carrer Pujada de Bellver, cantonada carrer Nou, amb els següents paràmetres edificatoris:

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat màxima	1 m2/m2 sòl
Ocupació màxima	70 %
Alçada reguladora	PB+ 1 P, 7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta Baixa
Separacions mínimes al carrer, fons i laterals de parcel·la i entre edificacions	3,00 m
Soterrani	Es podrà ocupar tota la parcel·la

	respectant les separacions mínimes als llindars
Tanques	Part massissa fins 0,90 m Part calada fins 1,80
Pendent coberta	Pendent màxima 30%, amb una alçada màxima de 3,5 m per sobre l'alçada reguladora

CAPITOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 76.- Definició

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

Article 77.- Determinació i ordenació en el Sòl Urbà

1. Els límits del SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

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

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

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

Article 78.- Cessions gratuïtes en Sòl Urbà

1. Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals i unitats d'actuació en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'art.43 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Article 79.- Definició de zones

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

a. Zona de nucli Antic (clau 1)
b. Zona d'origen unitari (clau 2)
c. Zona de regularització de la trama urbana (clau 3)
d. Zona residencial tradicional (clau 4)
e. Zona unifamiliar en filera (clau 5)
f. Zona unifamiliar aïllada (clau 6)
g. Zona d'activitats específiques (clau 7)
h. Zona industrial (clau 8)
i. Zona Comercial (clau 9)

Article 80.- Zona de nucli antic (clau 1)

1. DEFINICIÓ

a. 1. Ordena l'edificació del nucli antic del municipi de Vilobí del Penedès, correspon aquells sectors de sòl urbà, amb edificació entre mitgeres caracteritzat per un tipus d'organització de l'espai edificat i no edificat i espai públic antic i arquitectònicament tradicional que dóna com a resultat les característiques ambientals de valor quan han de ser objecte de protecció. Les normes urbanístiques regulen tant les obres de nova edificació com la substitució de l'edificació existent i les de conservació i millora de l'edificació.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

condicions de parcel·lació	**1**
Front mínim de parcel·la	L'existent
Parcel·la mínima	No s'estableix una parcel·la mínima No es permet la segregació, però es permet l'agregació de parcel·les si és inferior a 60 m².

S'exceptuen d'aquestes condicions de parcel·lació, les parcel·les existents inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries de planejament de 1989

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

condicions de l'edificació	**1**
Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Fondària edificable	La marcada als plànols d'ordenació
Fondària edificable planta baixa	La marcada als plànols d'ordenació
Planta baixa	D'acord amb Article 38.-
Alçada reguladora màxima	L'existent i en cas de nova edificació segons definició del nombre de plantes: Pb 4,00 m Pb+1 7,50 m Pb+2 10,50 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb Article 40.-
Edificabilitat màxima	La que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació, fondària edificable i alçada màxima
Nombre màxim de plantes	La marcada als plànols
Alçada lliure mínima: · soterrani · planta baixa · planta pis	2'70 m (entre forjats amb ús d'habitatge) 2'50 m 2,50 m en ús d'habitatge o garatges; 3,50 m en altres usos 2'50 m
Entresòl de planta baixa	NO
Sotacoberta	Serà habitable vinculat a l'última planta
Pendent màxim de la coberta	S'admet terrat pla, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta del 30% traçada des dels ràfecs i estarà separat 1'50 metres de la línia de façana
Elements sortints	Només ràfec amb un vol màxim de 45cm

Cossos sortints	S'admeten cossos sortints a la façana principal (quedaran reculats 10 cm de la línia de la vorera), amb un màxim de 12 cm. Per a les façanes interiors s'admeten amb una volada de 60 cm. Separats de la mitgera 60 cm. L'amplada màxima serà de 1,20m i una separació a veïns de 60 cm. Es prohibeixen els cossos sortints tancats i semitancats
Porxos	
Tractament façanes existents	Manteniment de materials originals i autòctons. Es conservaran tots aquells elements arquitectònics petris originals o de fusta significatius que hauran d'incorporar-se a la nova construcció
Composició de façanes	Plana amb la proporció de buits i plens corresponent a la mitjana del carrer. A totes les obertures es mantindrà el domini de la major dimensió vertical respecte de l'horitzontal d'acord amb les tipologies d'obertures, mesures i proporcions tradicionals al nucli històric. Els elements arquitectònics de pedra natural de les façanes o altres, es respectaran i per la seva neteja només podran ser utilitzats mitjans no destructius. No són autoritzats els abuixardats ni les neteges de sorra i aigua a pressió, aplicació d'àcids o altres elements destructius o abrasius. Els morters a emprar en reparació d'elements arquitectònics resseguits de carreuats, maçoneria, etc. seran només de calç. No són autoritzats per restauració ciments pòrtland o altres que també siguin agressius als materials petris originals.
Proporcions de les obertures	No es permeten finestres rodones. Les obertures s'hauran de separar 75 cm de les mitgeres
Material i color de la façana	Estucat o pintat de colors terrossos. Les edificacions hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector pel que fa als materials i composició de façanes i segons la carta de colors municipal
Materials prohibits	Queden prohibits la resta dels materials i en especial: Totxo vist (com a material bàsic dels murs) Aplacats de ceràmica Gelosies prefabricades Panells prefabricats Imitacions de pedra Revestiments tipus granulite
Material i color de la coberta	Només s'admet teula ceràmica àrab, de color vermell envellit i tradicional per a les cobertes inclinades.
Fusteria	Els tancaments exteriors, finestres o balcons seran preferentment de fusta natural del tipus tradicional de doble full practicable. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat fosca. En cas d'utilitzar material per a envernissar, caldrà prèviament tintar la base de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis color plata o metàl·lics o altres materials aliens a les característiques tradicionals al conjunt històric. Les persianes hauran de ser preferentment les tradicionals al nucli històric, no es recomanen les persianes encastades enrotllables, i hauran de tenir colors de tonalitat fosca adient amb la façana. En tot cas s'haurà d'ajustar a la carta de colors municipal.
Mitgeres	Mitgeres tindran tractament de façana amb arrebossat i pintat o pedra autòctona. Prohibit envans prefabricats i la resta de materials no acceptats per la normativa.
Piscines i les seves construccions auxiliars	S'admeten d'acord amb Article 35.-

Altres	Baixants en façana amb acabats per anar vistos i es prohibiran en planta baixa. No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana. No s'admeten els aparells de climatització i antenes a les façanes. Els rètols dels locals comercials es disposaran preferentment dins de les obertures existents de la planta baixa i seran de colors i materials harmònics amb els tradicionals del conjunt històric. En qualsevol cas caldrà justificar la seva integració a la façana. No s'admeten els rètols lluminosos.

4. CONDICIONS D´ÚS

condicions d'ús	**1**
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, permès el bifamiliar en habitatges existents que superin els 140 m2 útils, S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa, garantint una plaça d'aparcament per habitatge, comercial en planta baixa no superant el 100m2 útils, oficines i serveis privats, indústria, sanitària, socio-cultural, docent, residència col·lectiva, turisme rural , restauració, esportiu, agrícola, garatge. L'activitat industrial quedarà limitada amb categoria 1a i 2a i segons les situacions relatives de l'Article 59.- d'aquesta normativa. No s'admet sales de festes ni bars musicals
Densitat màxima d'habitatges	La superfície útil interior mitja mínima de l'habitatge per a edificis bifamiliars és de 70 m², excepte per a habitatge de protecció oficial. Els edificis catalogats conservaran el nombre d'habitatges actuals. En el cas que només estigui catalogada la façana, la subdivisió només serà autoritzada si aquesta no afecta la composició exterior de l'edifici.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge amb excepció de: - quan l'ample de parcel·la sigui inferior a 7 metres Aquestes places d'aparcament poden: - estar situades en el mateix edifici, - estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la - situades a un altre edifici pròxim (200m de radi màxim).

Article 81.- Zona d'origen unitari (clau 2)

1. DEFINICIÓ

a. 1. Compren els sectors de sòl urbà ordenat en cases en filera de poca alçada, caracteritzats per certes constants arquitectòniques i per tenir el seu origen en un procés de construcció unitària.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

condicions de parcel·lació	**2**
Front mínim de parcel·la	Mínim 10'00m (1)
Parcel·la mínima	300 m² (1)
Profunditat mínima de parcel·la	Les marcades als plànols

(1) S'exceptuen d'aquestes condicions de parcel·lació, les parcel·les existents inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries de planejament de 1989

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

condicions de l'edificació	**2**
Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Fondària edificable	La marcada als plànols d'ordenació
Fondària edificable planta baixa	La marcada als plànols d'ordenació
Planta baixa	D'acord amb Article 38.-
Alçada reguladora màxima	L'existent i en cas de nova edificació segons definició del nombre de plantes: Pb 4,00 m Pb+1 7,50 m Pb+2 10,50 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb Article 40.-
Edificabilitat màxima	La que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació, fondària edificable i alçada màxima
Nombre màxim de plantes	La marcada als plànols
Alçada lliure mínima: · soterrani · planta baixa · planta pis	2'70 m (entre forjats amb ús d'habitatge) 2'50 m 2,50 m en ús d'habitatge o garatges; 3,50 m en altres usos 2'50 m
Entresòl de planta baixa	NO
Sotacoberta	Serà habitable vinculat a l'ultima planta
Pendent màxim de la coberta	S'admet terrat pla, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta del 30% traçada des dels ràfecs i estarà separat 1'50 metres de la línia de façana
Elements sortints	Només ràfec amb un vol màxim de 45cm
Cossos sortints	S'admeten cossos sortints a la façana principal (quedaran reculats 10 cm de la línia de la vorera), amb un màxim de 12 cm. Per a les façanes interiors s'admeten amb una volada de 60 cm. Separats de la paret mitgera 60 cm. L'amplada màxima serà de 1,20 m i una separació a veïns de 60 cm. Es prohibeixen els cossos sortints tancats i semitancats

Tractament façanes existents	Manteniment de materials originals i autòctons. Es conservaran tots aquells elements arquitectònics petris originals o de fusta significatius que hauran d'incorporar-se a la nova construcció
Composició de façanes	Plana amb la proporció de buits i plens corresponent a la mitjana del carrer. A totes les obertures es mantindrà el domini de la major dimensió vertical respecte de l'horitzontal d'acord amb les tipologies d'obertures, mesures i proporcions tradicionals al nucli històric. Els elements arquitectònics de pedra natural de les façanes o altres, es respectaran i per la seva neteja només podran ser utilitzats mitjans no destructius. No són autoritzats els abuixardats ni les neteges de sorra i aigua a pressió, aplicació d'àcids o altres elements destructius o abrasius. Els morters a emprar en reparació d'elements arquitectònics resseguits de carreuats, maçoneria, etc. seran només de calç.
Proporcions de les obertures	No es permeten finestres rodones. Les obertures s'hauran de separar 75 cm de les mitgeres
Material i color de la façana	Estucat o pintat de colors terrossos, segons la carta de colors municipal Les edificacions hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector pel que fa als materials i composició de façanes.
Materials prohibits	Queden prohibits la resta dels materials i en especial: Totxo vist (com a material bàsic dels murs) Aplacats de ceràmica Gelosies prefabricades Panells prefabricats Imitacions de pedra Revestiments tipus granulite
Material i color de la coberta	Només s'admet teula ceràmica de color tradicional per a les cobertes inclinades.
Fusteria	Els tancaments exteriors, finestres o balcons seran preferentment de fusta natural del tipus tradicional de doble full practicable. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat fosca. En cas d'utilitzar material per envernissar, caldrà prèviament tintar la base de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis anoditzats o altres materials aliens a les característiques tradicionals al conjunt històric. Les persianes hauran de ser preferentment les tradicionals al nucli històric, no es recomanen les persianes encastades enrotllables, i hauran de tenir colors de tonalitat fosca adient amb la façana. En tot cas s'haurà de respectar la carta de colors municipal
Mitgeres	Mitgeres tindran tractament de façana amb arrebossat i pintat o pedra autòctona. Prohibit envans prefabricats
Piscines i les seves construccions auxiliars	S'admeten d'acord amb Article 35.-
Altres	Baixants en façana amb acabats per anar vistos. No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana. No s'admeten els aparells de climatització i antenes a les façanes. Els rètols dels locals comercials es disposaran preferentment dins de les obertures existents de la planta baixa i seran de colors i materials harmònics amb els tradicionals del conjunt històric. En qualsevol cas caldrà justificar la seva integració a la façana. No s'admeten els rètols lluminosos.

4. CONDICIONS D´ÚS

condicions d'ús	**2**
Usos admesos	Habitatge unifamiliar i bifamiliar. S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa. garantint una plaça d'aparcament per habitatge, comercial en planta baixa no superant el 100 m² útils. oficines i serveis privats, indústria, sanitària, socio-cultural, docent, residència col·lectiva, restauració, esportiu, agrícola, garatge. L'activitat industrial quedarà limitada amb categoria 1a i 2a i segons les situacions relatives de l'Article 59.- d'aquesta normativa. No s'admeten sales de festes ni bars musicals.
Densitat màxima d'habitatges	La superfície útil interior mitja mínima de l'habitatge per a edificis bifamiliars és de 70 m², excepte per a habitatge de protecció oficial. Els edificis catalogats conservaran el nombre d'habitatges actuals. En el cas que només estigui catalogada la façana, la subdivisió només serà autoritzada si aquesta no afecta la composició exterior de l'edifici.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge amb excepció de: - quan l'ample de parcel·la sigui inferior a 7 metres Aquestes places d'aparcament poden: - estar situades en el mateix edifici, - estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la - situades a un altre edifici pròxim (200m de radi màxim).

Article 82.- Zona de regularització de la trama urbana (clau 3)

1. DEFINICIÓ

a. Compren sectors residencials d'habitatges plurifamiliars amb ordenació alineada a vial. Són habitatges amb qualificació per a habitatge amb protecció oficial en la seva totalitat (subíndex HP).

b. En els habitatges de protecció publica, els terminis per a la seva construcció no poden ser superiors a dos anys entre que la parcel·la hagi obtingut la condició de solar i l'inici de les obres. El termini ha de ser com a màxim de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicencia d'obra.

2. SUBZONES

a. Segons el tipus d'ordenació s'estableixen les subzones següents:

i. Ordenació aïllada Subclau Clau 3a HP
ii. Ordenació alineada a vial Subclau Clau 3b HP

3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

condicions de parcel·lació	**3a HP**	**3b HP**
Front mínim de parcel·la	30 m	10 m
Parcel·la mínima	1000 m²	400 m²
Profunditat mínima de parcel·la	20 m	15 m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

condicions de l'edificació	**3a HP**	**3b HP**
Tipus d'ordenació:	Aïllada	Alineada a vial
Ocupació màxima	40%	Segons plànols El soterrani podrà ocupar el 100% de la parcel·la, sempre que l'ús sigui per aparcament dels habitatges del mateix immoble
Separacions mínimes	al carrer: 3 m al fons de parcel·la: 4 m als laterals de parcel·la: 4 m	
Planta baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer	
Alçada reguladora màxima	Segons definició del nombre de plantes: Pb 4,00 m Pb+1 7,50 m Pb+2 10,50 m	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits al carrer
Edificabilitat màxima	0,84m²/m² sòl	La que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació, fondària edificable i alçada màxima
Nombre màxim de plantes	La marcada als plànols d'ordenació	
Alçada lliure mínima: · soterrani · planta baixa	2'70 m (entre forjats amb ús d'habitatge) 2'50 m 2,50 m en ús d'habitatge o garatges; 3,50 m en altres usos	

· planta pis	2’50 m
Entresòl de planta baixa	NO
Sotacoberta habitable	Només vinculada i inseparable de l’habitatge del pis inferior. No pot contenir les estances principals de l’habitatge
Pendent màxim de la coberta	El pendent de la coberta serà com a màxim del 30% traçada des dels ràfecs.
Elements sortints	Només ràfec amb un vol màxim de 0,50 m.
Cossos sortints	El vol dels cossos sortints es limitarà a un màxim del 10% de l’ample del carrer amb un màxim de 60 cm i estaran reculats 10 cm de l’alineació de la vorera. Per les façanes interiors s’admeten amb una volada de 100 cm. Separats de la mitgera 60 cm.
Composició de façanes	Lliure
Material i color de la coberta	Colors que entonin amb la resta d’edificacions
Fusteria	Lliure
Mitgeres	Mitgeres tindran tractament de façana amb arrebossat i pintat o pedra autòctona. Prohibit envans prefabricats
Piscines i les seves construccions auxiliars	S’admeten d’acord amb Article 35.-
Altres	S’admet terrat pla, el seu accés no podrà superar la línia del pendent de la coberta; la coberta haurà de ser inclinada amb 1 m d’amplada en el límit amb les finques veïnes si són edificables.

5. CONDICIONS D´ÚS

condicions d’ús	**3a HP**	**3b HP**
Usos admesos	Habitage plurifamiliar. S’admet l’ús d’habitatge en planta baixa. Garatge.	
Superfície útil mínima dels habitatges	La superfície útil interior mínima de l’habitatge de protecció oficial és de 40 m2.	
Dotació mínima d’aparcament	1 plaça per habitatge: Aquestes places d’aparcament han d’estar situades en de la mateixa parcel·la o edifici.	

Als plànols d’ordenació s’indica la situació i el sostre per a la construcció d’habitatge amb protecció pública:

- La zona 3a HP del PAU-2 té una qualificació total del sòl per a habitatge de protecció pública amb un sostre de 1.604 m2 (1.069 m2 per a protecció oficial de règim general i especial i 535 m2 per a protecció oficial de preu concertat).

Article 83.- Zona residencial tradicional (clau 4)

1. DEFINICIÓ

a. Compren les àrees de sòl en el barri dels Pèlags, amb predomini d'edificacions residencials per a habitatge unifamiliar aïllat i apariat caracteritzades per una implantació similar seguint la tipologia tradicional del barri.

b. Pel polígon PAU-4 s'inclou una fitxa que ordena i concreta les característiques de l'ordenació.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

condicions de parcel·lació	**4**	**4.1**
Front mínim de parcel·la	15 m	15 m
Parcel·la mínima	500 m2	450 m² *

* En la clau 4.1 es permet la implantació d'habitatges unifamiliars adossats en grups de dos o tres habitatges com a màxim, sent la parcel·la mínima de 700 m2 i 1.050 m2, respectivament. Es permet l'agrupació mitjançant un projecte bàsic conjunt i que tingui amb compte la integració amb l'entorn.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

condicions de l'edificació	**4**	**4.1**
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada	Edificació aïllada i/o en filera
Edificabilitat neta màxima m²st/ m² sòl	0,42 m²st/ m² sòl (amb un màxim de 300 m²st per parcel.la i habitatge)	0,58 m²st/ m² sòl
Tipus de propietat	Unifamiliar	Unifamiliar i/o unifamiliar adossada amb divisió horitzontal
Ocupació màxima	40%	50%
Separacions mínimes: · al carrer · al fons de parcel·la · als laterals de parcel·la	 6,00 m 3,00 m 3,00 m	 2 m mínim i 4 m màxim 3,00 m 3,00 m
Planta baixa	D'acord amb l'Article 38.-	
Alçada reguladora màxima	7,50 m	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb Article 40.-	
Nombre màxim de plantes	Pb+1	
Alçada lliure mínima: · soterrani · planta baixa i pis	2'70 m (entre forjats amb ús d'habitatge) 2'50 m 2,50 m	
Sotacoberta	Serà habitable vinculat a l'ultima planta.	
Material i color de la façana	Estucat o pintat de colors terrossos, segons la carta de colors municipal. Les edificacions hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector pel que fa als materials i composició de façanes. Es podran utilitzar materials de les edificacions de l'entorn, amb proporcions de l'arquitectura tradicional.	

Materials prohibits	Queden prohibits la resta dels materials i en especial: Totxo vist (com material bàsic dels murs) Aplacats de ceràmica. Gelosies prefabricades Panells prefabricats Imitacions de pedra Revestiment tipus granulite
Pendent màxim de la coberta	S'admet terrat pla amb un màxim del 40%, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta del 30% traçada des dels ràfecs.
Elements sortints	Només ràfec amb un vol màxim de 45cm.
Cossos sortints	No s'admeten cossos sortints de l'alineació màxima de l'edificació.
Material i color de la coberta	Només s'admet teula ceràmica de color tradicional per a les cobertes inclinades.
Fusteria	Els tancaments exteriors, finestres o balcons seran preferentment de fusta natural del tipus tradicional de doble full practicable. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat fosca. En cas d'utilitzar material per a envernissar, caldrà prèviament tintar la base de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis de color plata o metàl·lics o altres materials aliens a les característiques tradicionals de l'entorn. En tot cas s'haurà d'ajustar a la carta de colors municipal.
Piscines i les seves construccions auxiliars	S'admeten d'acord amb Article 35.-
Tanques de carrer	Les tanques al carrer podran ser massisses i seran com a màxim de 1,2 d'alçada. No s'admeten filats per sobre d'aquesta alçada.
Tanques	Hauran de complir amb l'article 52 d'aquesta normativa. Es prohibeixen portes d'accés a zones verdes i equipaments.
Altres	En el sector PAU-4, la il·luminació de les façanes i la parcel·la serà amb balises baixes. El polígon d'actuació haurà de preveure els materials de façana i exterior a fi que restin amb harmonia en el seu conjunt i les edificacions existents de la resta del barri.

4. CONDICIONS D´ÚS

condicions d'ús	**4**	**4.1**
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, Usos oficina, sanitària, compatible amb l'ús residencial.	Habitatge unifamiliar plurifamiliar amb un màxim de tres habitatges. Usos oficina, sanitària, compatibles amb l'ús residencial.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge Les zones d'aparcament podran ser comunitàries	

Article 84.- Zona unifamiliar en filera (clau 5)

1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. Compren les àrees de sol urbà amb noves implantacions i que compten amb espais privats a una o dues bandes de l'edificació.

2. SUBZONES

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

i. Cases en filera Clau 5a
ii. Cases en filera Clau 5b
iii. Cases en filera Clau 5c

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

condicions de parcel·lació	**5a**	**5b**	**5c**
Front mínim de parcel·la	5,5 m	6 m	10 m
Parcel·la mínima	145 m²	90 m²	250 m²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m	14 m	14 m
Projecte conjunt	Projecte bàsic per cada conjunt adossat en filera		

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

condicions de l'edificació	**5a**	**5b**	**5c**
Tipus d'ordenació	Alineada a vial		
Profunditat edificable màxima	La marcada als plànols d'ordenació		
Planta baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer		
Alçada reguladora	Segons definició del nombre de plantes: Pb 4,00 m Pb+1 7,50 m		
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits al carrer		
Separacions mínimes: · al carrer . a fons de parcel·la a la resta de límits	 Alineada a vial o la marcada als plànols La marcada als plànols		
Ocupació construcció auxiliar	S'admet amb una màxim d'un 10 % S'accepten barbacoes o construccions similars amb una ocupació màxima del 10%, adossades al fons de parcel·la i separades 2m dels veïns laterals. Les piscines i les seves construccions auxiliars s'admeten segons Article 35.-		
Nombre màxim de plantes	La marcada als plànols d'ordenació		
Alçada lliure mínima: · soterrani · planta baixa · planta pis	2'70 m (entre forjats amb ús d'habitatge) 2'20 m 2.50 m 2.50 m		
Sotacoberta habitable	Si		

Composició de façana	Lliure
Elements sortints	Només es permet un ràfec, 40 cm línia de façana
Cossos sortints	S'admeten balcons amb un vol màxim de 30 cm, i s'han de separar de les mitgeres 75 cm. No s'admeten cossos tancats o semioberts
Tanques a veïns	Hauran de complir amb l'Article 52.- d'aquesta normativa
Tanques a carrer, zones verdes i equipaments	Hauran de complir amb l'Article 52.- d'aquesta normativa
Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30% i ràfec paral·lel a la façana. S'admet la coberta plana, separant-se 1m del veí
Material i color de façana	Només s'admeten materials tradicionals els colors seran segons la carta de colors municipal
Material i color de coberta	Teula ceràmica de color tradicional

5. CONDICIONS D'ÚS

condicions d'ús	**5a**	**5b**	**5c**
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, admetent-se el bifamiliar o aparellat amb una parcel·la doble de la mínima i amb projecte comú, comercial, oficines amb un màxim de 30 m2 útils , magatzem, indústria, sanitari, socio-cultural, docent, garatge i aparcament. L'activitat industrial quedarà limitada amb categoria 1a i 2a i segons les situacions relatives de l'Article 59.- d'aquesta normativa No s'admeten les sales de festes ni bars musicals		
Dotació mínima d'aparcament	1 aparcament /habitatge		

Article 85.- Zona unifamiliar aïllada (clau 6)

1. DEFINICIÓ

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

b. La clau 6d, amb ordenació aïllada, es defineix amb edificació tradicional: el tractament de les façanes i mitgeres haurà de ser similar al nucli antic i respectuós amb les característiques ambientals de l'entorn.

2. SUBZONES

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

i. Parcel·la gran Clau 6x
ii. Parcel·la gran Clau 6g
iii. Parcel·la mitjana Clau 6m
iv. Parcel·la petita Clau 6p
v. Parcel·la edificació tradicional Clau 6d

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

condicions de parcel·lació	**6x**	**6g**	**6m**	**6p**	**6d**
Front mínim de parcel·la	30 m	20 m	16 m	14 m	16 m
Parcel·la mínima	2000 m²	1000 m²	600 m²	400 m²	600 m²
Profunditat mínima de parcel·la	20 m	20 m	16 m	14 m	16 m

S'exceptuen d'aquestes condicions de parcel·lació, les parcel·les existents inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries de planejament de 1989.

Per a la implantació d'habitatges bifamiliars, cal disposar d'una parcel·la el doble de la mínima i amb front de parcel·la el doble del mínim.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

condicions de l'edificació	**6x**	**6g**	**6m**	**6p**	**6d**
Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada				
Edificabilitat màxima m²/m² sòl	0,15m²/m² sòl	0,30m²/m² sòl	0,40m²/m² sòl	0,60m²/ m² sòl	0,40m²/m² sòl
Ocupació màxima	20%	30%	35%	40%	35%
Planta Baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la				
Alçada reguladora màxima	7,50 m				
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa				
Separacions mínimes					
· al carrer	6'00 m	6'00 m	4'00 m	3'00 m	3'00 m
· al fons de parcel·la	4'00 m	4'00 m	3'00 m	3'00 m	3'00 m
· als laterals de parcel·la	4'00 m	4'00 m	3'00 m	3'00 m	3'00 m
· entre edificacions					
Alçada construcció auxiliar	3 m				

Ocupació construcció auxiliar	10% ocupació màxima de parcel·la (forma part del % d'ocupació màxima), hauran de complir les separacions mínimes Les piscines i les seves construccions auxiliars s'admeten segons Article 35.-				
Soterrani	Tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa; per ús d'aparcament podrà ocupar l'espai de la parcel·la mantenint les distancies de separació a carrer i veïns (sempre que estigui per sota de la cota natural o definitiva del terreny)				
Tanques	Hauran de complir amb l'Article 52.- d'aquesta normativa. Es prohibeixen portes d'accés a zones verdes i equipaments				
Nombre màxim de plantes	PB+1				
Sotacoberta habitable	SÍ amb un màxim del 50% de la planta inferior				
Alçada lliure mínima: · soterrani · planta baixa · planta pis	2'70 m (entre forjats amb ús d'habitatge) 2'20 m 2'50 m 2'50 m				
Composició de façana	Lliure				
Elements sortints	Només el ràfec				
Cossos sortints	No s'admeten dintre dels límits de les separacions a veïns i carrer				
Coberta	Pendent màxima 30%				Màxima 30% o les existents al sector
Material i color de façana	Lliure				Iguals que la clau1
Material i color de la coberta	Teula ceràmica de color tradicional				
Fusteria	Lliure				
condicions de l'edificació	**6x**	**6g**	**6m**	**6p**	**6d**

5. CONDICIONS D'ÚS

condicions d'ús	**6x**	**6g**	**6m**	**6p**	**6d**
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, aparellats amb projecte comú, bifamiliar, hoteler, comercial, oficines lligat a l'ús residencial, industrial restringit a ús artesanal, magatzem, restauració i turisme rural.				Habitatge unif. aparellat amb projecte comú, bifamiliar, comerç, magatzem, celler, restauració i turisme rural.
Usos prohibits	Són prohibits la resta dels usos no admesos No són permesos els bars musicals				
Regulació de l'activitat	L'activitat quedarà a la 1a categoria i segons les situacions relatives de l'Article 59.- d'aquesta normativa				
Dotació mínima d'aparcament	2 aparcaments/ habitatge	2 aparcaments/ habitatge	1 aparcament/ habitatge	1 aparcament/ habitatge	1 aparcament/ habitatge
Dotació d'aparcament per activitat	En ús de restauració s'haurà de reservar dins la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 4 comensals				

Article 86.- Zona d'activitats específiques (clau 7)

a. Aquesta clau d'activitats destinades amb un ús concret, per tant l'edificació només es regula amb el fi que es destina.

Subclau 7 id) Activitat I+D

b. Compren els sectors de sòl que es classifiquen com a sòl urbà ocupats per instal·lacions que s'han destinat fins ara relacionades amb activitats extractives i que d'ara en endavant hauran de dedicar-se amb usos d'investigació de desenvolupament i serveis a les persones.

c. L'edificabilitat serà amb un màxim de 4.824 m2, l'alçada màxima serà de 10 m per la nova edificació, amb un màxim de plantes de Pb+2. No s'admeten construccions auxiliars.

d. S'admeten els següents usos:

i. Tallers, laboratoris per recerca, I+D i per serveis a les persones.
ii. Ús de magatzem
iii. Ús d'oficines
iv. Altres usos relacionats amb l'entorn i les activitats principals.

e. L'activitat industrial quedarà limitada amb categoria 1a, 2a i 5a

f. Caldrà preveure criteris d'integració paisatgística, prenent en consideració les determinacions establertes per la Carta del paisatge de l'Alt Penedès, relatives a la disposició de les edificacions orientada a reduir l'impacte visual, infraestructures i espais de valor agrari i forestal.

Subclau 7v Zona de caves

g. Compren els terrenys i instal·lacions especifiques destinades a la criança de cava i elaboració de vi. Actualment consten dins d'aquest tipus de sòl urbà Caves Vallformosa

Condicions d'ordenació i edificació

Condicions de l'edificació	**7v**	
Tipus d'ordenació	Aïllada	
Volum edificable màxim	2,5 m3/m2	m2 referits a la parcel·la adscrita a l'edificació
Volum sota rasant	7,5 m3/m2	
Coeficient d'equivalència	1/3	Proporció d'edificació soterrada en relació a l'edificació sobre rasant
Ocupació màxima de parcel·la sobre rasant	30%	
Alçada màxima	8 m	
Nombre màxim de plantes sobre rasant	PB+ 1	
Construcció auxiliar	NO s'admet	
Altres	Dipòsits o elements industrials s'hauran d'integrar en les edificacions, no poden restar la silueta lliure. Les noves edificacions sobre la rasant se separaran 25 m del límit de parcel·la. Les plantes sota la rasant se separaran una distància mínima de 5 m dels límits de parcel·la.	

Usos admesos

a. Celler de criança de cava i elaboració de vi
b. Habitatge unifamiliar
c. Comercial limitat a venda de producte manufacturat, bar i restaurant
d. Oficines
e. Garatge
f. Magatzem

Article 87.- Zona industrial (clau 8)

1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordenada l'edificació industrial.

2. SUBZONES

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

i. Indústria aïllada Clau 8a
ii. Indústria aïllada Clau 8b
iii. Indústria aïllada Clau 8c
iv. Indústria aïllada Clau 8d
v. Indústria lligada a la construcció Clau 8e

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	**8a**	**8b**	**8c**	**8d**	**8e**
Front mínim de parcel·la	10 m				L'existent
Parcel·la mínima	1.000 m²	1.000 m²(1)	1.000 m²(1)	1.000 m²	L'existent

(1) S'haurà de disposar d'una parcel·la el doble de la mínima per tal de poder aparionar, de manera que el volum resultant es tractarà de manera unitària, tot mantenint-se el seu caràcter aïllat

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions d'edificació	**8a**	**8b**	**8c**	**8d**	**8e**
Tipus d'ordenació	Aïllada	Aïllada (s'admet l'apariona ment)	Aïllada (s'admet l'apariona ment)	Aïllada	Aïllada
Edificabilitat màxima	0,95 m²/m² de sòl				1,2 m²/m² sostre existent
Ocupació màxima	70 %				55 %
Separacions mínimes:	Serà de 5 m, o la grafiada als plànols d'ordenació				3 m
Alçada reguladora màxima	9m alçada lliure interior i 12m alçada màxima del carener Els elements tècnics (xemeneies, torres, sitges, etc) podran superar l'alçada reguladora sempre i quan es justifiqui la seva necessitat.				
Nombre màxim de plantes	PB+1				
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa				
Construcció auxiliar	Es permet un 10% del sostre edificable amb marquesines, amb una superfície màx de 150 m2 per a parcel·les fins a 2000 m2 i amb un màxim de 500 m2 per a parcel·les més grans de 2000 m2.				
Tanques	Hauran de complir amb l'Article 52.- d'aquesta normativa				
Alçada lliure mínima:					
· oficines	2'50				
Composició de façana	Lliure				
Material i color de façana	Lliure però adaptats a l'entorn natural immediat				

5. CONDICIONS D'ÚS

Condicions d'ús	**8a**	**8b**	**8c**	**8d**	**8e**
Usos admesos	Indústria, magatzem, comercial, oficines, recreatiu, espectacles, esportiu, garatge, aparcament, religiós, celler, recreatiu musical, locutori. S'admeten vàries activitats per parcel·la amb un nombre màxim d'una activitat cada 10 m de front edificat, amb un mínim de 25 m de front de parcel·la i separacions mínimes de 5 m a llindars.				Indústria lligada a la construcció, magatzem, habitatge unifamiliar, oficina. (1)
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça/ 200 m² construïts				
Us admès en la superfície lliure	Aparcament i emmagatzemant				

(1) L'àmbit amb la clau 8e es conserva mentre es mantingui l'activitat existent. Quan cessi l'activitat industrial es delimitarà un polígon de tranformació amb ús residencial (clau 6m) on serà d'aplicació el viari (amb caràcter indicatiu) grafiat als plànols d'ordenació.

6. NORMES DE PROTECCIÓ I CONDICIONS DE FUNCIONAMENT

a. Abocament a la xarxa de clavegueram:

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram seguiran el "Reglament guia de l'ús i els abocaments d'aigües residuals al clavegueram" de la junta de Sanejament de Catalunya.

És prohibit abocar directament o indirectament a les xarxes de clavegueram abocaments amb les característiques o amb una concentració de contaminats iguals o superiors en tot moment als expressats en la relació següent:

Paràmetres	Valor límit
Tº(ºC)	40ª
Ph (entre)	6-10 uds
Sòlids en suspensió	500 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Olis i greixos	150 mg/l
Clorurs	2000 mg/l
Cianurs lliures	1 mg/l
Cianurs totals	5 mg/l
Diòxid de sofre	15 mg/l
Fenols totals	2 mg/l
Fluorurs	12 mg/l
Sulfats	1000mg/l
Sulfurs totals	2mg/l
Sulfurs lliures	0,3mg/l
Alumini	20mg/l
Arsènic	1mg/l
Bari	10mg/l
Bor	3mg/l
Cadmi	0,5mg/l

Coure	3mg/l
Crom hexavalent	0,5mg/l
Crom total	3mg/l
Zinc	10mg/l
Estany	5mg/l
Fòsfor total	50mg/l
Ferro	5mg/l
Manganès	2mg/l
Mercuri	0,1mg/l
Niquel	5mg/l
Plom	1mg/l
Seleni	0,5mg/l
Detergents	6 mg/l
Pesticides	0,1 mg/l

b. En cas de complir amb els paràmetres marcats, les empreses que estiguin situades en el sector es veuran obligades a realitzar tractaments previs adequats de les aigües fins a garantir valors inferiors als inferiors.

c. Aquelles activitats que generin trànsit o moviment de vehicles hauran de resoldre els temes d'aparcament en l'interior de la seva parcel·la.

d. No es permetrà la instal·lació d'aquelles activitats que generin un nivell sonor mesurat a l'exterior en el lloc de recepció (Nucli urbà) superior a 55 dba durant el dia i a 45 dba durant la nit (entre 22h i les 7 del matí) a una distancia menor de 150 m del nucli urbà del Barri de Bellver.

Article 88.- Zona Comercial (clau 9)

1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació amb un ús prioritàriament comercial en planta baixa.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

condicions de parcel·lació	**9**
Front mínim de parcel·la	Mínim 6'00m
Parcel·la mínima	110 m2
Profunditat mínima de parcel·la	Les marcades als plànols.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

condicions de l'edificació	**9**
Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Fondària edificable	l'assenyalada als plànols
Pati	No es podrà edificar
Alçada reguladora màxima	4,3 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb Article 40.-
Edificabilitat màxima	La que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació, fondària edificable i alçada màxima
Construcció auxiliar	NO s'admet
Alçada lliure mínima: · soterrani · planta baixa	 2'50 m 4,00 m
Entresòl de planta baixa	NO
Pendent màxim de la coberta	S'admet terrat pla, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta del 30%
Elements sortints	Només ràfec amb un vol màxim de 0,90 m i 15 cm de cantell
Tractament façanes	Les façanes exteriors seran arrebossades i pintades amb colors de gamma terrosa. El sòcol podrà ser amb aplaçat de pedra fins s a 1 m d'alçada.
Altres	Els dipòsits o cossos d'instal·lacions, hauran d'integrar-se al màxim en les edificacions, de manera que no quedi la seva silueta lliure.

4. CONDICIONS D´ÚS

condicions d'ús	**9**
Usos admesos	L'ús principal serà el comercial de venda de productes a l'engròs o el detall i amb un màxim de 300 m2. S'admet l'ús d'oficines i magatzem. L'activitat industrial quedarà limitada amb categoria 1a i 2a. No s'admeten sales de festes ni bars musicals
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per cada 50 m2 de venda

SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Article 89.- Plans de Millora Urbana

1. El plans de millora urbana que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbà són els següents:

a. PMU-1

i. OBJECTIUS:
a) Desenvolupament urbà de l'àrea compresa entre la Piscina Municipal i el nucli antic de Vilobí del Penedès.

ii. JUSTIFICACIÓ:
a) Desenvolupament i consolidació d'un àrea del Sòl Urbà amb l'obtenció de sòl per a parcs i jardins.
b) Obertura d'un nou vial de connexió del carrer de la Diputació amb el carrer Les Figueretes.

iii. ÀMBIT:
a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:
a) total sector 5.110 m² 100 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS
a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
b) sostre màxim: 2.667 m²
c) nombre màxim d'habitatges: 17 habitatges

vi. CESSIONS:
a) zones verdes: 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació.
b) vials: com a mínim s'haurà de cedir i urbanitzar 1.097 m2 que correspon al carrer lateral vinculant.

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:
a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

viii. ALTRES:
a) El PMU es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.
b) Es qualificarà el sòl corresponent al 33% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual un 22% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 11% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El sostre total per a habitatge de protecció pública serà de 880 m² (587 m² per a protecció oficial de règim general i especial i 293 m² per a protecció oficial de preu concertat).
c) El nombre d'habitatges lliures serà de 9 i 8 de protecció pública (5 habitatges amb protecció oficial de règim general i especial i 3 habitatges amb protecció oficial de preu concertat). S'ha considerat un mòdul màxim d'uns 110 m² per habitatge de protecció pública (una part correspon a aparcament).
d) Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.
e) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del

sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

f) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

g) Aquest PAU forma part del quatrienni I.

b. PMU-2

i. OBJECTIUS:

a) Desenvolupament urbà d'un àmbit al nucli de Bellver, una part del qual correspon a la UA-10 del planejament anterior.

ii. JUSTIFICACIÓ:

a) Desenvolupament i consolidació d'una àrea davant de la plaça de la Cooperativa, entre el carrer de l'Oreneta i una zona verda pendent d'executar, amb l'ampliació d'aquesta.

iii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:

a) total sector 1.464 m² 100 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

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

b) sostre màxim: 1.000 m²

c) nombre màxim d'habitatges: 9 habitatges

vi. CESSIONS:

a) zones verdes 233 m²

b) vials: com a mínim s'haurà de cedir i urbanitzar 166 m2

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

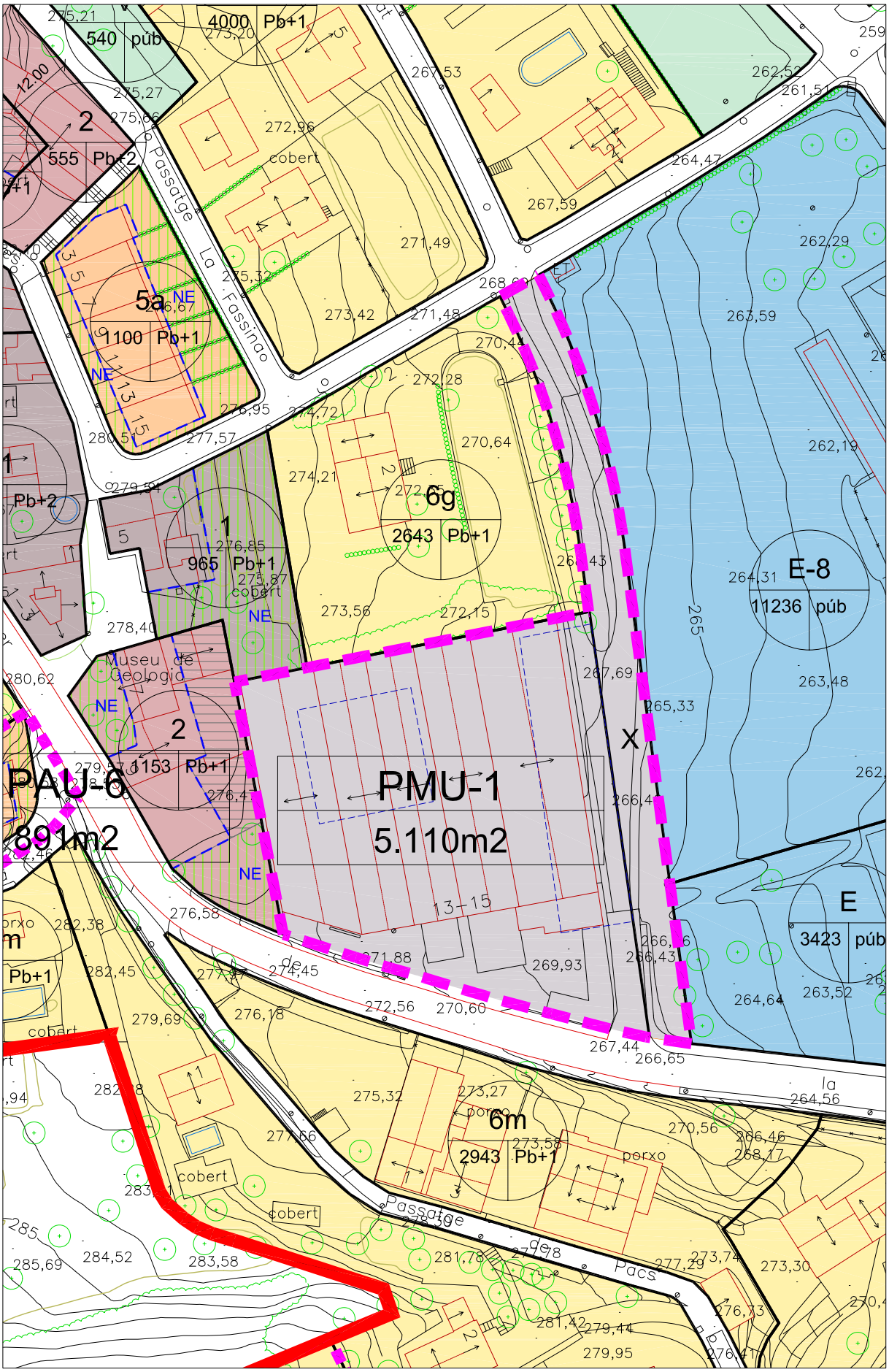
viii. ALTRES:

a) El PMU es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

b) Es qualificarà el sòl corresponent al 33% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual un 22% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 11% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El sostre total per a habitatge de protecció pública serà de 330 m² (220 m² per a protecció oficial de règim general i especial i 110 m² per a protecció oficial de preu concertat).

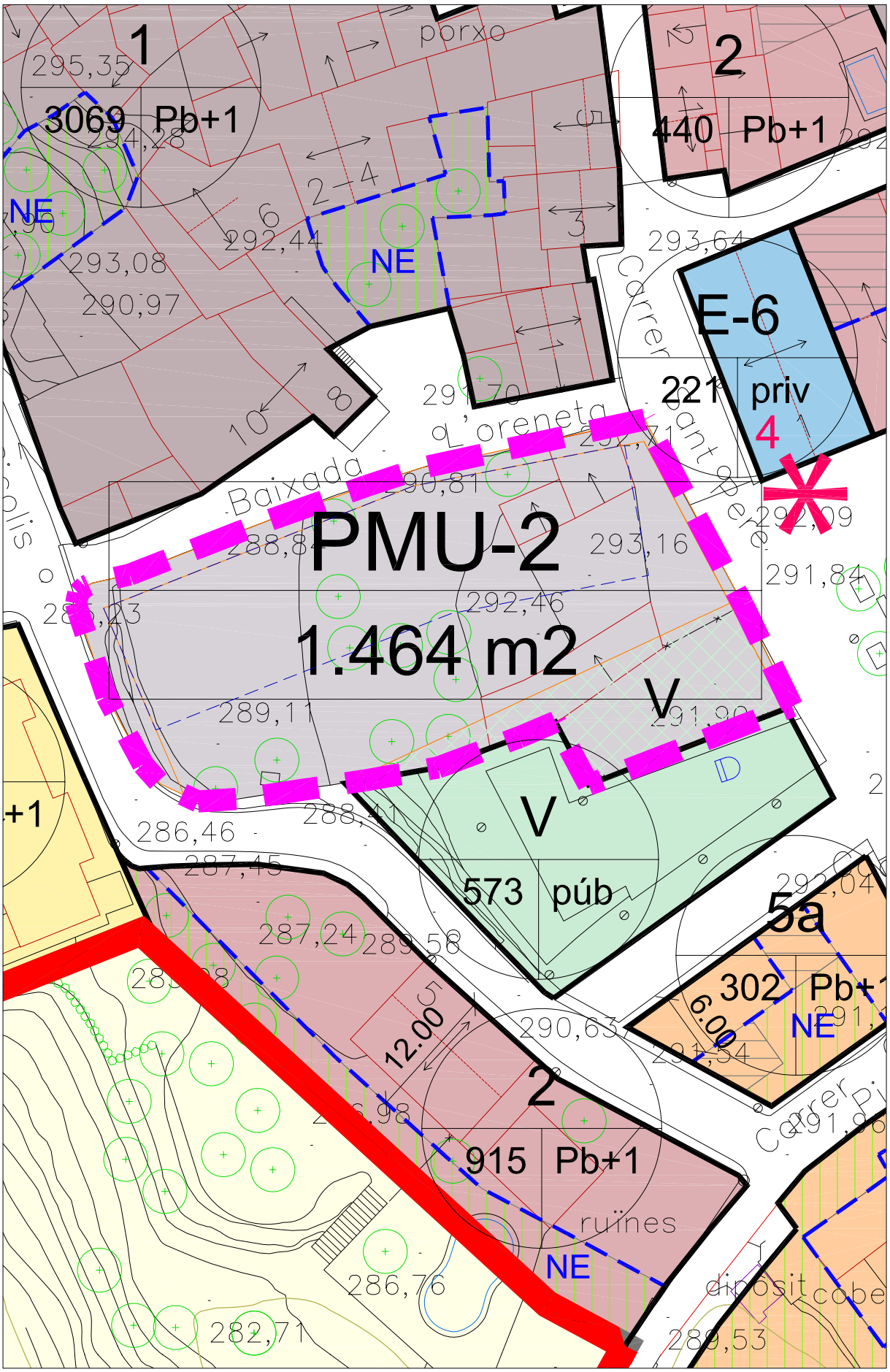
c) El nombre d'habitatges lliures serà de 6 i 3 de protecció pública (2 habitatges amb protecció oficial de règim general i especial i 1 habitatge amb protecció oficial de preu concertat). S'ha considerat un mòdul màxim d'uns 110 m² per habitatge de protecció pública (una part correspon a aparcament).

d) Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.
e) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.
f) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.
g) Aquest PAU forma part del quatrienni II.



0 5 10 25 50m

PMU-1



0 5 10 25m

PMU-2

Article 90.- Polígons d'actuació en sòl urbà

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

a. PAU-1

i. OBJECTIUS:

a) Desenvolupament urbà d'un àmbit al carrer Penedès del nucli de Bellver.

ii. JUSTIFICACIÓ:

a) Desenvolupament i consolidació d'una àrea amb l'obtenció de sòl per a un vial que faciliti l'accés al sector SUND-1.

iii. ÀMBIT:

a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:

a) total sector	1.167 m²	100 %
b) clau 5b	1.032 m²	88 %
c) viari	135 m²	12 %

v. SUPERFÍCIES:

a) total sector	1.167 m²	100 %

vi. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

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

b) sostre màxim: 872 m²

c) nombre màxim d'habitatges: 7 habitatges

vii. CESSIONS:

a) vials 135 m²

viii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

ix. ALTRES:

a) El PAU es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

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

c) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

d) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

e) Aquest PAU no qualifica dins del seu àmbit sòl per a habitatge amb protecció pública. La reserva de sòl amb aquest destí –equivalent al 30% del sostre total d'ús residencial de nova implantació d'aquest polígon (20% HPO + 10% HPC)- es fa efectiva en la reserva global de sòl que el

POUM qualifica amb aquest destí en altres polígons i sectors del municipi.
f) Aquest PAU forma part del quatrienni I.

b. PAU-2

i. OBJECTIUS:
a) Desenvolupament urbà de l'àrea corresponent a la finca anomenada "Can Pau San" del nucli de Bellver. Correspon a la UA-2 del planejament anterior.

ii. JUSTIFICACIÓ:
a) Desenvolupament i consolidació d'una àrea del Sòl Urbà amb l'obtenció de sòl per a parcs i jardins.
b) Obertura d'un nou vial al mig de l'actuació que travessa l'àmbit per tal de millorar l'accés a la part central de Bellver.

iii. ÀMBIT:
a) El marcat al plànol.

iv. SUPERFÍCIES:

a) total sector	11.715 m²	100 %
b) clau 3a	1.916 m²	16 %
c) clau 5a	3.036 m²	26 %
d) clau 6d	1.398 m²	12 %
e) zones verdes	3.886 m²	33 %
f) viari	1.479 m²	13 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS
a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
b) sostre màxim: 4.861 m²
c) nombre màxim d'habitatges: 35 habitatges

vi. CESSIONS:

a) zones verdes	3.886 m²
b) vials	1.182 m²

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:
a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

viii. ALTRES:
a) El PAU es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.
b) Es qualificarà el sòl corresponent al 33% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual un 22% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 11% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El sostre total per a habitatge de protecció pública serà de 1.604 m² (1.069 m² per a protecció oficial de règim general i especial i 535 m² per a protecció oficial de preu concertat).
c) El nombre d'habitatges lliures serà de 20 i 15 de protecció pública (10 habitatges amb protecció oficial de règim general i especial i 5 habitatges amb protecció oficial de preu concertat). S'ha considerat un mòdul màxim d'uns 110 m² per habitatge de protecció pública (una part correspon a aparcament).

d) Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.
e) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.
f) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.
g) Aquest PAU forma part del quatrienni II.

c. PAU-3

i. OBJECTIUS:
a) Àmbit corresponent a la UA-11 del planejament anterior pendent només del procés d'urbanització.
ii. JUSTIFICACIÓ:
a) Desenvolupament i consolidació d'una àrea de sòl urbà entre els carrers Sant Roc, Pujolet i Penedès del barri de Bellver, amb l'obtenció de sòl per a espais lliures públics al carrer Sant Roc.
iii. ÀMBIT:
iv. El marcat al plànol

a) total sector	4.879 m²	100 %
b) clau 6p	2.846 m²	59 %
c) clau 6m	1.333 m²	27 %
d) zones verdes	340 m²	7 %
e) vials	360 m²	7 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
b) sostre màxim: 2.241 m² sostre
c) nombre màxim d'habitatges: 9 habitatges
vi. CESSIONS:

a) zones verdes	340 m²
b) vials	360 m²

vii. ALTRES:
a) El PAU no es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.
b) Àmbit pendent només de la urbanització. No té per objectiu la determinació, reconversió o modificació del model urbanístic de l'àmbit.
No s'ha de considerar el seu sostre a efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'article 57.3 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).
c) Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.
d) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del

sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

e) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

f) Aquest PAU forma part del quatrienni I.

d. PAU-4

i. OBJECTIUS:

a) Desenvolupament d'un àmbit pròxim als Pèlags (espai de protecció especial d'interès natural i paisatgístic).

ii. JUSTIFICACIÓ

a) Desenvolupament d'una àrea del Sòl Urbà amb l'obtenció de sòl per a equipaments i zones verdes.

iii. ÀMBIT:

iv. El marcat al plànol

a) total sector	34.866 m²	100 %
b) clau 4	2.806 m²	8 %
c) clau 4.1	5.802 m²	17 %
d) clau 7id	12.013 m²	34 %
e) equipaments	4.579 m²	13 %
f) zones verdes	4.141 m²	12 %
g) viari	5.525 m²	16 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

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

b) sostre màxim: 9.209 m² sostre
4.385 m² sostre resid.
4.824 m² sostre altres usos no resid.

c) nombre màxim d'habitatges: 20 habitatges

vi. CESSIONS:

a) equipaments	4.579 m²
b) zones verdes	4.141 m²
c) viari	5.525 m²

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

viii. ALTRES:

a) Hi haurà una cessió en SNU de 185.881 m² de sòls d'un gran interès natural i paisatgístic. Aquesta cessió es realitzarà d'acord amb el conveni entre l'Ajuntament i la propietat "BPB IBERPLACO, S.A." signat el 20 de desembre de 2006 amb modificacions posteriors.

b) El PAU es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic que es concretarà i materialitzarà única i exclusivament en la clau 7id d'activitats destinades al servei de les persones i la comunitat i activitats d'I+D.

c) Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.
d) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.
e) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.
f) Aquest PAU no qualifica dins del seu àmbit sòl per a habitatge amb protecció pública. La reserva de sòl amb aquest destí –equivalent al 30% del sostre total d'ús residencial de nova implantació d'aquest polígon (20% HPO + 10% HPC)- es fa efectiva en la reserva global de sòl que el POUM qualifica amb aquest destí en altres polígons i sectors del municipi.
g) Aquest PAU forma part del quatrienni I.

e. PAU-5

i. OBJECTIUS:
a) L'objectiu del polígon es l'execució de les obres d'urbanització d'un vial al barri de les Guixeres que vagi a buscar el carrer Santa Maria a l'alçada del carrer dels Talls.
ii. JUSTIFICACIÓ:
a) Desenvolupament i consolidació d'una àrea de sòl urbà a l'illa situada entre els carrers Santa Maria, Montjuïc i Passatge dels Pacs, amb l'obtenció de sòl per a vials.
iii. ÀMBIT:
iv. El marcat al plànol

a) total sector	11.580 m²	100 %
b) clau 6g	9.988 m²	86 %
c) viari	1.592 m²	14 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
b) sostre màxim: 2.996 m²
c) nombre màxim d'habitatges: 8 habitatges
vi. CESSIONS:
a) vials 1.592 m²
vii. ALTRES:
a) El PAU no es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.
b) Àmbit pendent només de la urbanització. No té per objectiu la determinació, reconversió o modificació del model urbanístic de l'àmbit.
No s'ha de considerar el seu sostre a efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'article 57.3 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

c) Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.
d) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.
e) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.
f) Aquest PAU forma part del quatrienni II.

f. PAU-6

i. OBJECTIUS:
a) Desenvolupament urbà d'un àmbit al carrer Escapada del nucli de les Guixeres.
ii. JUSTIFICACIÓ:
a) Desenvolupament i consolidació d'una àrea amb l'obtenció de sòl per a zones verdes i vials.
iii. ÀMBIT:
a) El marcat al plànol.
iv. SUPERFÍCIES:

a) total sector	891 m²	100 %
b) clau 5a	524 m²	59 %
c) zones verdes	116 m²	13 %
d) serveis tècnics	10 m²	1 %
e) viari	241 m²	27 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS
a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
b) sostre màxim: 452 m²
c) nombre màxim d'habitatges: 3 habitatges
vi. CESSIONS:

a) zones verdes	116 m²
b) serveis tècnics	10 m²
c) vials	241 m²

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:
a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.
viii. ALTRES:
a) El PAU es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.
b) Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector.
c) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les

parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

d) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus. Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

e) Aquest PAU no qualifica dins del seu àmbit sòl per a habitatge amb protecció pública. La reserva de sòl amb aquest destí –equivalent al 30% del sostre total d'ús residencial de nova implantació d'aquest polígon (20% HPO + 10% HPC)- es fa efectiva en la reserva global de sòl que el POUM qualifica amb aquest destí en altres polígons i sectors del municipi.

f) Aquest PAU forma part del quatrienni II.

g. PAU-7

i. OBJECTIUS:

a) Desenvolupament d'un àrea de sòl urbà per a desenvolupament comercial situat al sector anomenat "Cal Quim".

ii. JUSTIFICACIÓ:

a) Desenvolupament d'un àrea cèntrica del Sòl Urbà per a donar servei comercial a la població amb l'obtenció de sòl per a espais lliures públics.

iii. ÀMBIT:

iv. El marcat al plànol

a) total sector	836 m²	100 %
b) clau 9	539 m²	65 %
c) zones verdes	126 m²	15 %
d) viari	171 m²	20 %

v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

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

b) sostre màxim: 399 m²

vi. CESSIONS:

a) zones verdes	126 m²
b) viari	171 m²

vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:

a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

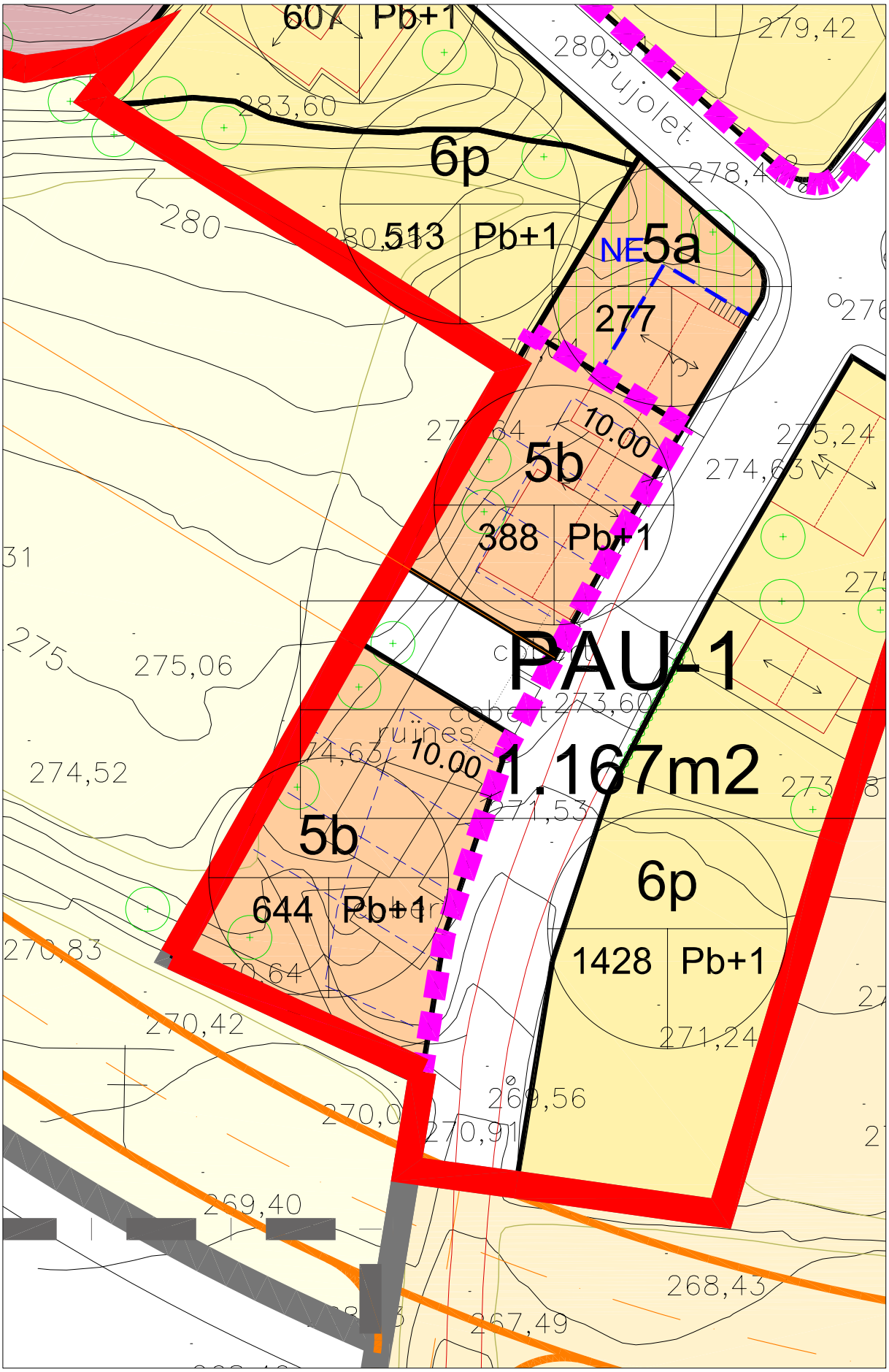
viii. ALTRES:

a) El PAU es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

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

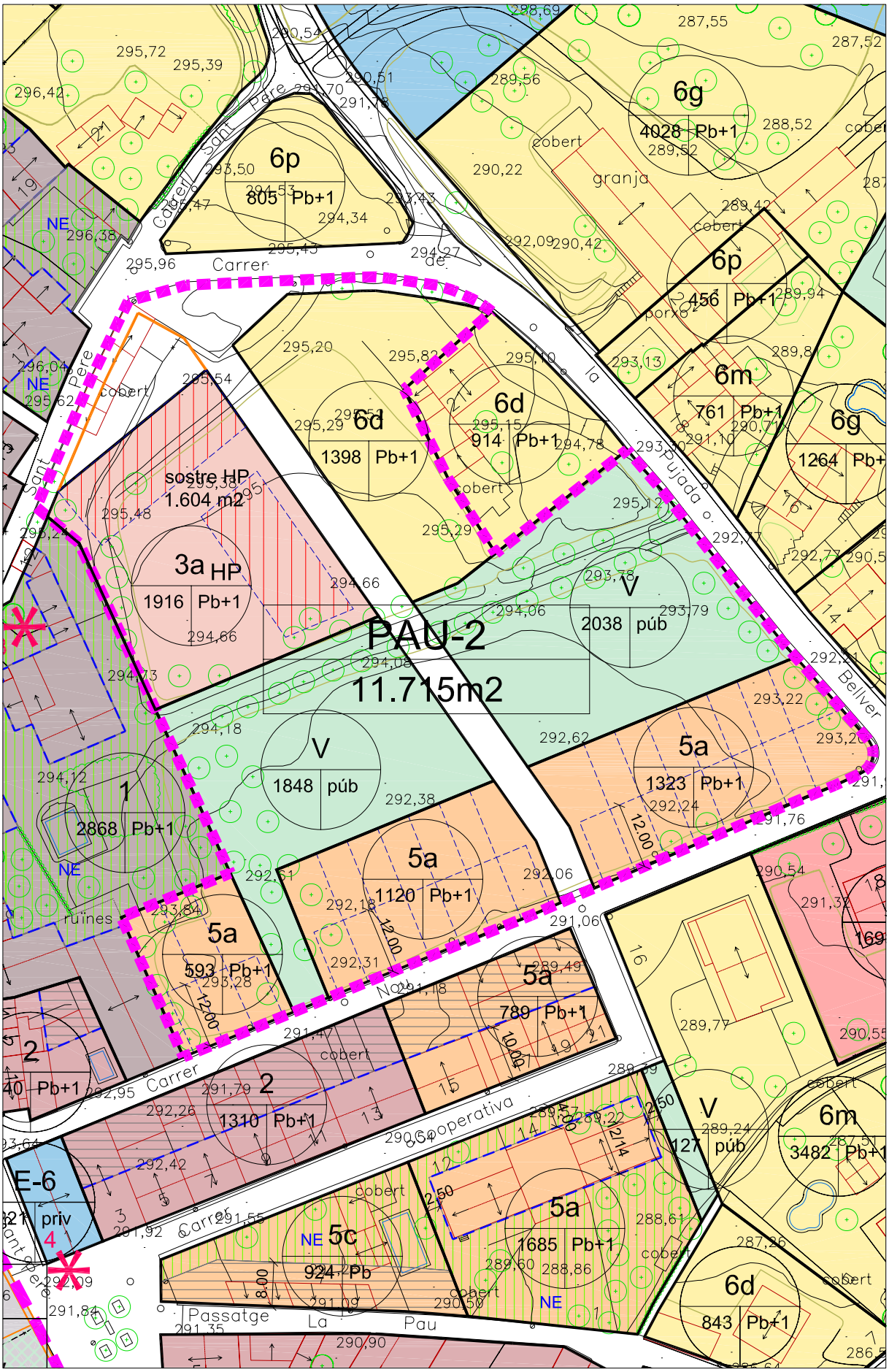
c) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

d) En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus.
e) Aquest PAU forma part del quatrienni I.



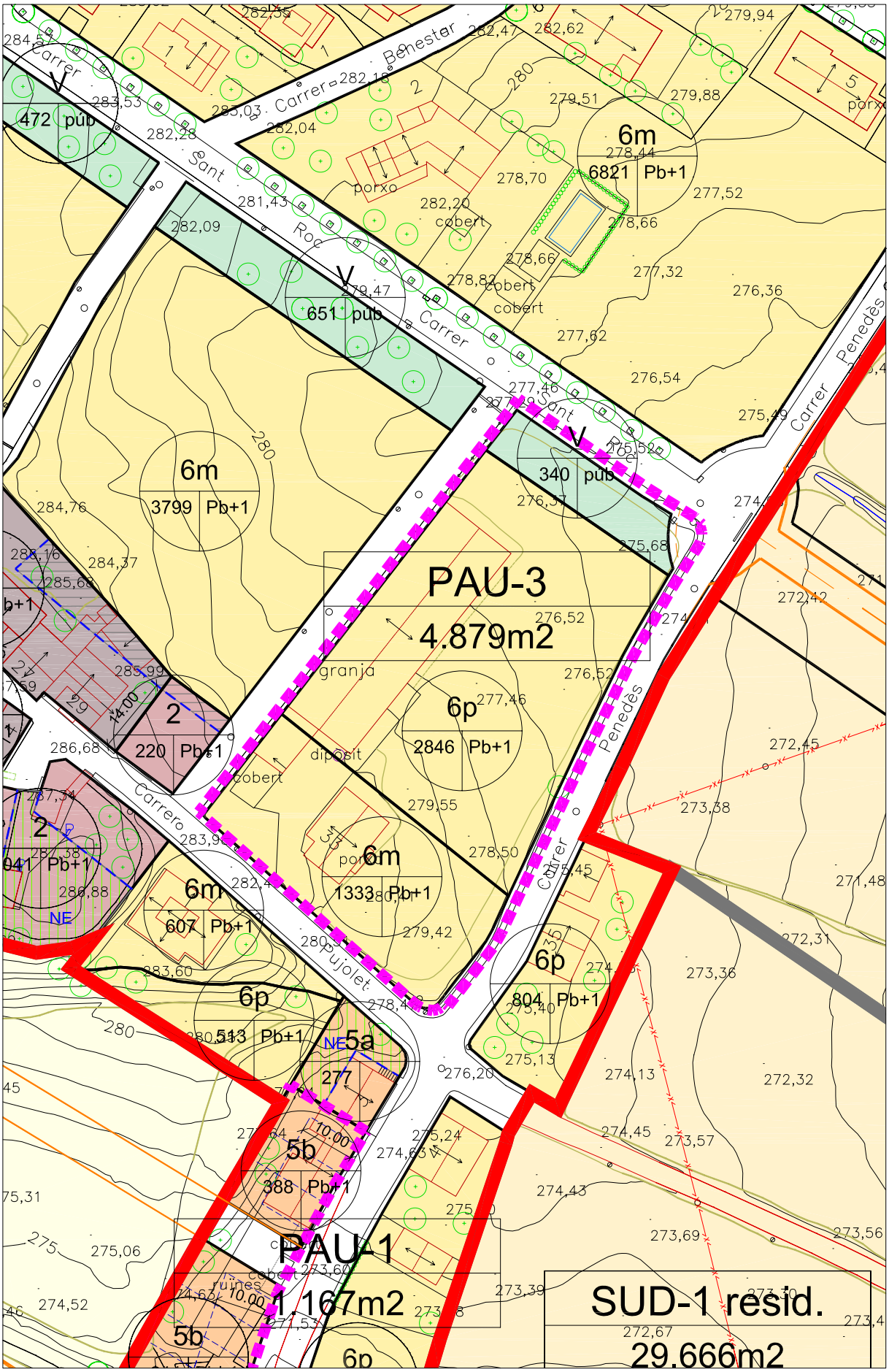
0 5 10 25m

PAU-1



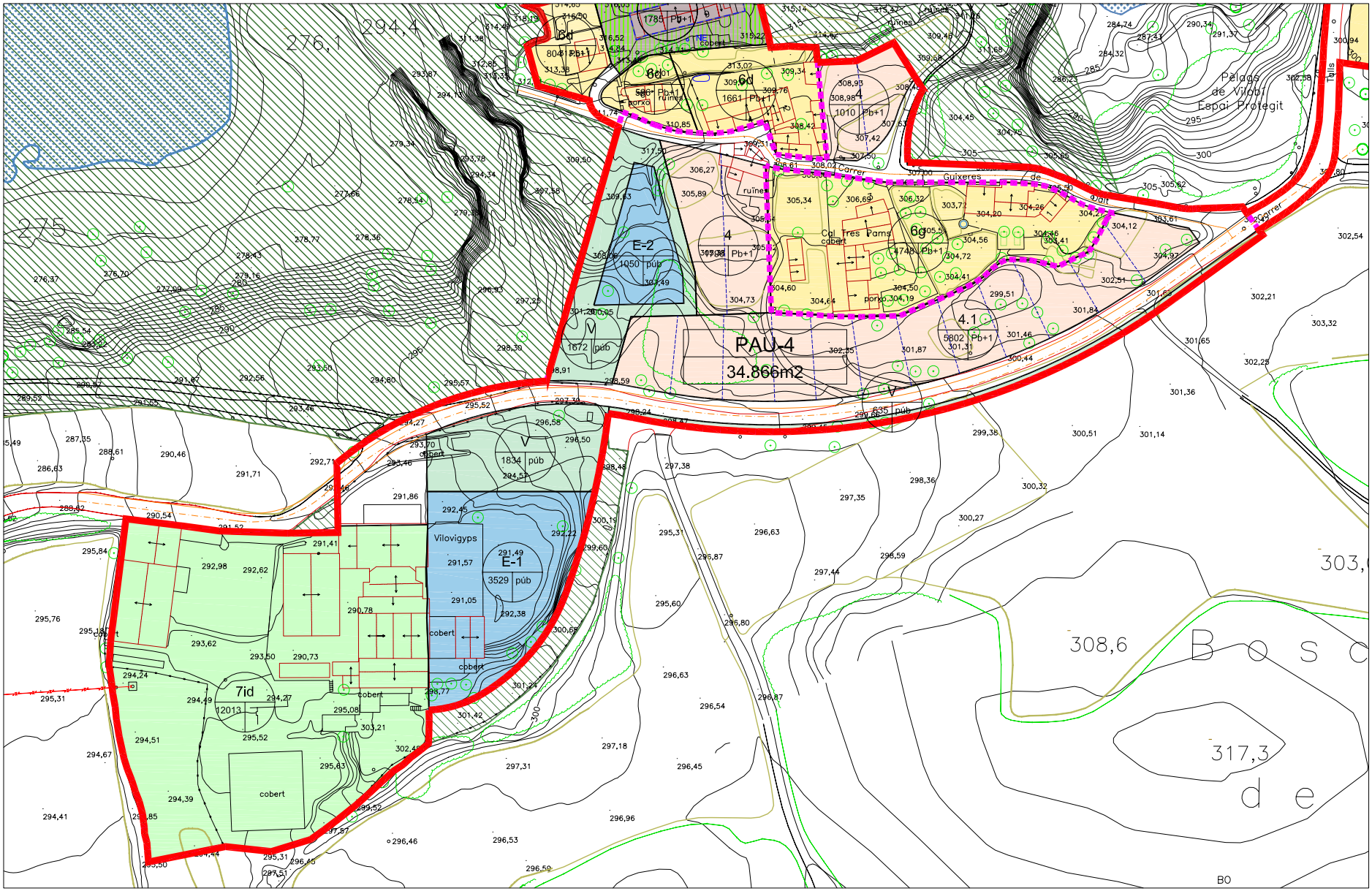
0 5 10 25 50m

PAU-2

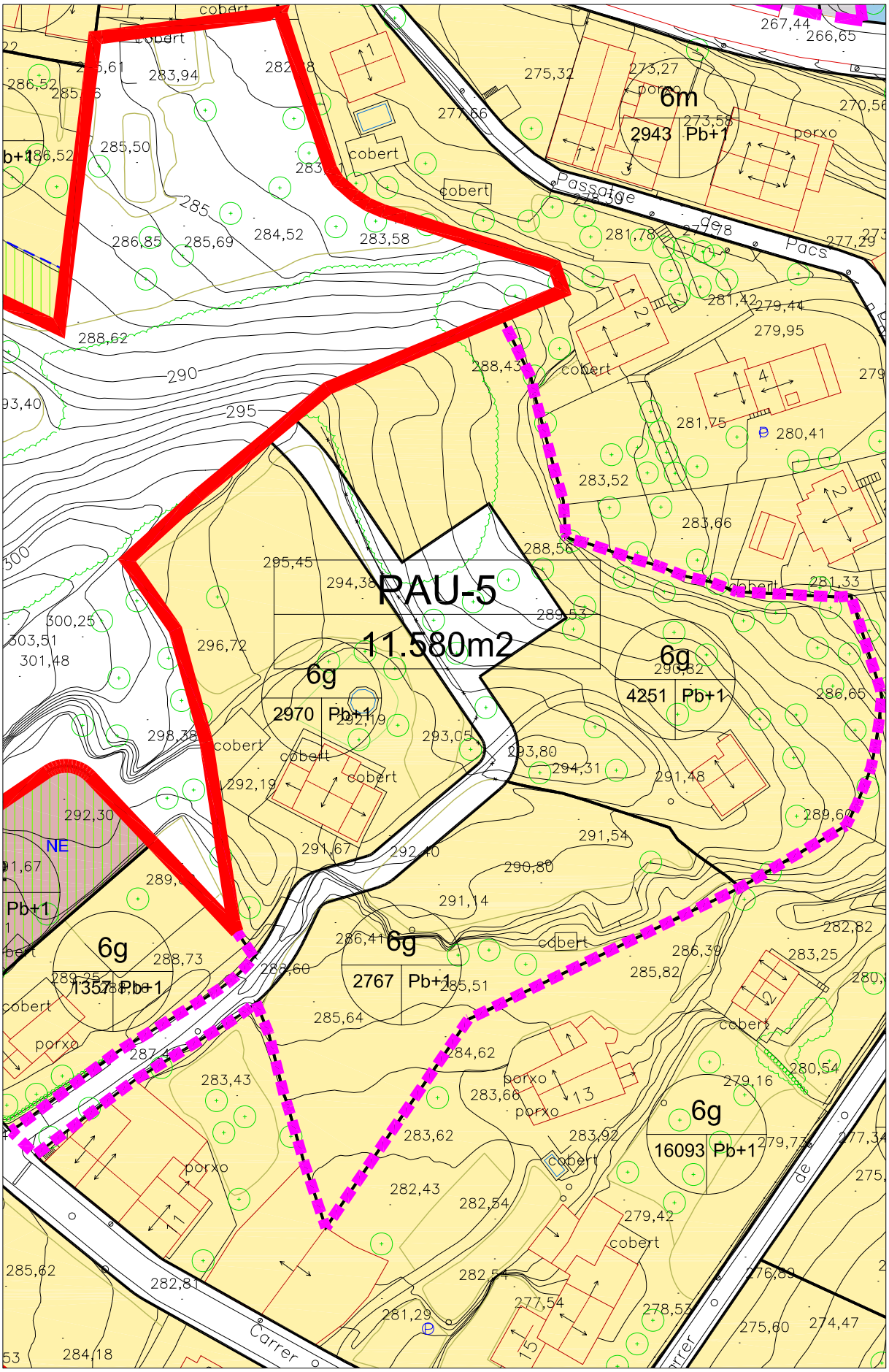


0 5 10 25 50m

PAU-3

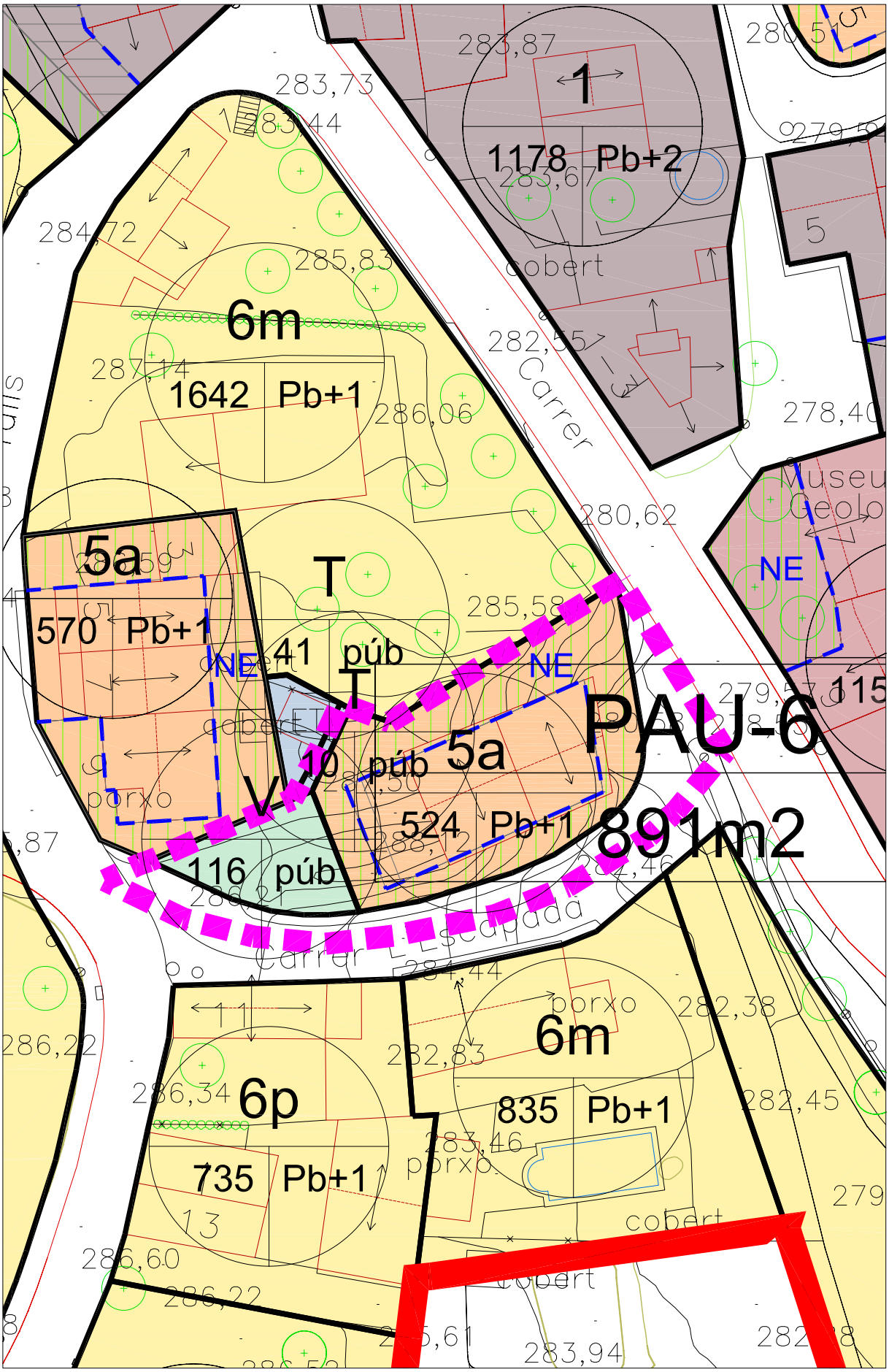

PAU-4
34.866m2
E-1
E-2
Vilovigyps
Pelagós de Vilobí
Espai Protegit
Guixeres
Cal Tres Rams
Bosc de
7id
6d
6g
4
4.1
cobert
ruïnes
porxo
Tàlus
Correr
0 10 25 50 100m

PAU-4

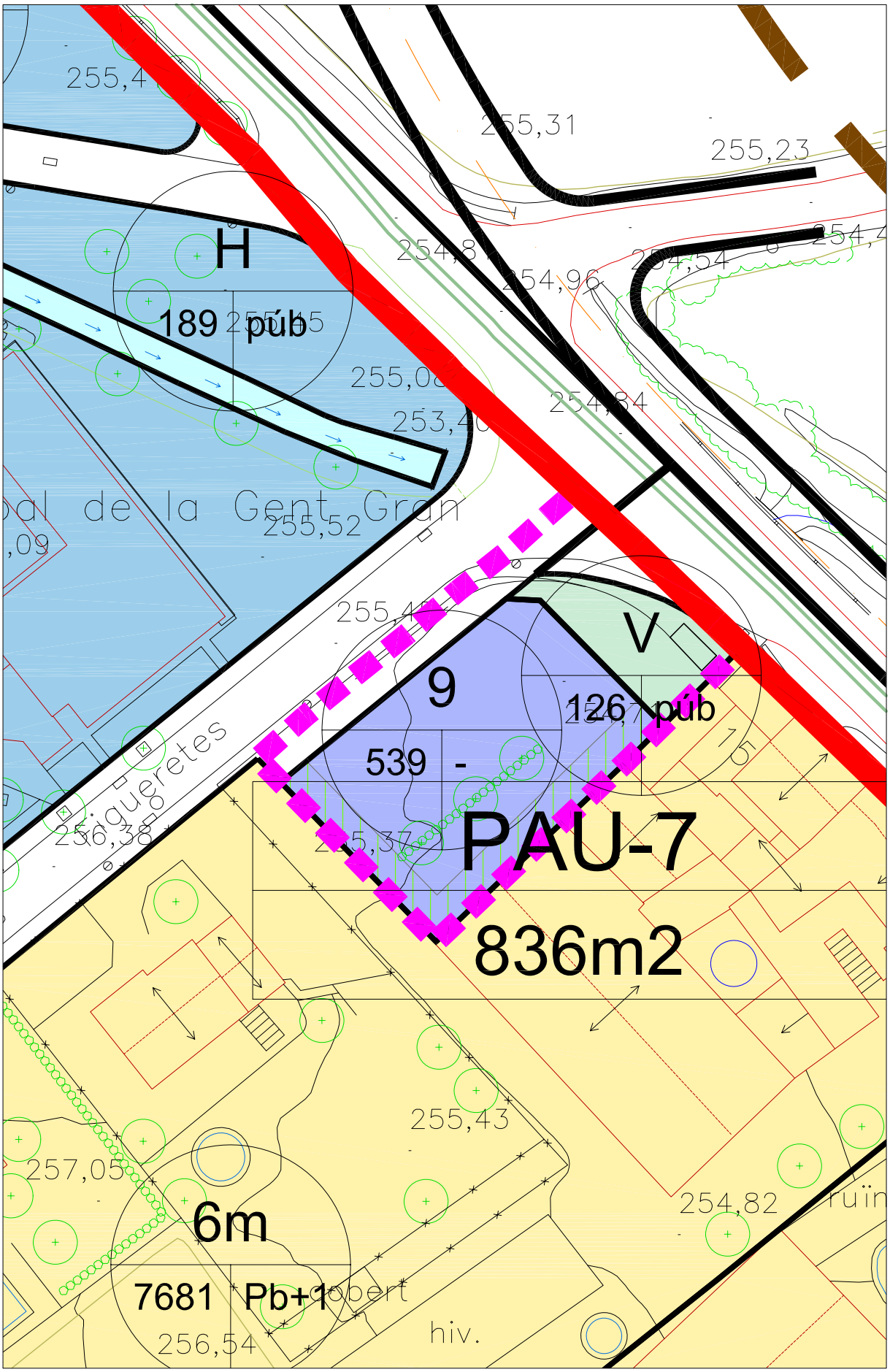


0 5 10 25 50m

PAU-5


1
1178 Pb+2
6m
1642 Pb+1
5a
570 Pb+1
T
41 púb
T
10 púb
V
5a
524 Pb+1
116 púb
PAU-6
891m2
NE
NE
NE
Carrer
Carrer
6p
735 Pb+1
6m
835 Pb+1
cobert
porxo
283,87
283,73
284,72
285,83
287,14
286,06
282,55
280,62
285,58
283,67
278,40
279,57
286,22
286,34
282,83
282,38
282,45
283,46
286,60
286,22
283,94
0
5
10
25m

PAU-6



0 5 10 25m

PAU-7

CAPITOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 91.- Definició i tipus

1. Els sòls urbanitzables són els que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors de sòl urbanitzable delimitat i no delimitat.

2. A més de concretar els àmbits del Sòl Urbanitzable, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

3. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el Sòl Apte per Urbanitzar a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

4. D'acord amb l'article 135 del RLU, els dominis públics dels diferents sectors de sòl urbanitzable no comptaran a efectes d'aprofitament.

Article 92.- Sistemes generals i locals en Sòl Urbanitzable

1. Aquest POUM assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'art. 65 del DL 1/2010 (Llei 3/2012).

2. Totes les previsions viàries dibuixades als plànols d'ordenació respecte als sectors de sol urbanitzable programat i no programat, tenen caràcter merament orientatiu, excepte només els sectors que ja compten amb Pla Parcial aprovat i es la vialitat d'aquells la que es recull.

Article 93.- Deures dels propietaris del Sòl Urbanitzable

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.

2. Cedir gratuïtament sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Costejar la urbanització.

4. Edificar els solars.

5. Execució de les obres de connexió, ampliació i reforç dels sistemes generals.

6. I en allò no previst de forma expressa en aquest article tots aquells deures que determinen els articles 44 i 45 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i normativa concordant.

Article 94.- Gestió del Sòl Urbanitzable

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

2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art. 93 del DL 1/2010.

3. El Pla Parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes s'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.

4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.

SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Article 95.- Definició

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

a. Sòl Urbanitzable Delimitat de desenvolupament residencial

b. Sòl Urbanitzable No Delimitat de desenvolupament residencial

Article 96.- Zona de desenvolupament residencial

1. Definició: Correspon als Plans Parcials de desenvolupament residencial en sòl Urbanitzable Delimitat SUD-1 i SUD-2 i els sectors de sòl Urbanitzable No Delimitat SUND-1 i SUND-2 dels plànols d'ordenació.

2. Edificabilitat bruta màxima: segons s'indica en cada fitxa de cada sector.

3. Densitat d'habitatges i nombre màxim d'habitatges: segons s'indica en cada fitxa de cada sector.

4. Cessions necessàries i obligatòries per a sistemes:

a. - 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 de l'àmbit d'actuació.

b. - Equipaments de titularitat pública: el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació.

5. Us principal/usos complementaris: Residencial / equipaments (excepte E6 i E7), oficines, restauració.

SECCIÓ 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD

Article 97.- Sectors

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

a. SUD- 1

i. Correspon a la zona de desenvolupament residencial.
ii. ÀMBIT: El marcat al plànol
iii. SUPERFÍCIE: 29.666 m²
iv. CONDICIONS ÚS: residencial
v. DENSITAT D'HABITATGES: 20 Hab/Ha
vi. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,30 m²/m²
vii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució de la gestió pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

El sector es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, que s'entregarà urbanitzat.

Es reservarà el sòl corresponent al 33% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual un 22% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 11% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El sostre per a habitatge de protecció pública serà de 2.937 m² (1.958 m² per a protecció oficial de règim general i especial i 979 m² per a protecció oficial de preu concertat).
El nombre d'habitatges lliures serà de 32 i 27 de protecció pública (18 habitatges amb protecció oficial de règim general i especial i 9 habitatges amb protecció oficial de preu concertat). S'ha considerat un mòdul màxim d'uns 110 m² per habitatge de protecció pública (una part correspon a aparcament).

Cessions necessàries i obligatòries per a sistemes:
- Zones verdes i espais lliures públics: 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació.
- Equipaments de titularitat pública: Es prefixa un espai d'equipament escolar de 4.628 m²

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector. Caldrà un estudi de l'ampliació de les xarxes.

Es grafia als plànols d'ordenació la vialitat estructurant del sector.
Els propietaris dels sectors SUD-1 i SUD-2 pagaran proporcionalment (en funció de l'aprofitament del sector) l'adquisició dels terrenys necessaris per al nou vial giratori d'accés al municipi (a l'est dels sectors) marcat als plànols d'ordenació.

S'obliga així-mateix la continuació del carrer Sant Roc i la seva intersecció amb l'Avinguda de la Generalitat. S'articularia així un eix cívic amb la presència dels principals equipaments del municipi i espais lliures. La definició de la volumetria i usos del sector haurà de contribuir a reforçar el caràcter singular d'aquesta via dins del nucli urbà.

El planejament derivat haurà de precisar la vialitat i els accessos als carrers que hi confronten.
Es preveurà xarxa viària per a bicicletes. El projecte d'urbanització donarà preferència a l'ús dels espais públics per als vianants.

En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus.
Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents. Els edificis hauran de disposar de dipòsits per a la reutilització de les aigües pluvials amb una capacitat mínima de 100l/m2 de coberta.

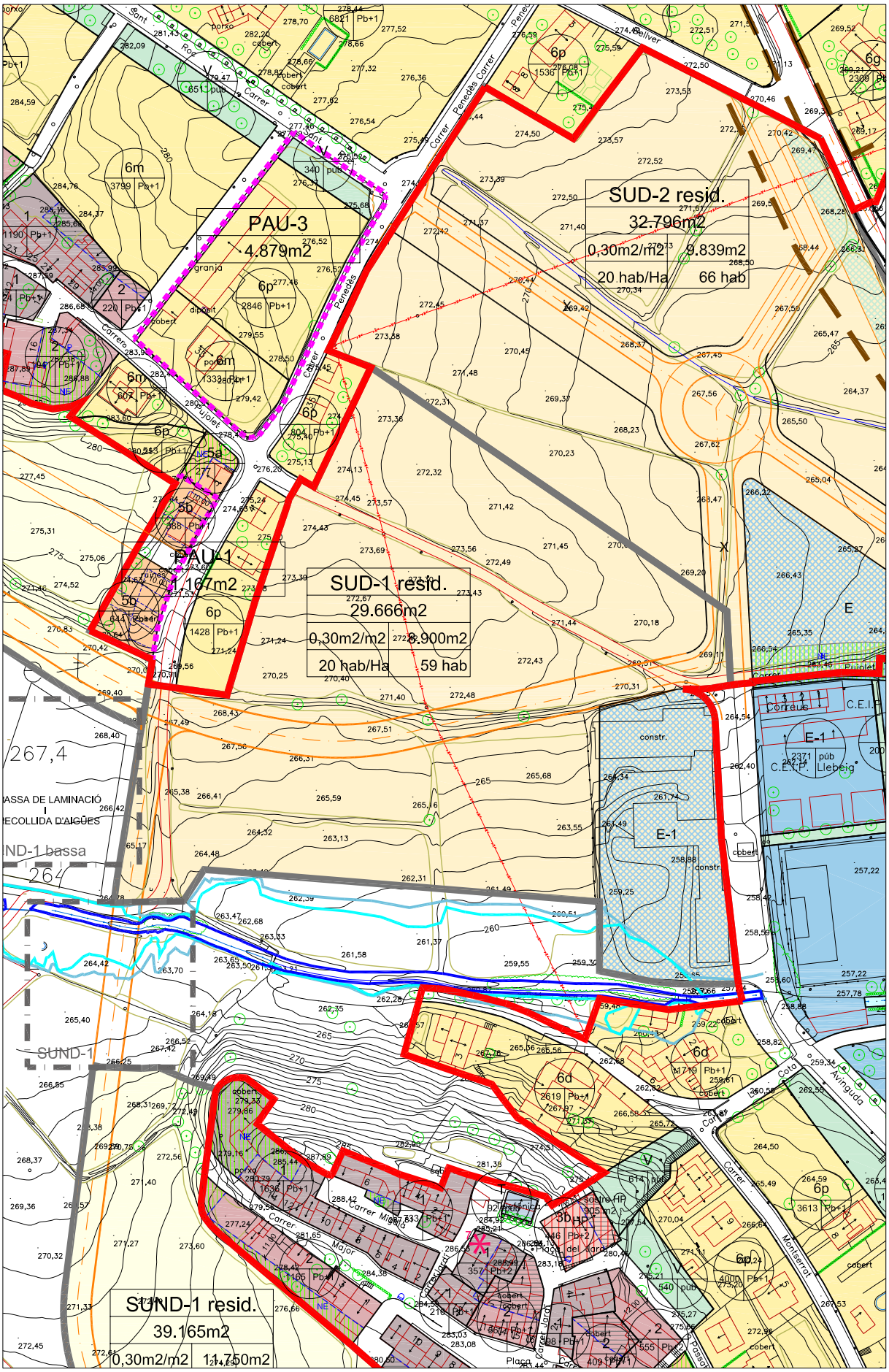
Serà necessari tenir en compte tècniques per a disminuir els efectes negatius de la impermeabilització resultant de la urbanització i potenciar l'ús de la xerojardineria amb espècies autòctones als espais lliures i privats.

Als espais lliures es preservarà sempre que sigui possible l'arbrat autòcton existent. La terra vegetal procedent dels espais a urbanitzar serà abassegada i recuperada per a les zones verdes planificades. Es preservaran els peus de margalló (Chamaerops humilis) i dels individus singulars o interessants d'altres especies vegetals per mitjà del seu trasplantament a un espai adient.

En la redacció del Pla Parcial o del projecte d'urbanització s'haurà d'estudiar la producció de partícules en suspensió prevista a les obres d'urbanització, d'acord amb les especificacions tècniques del document "Càlcul d'emissions fugitives de partícules en activitats extractives amb o sense planta de tractament de productes minerals associada i operacions similars" (DG de Qualitat Ambiental, maig de 2004), i programar les mesures preventives i correctores adequades.

Els materials utilitzats en la construcció seran durables, reutilitzables i reciclables. No contindran dissolvents tòxics o perjudicials per al medi.

El sector (que forma part del quatrienni I) disposa de dos anys per a iniciar el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica, si no l'Ajuntament ho realitzarà per cooperació.



0 10 25 50 100m

SUD-1

b. SUD- 2

i. . Correspon a la zona de desenvolupament residencial.
ii. ÀMBIT: El marcat al plànol
iii. SUPERFÍCIE: 32.796 m²
iv. CONDICIONS ÚS: residencial
v. DENSITAT D'HABITATGES: 20 Hab/Ha
vi. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,30 m²/m²
vii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució de la gestió pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

El sector es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, que s'entregarà urbanitzat.

Es reservarà el sòl corresponent al 33% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual un 22% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 11% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El sostre per a habitatge de protecció pública serà de 3.247 m² (2.165 m² per a protecció oficial de règim general i especial i 1.082 m² per a protecció oficial de preu concertat).
El nombre d'habitatges lliures serà de 36 i 30 de protecció pública (20 habitatges amb protecció oficial de règim general i especial i 10 habitatges amb protecció oficial de preu concertat). S'ha considerat un mòdul màxim d'uns 110 m² per habitatge de protecció pública (una part correspon a aparcament).

Cessions necessàries i obligatòries per a sistemes:
- Zones verdes i espais lliures públics: 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació (es prefixa situació i superfície de 1.697 m²).
- Equipaments de titularitat pública: Es prefixa situació i superfície de 3.570 m².

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector. Caldrà un estudi de l'ampliació de les xarxes.

Es grafia als plànols d'ordenació la vialitat estructurant del sector.
Els propietaris dels sectors SUD-1 i SUD-2 pagaran proporcionalment (en funció de l'aprofitament del sector) l'adquisició dels terrenys necessaris per al nou giratori d'accés al municipi (a l'est dels sectors) marcat als plànols d'ordenació.
S'obliga així-mateix la continuació del carrer Sant Roc i la seva intersecció amb l'Avinguda de la Generalitat. S'articularia així un eix cívic amb la presència dels principals equipaments del municipi i espais lliures. La definició de la volumetria i usos del sector haurà de contribuir a reforçar el caràcter singular d'aquesta via dins del nucli urbà.

El planejament derivat haurà de precisar la vialitat i els accessos als carrers que hi confronten.
Es preveurà xarxa viària per a bicicletes. El projecte d'urbanització donarà preferència a l'ús dels espais públics per als vianants.

En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus.
Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents. Els edificis hauran de disposar de dipòsits per a la reutilització de les aigües pluvials amb una capacitat mínima de 100l/m2 de coberta.

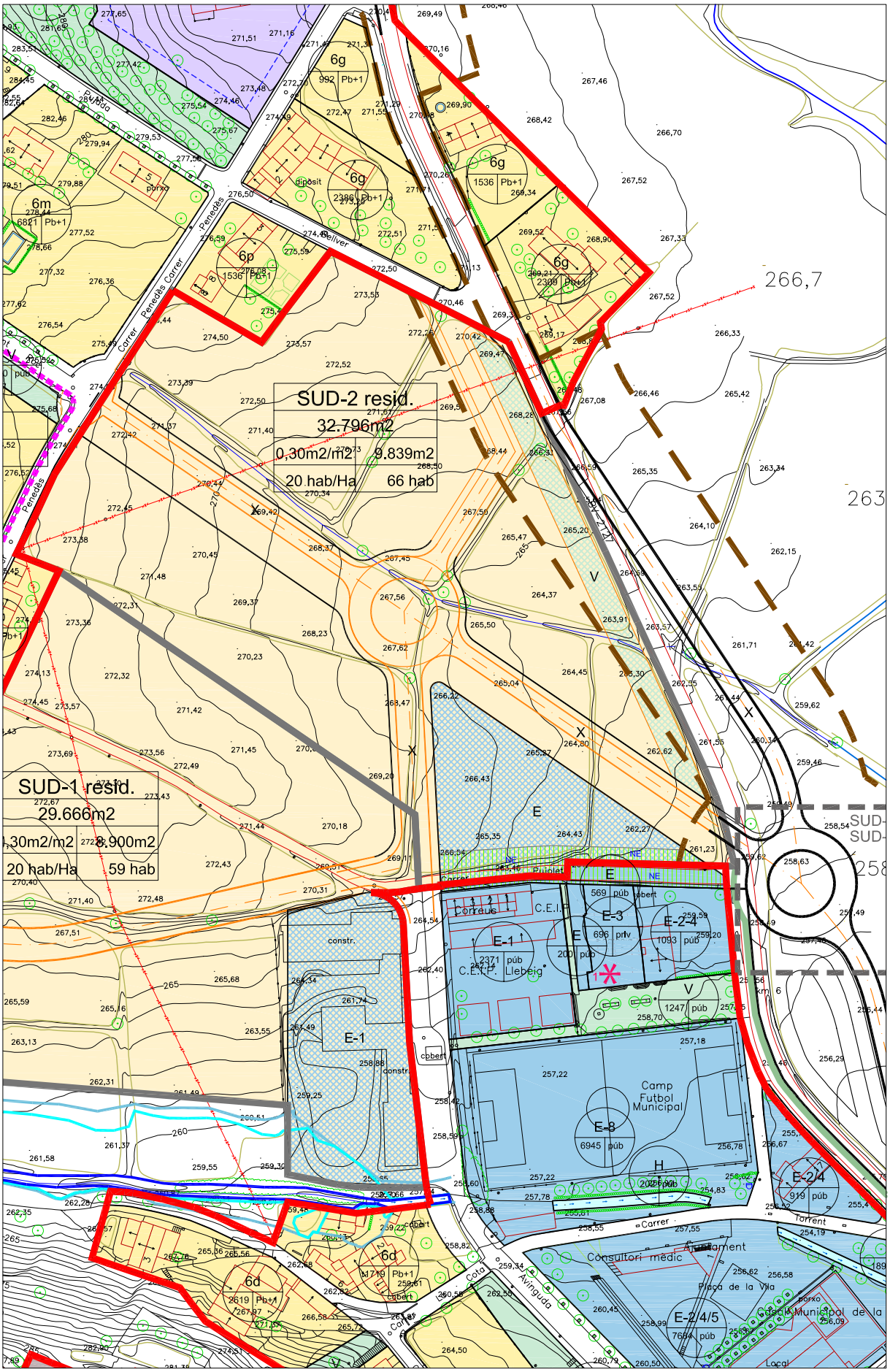
Serà necessari tenir en compte tècniques per a disminuir els efectes negatius de la impermeabilització resultant de la urbanització i potenciar l'ús de la xerojardineria amb espècies autòctones als espais lliures i privats.

Als espais lliures es preservarà sempre que sigui possible l'arbrat autòcton existent. La terra vegetal procedent dels espais a urbanitzar serà abassegada i recuperada per a les zones verdes planificades. Es preservaran els peus de margalló (Chamaerops humilis) i dels individus singulars o interessants d'altres especies vegetals per mitjà del seu trasplantament a un espai adient.

En la redacció del Pla Parcial o del projecte d'urbanització s'haurà d'estudiar la producció de partícules en suspensió prevista a les obres d'urbanització, d'acord amb les especificacions tècniques del document "Càlcul d'emissions fugitives de partícules en activitats extractives amb o sense planta de tractament de productes minerals associada i operacions similars" (DG de Qualitat Ambiental, maig de 2004), i programar les mesures preventives i correctores adequades.

Els materials utilitzats en la construcció seran durables, reutilitzables i reciclables. No contindran dissolvents tòxics o perjudicials per al medi.

El sector (que forma part del quatrienni I) disposa de dos anys per a iniciar el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica, si no l'Ajuntament ho realitzarà per cooperació.



0 10 25 50 100m

SUD-2

SECCIÓ 4. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUND

Article 98.- Sectors

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

a. SUND-1

i. Correspon a la zona de desenvolupament residencial.
ii. ÀMBIT: El marcat al plànol
iii. SUPERFÍCIE: 39.165 m²
iv. CONDICIONS ÚS: residencial
v. DENSITAT D'HABITATGES: 20 Hab/Ha
vi. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,30 m²/m²
vii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució de la gestió pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

El sector està format per dos subsectors, SUND-1A de 26.313 m² i SUND-1B de 12.852 m². El SUND-1 només es podrà delimitar si els sectors SUD-1 o SUD-2 estan urbanitzats i construïts en un 50%.
El sector es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, que s'entregarà urbanitzat.

Es reservarà el sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El sostre per a habitatge de protecció pública serà de 3.525 m² (2.350 m² per a protecció oficial de règim general i especial i 1.175 m² per a protecció oficial de preu concertat).
El nombre d'habitatges lliures serà de 46 i 32 de protecció pública (21 habitatges amb protecció oficial de règim general i especial i 11 habitatges amb protecció oficial de preu concertat). S'ha considerat un mòdul màxim d'uns 110 m² per habitatge de protecció pública (una part correspon a aparcament).

Cessions necessàries i obligatòries per a sistemes:
- Zones verdes i espais lliures públics: 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació.
- Equipaments de titularitat pública: 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació.

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector. Caldrà un estudi de l'ampliació de les xarxes.

Es grafia als plànols d'ordenació la vialitat estructurant del sector.
El sector tindrà un vial estructurant (ronda de Bellver) de connexió amb el SUND-2 i SUD-1. Aquest vial serà obligatori però el seu traçat podrà diferir lleugerament del grafiat als plànols d'ordenació. L'espai de transició entre aquest vial de ronda i el sòl no urbanitzable haurà de tenir un tractament paisatgístic.
El sector també s'haurà de connectar al carrer Penedès a través del PAU-1.

S'incorpora com a càrrega externa al sector el vial de connexió (i adquisició dels terrenys) del subsector SUND-1B amb la part nord del municipi que està marcat als

plànols d'ordenació. Atès que aquest nou vial travessarà el torrent dels Prats, en el disseny caldrà aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia Tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial".

La bassa de laminació (amb una superfície de 2.760 m²) prevista al costat del torrent dels Prats anirà a càrrec d'aquest sector, garantint la integració d'aquesta infraestructura en el medi natural, evitant tractaments durs.

El planejament derivat haurà de precisar la vialitat i els accessos als carrers que hi confronten.
Es preveurà xarxa viària per a bicicletes. El projecte d'urbanització donarà preferència a l'ús dels espais públics per als vianants.

En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus.
Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

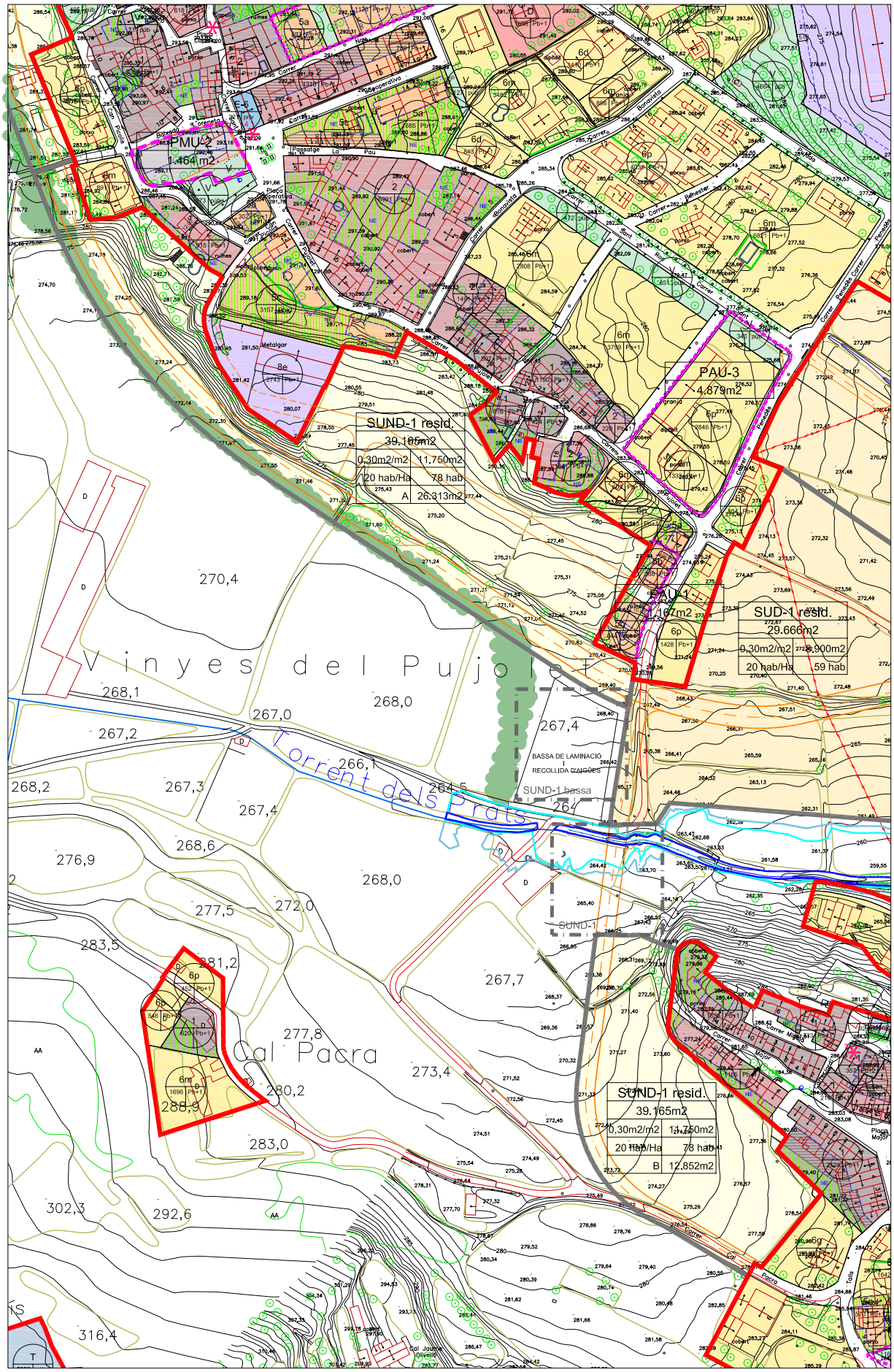
La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents. Els edificis hauran de disposar de dipòsits per a la reutilització de les aigües pluvials amb una capacitat mínima de 100l/m2 de coberta.

Serà necessari tenir en compte tècniques per a disminuir els efectes negatius de la impermeabilització resultant de la urbanització i potenciar l'ús de la xerojardineria amb espècies autòctones als espais lliures i privats.

Als espais lliures es preservarà sempre que sigui possible l'arbrat autòcton existent. La terra vegetal procedent dels espais a urbanitzar serà abassegada i recuperada per a les zones verdes planificades. Es preservaran els peus de margalló (Chamaerops humilis) i dels individus singulars o interessants d'altres especies vegetals per mitjà del seu trasplantament a un espai adient.

En la redacció del Pla Parcial o del projecte d'urbanització s'haurà d'estudiar la producció de partícules en suspensió prevista a les obres d'urbanització, d'acord amb les especificacions tècniques del document "Càlcul d'emissions fugitives de partícules en activitats extractives amb o sense planta de tractament de productes minerals associada i operacions similars" (DG de Qualitat Ambiental, maig de 2004), i programar les mesures preventives i correctores adequades.

Els materials utilitzats en la construcció seran durables, reutilitzables i reciclables. No contindran dissolvents tòxics o perjudicials per al medi.



0 10 25 50 100m

SUND-1

b. SUND-2

i. Correspon a la zona de desenvolupament residencial.
ii. ÀMBIT: El marcat al plànol
iii. SUPERFÍCIE: 29.938 m²
iv. CONDICIONS ÚS: residencial
v. DENSITAT D'HABITATGES: 20 Hab/Ha
vi. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,30 m²/m².
vii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Es determina l'execució de la gestió pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

El SUND-2 només es podrà delimitar si els sectors SUD-1 o SUD-2 estan urbanitzats i construïts en un 50%.
El sector es troba subjecte al deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, que s'entregarà urbanitzat.

Es reservarà el sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El sostre per a habitatge de protecció pública serà de 2.694 m² (1.796 m² per a protecció oficial de règim general i especial i 898 m² per a protecció oficial de preu concertat).
El nombre d'habitatges lliures serà de 36 i 24 de protecció pública (16 habitatges amb protecció oficial de règim general i especial i 8 habitatges amb protecció oficial de preu concertat). S'ha considerat un mòdul màxim d'uns 110 m² per habitatge de protecció pública (una part correspon a aparcament).

Cessions necessàries i obligatòries per a sistemes:
- Zones verdes i espais lliures públics: 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació.
- Equipaments de titularitat pública: 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació

Els propietaris han de contribuir proporcionalment a les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament del sector. Caldrà un estudi de l'ampliació de les xarxes.

Es grafia als plànols d'ordenació la vialitat estructurant del sector.
El sector tindrà un vial estructurant (ronda de Bellver) de connexió amb el SUND-1 i amb la part nord del barri de Bellver. Aquest vial serà obligatori però el seu traçat podrà diferir lleugerament del grafiat als plànols d'ordenació. L'espai de transició entre aquest vial de ronda i el sòl no urbanitzable haurà de tenir un tractament paisatgístic.
En cas que fos necessària la rotonda grafiada a la part superior del SUND-2, s'incorporaria com a càrrega del sector (adquisició dels terrenys i urbanització).

El planejament derivat haurà de precisar la vialitat i els accessos als carrers que hi confronten.
Es preveurà xarxa viària per a bicicletes. El projecte d'urbanització donarà preferència a l'ús dels espais públics per als vianants.

En la vialitat pública es reservaran espais suficients i adequats per a col·locar contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les optimitzar les operacions de recollida selectiva i transport de residus.

Es promourà la tria selectiva de residus mitjançant la dotació d'espais adequats en els habitatges.

El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.

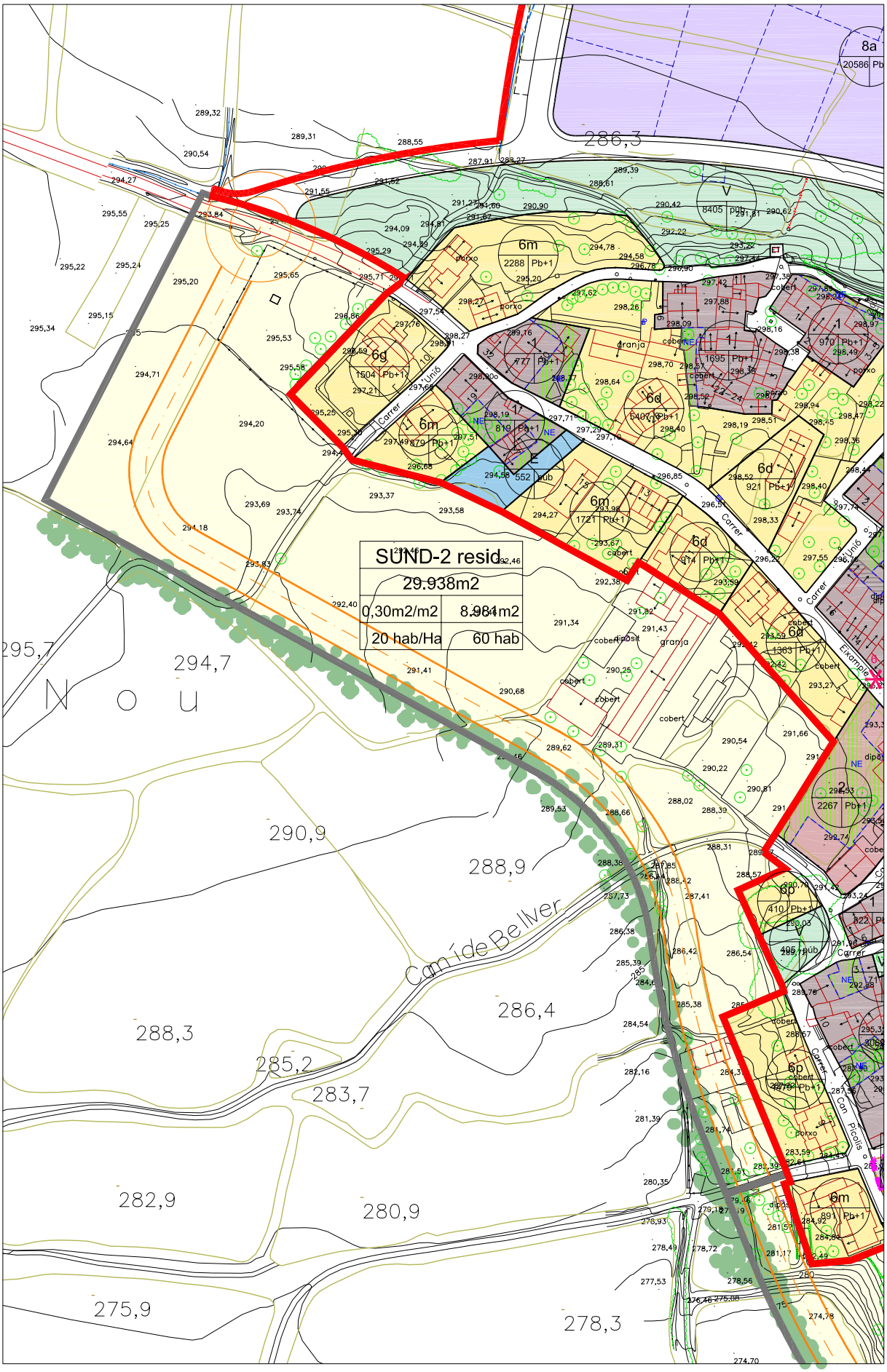
La xarxa de clavegueram serà separativa amb xarxa de recollida d'aigües pluvials i xarxa de recollida d'aigües residuals independents. Els edificis hauran de disposar de dipòsits per a la reutilització de les aigües pluvials amb una capacitat mínima de 100l/m2 de coberta.

Serà necessari tenir en compte tècniques per a disminuir els efectes negatius de la impermeabilització resultant de la urbanització i potenciar l'ús de la xerojardineria amb espècies autòctones als espais lliures i privats.

Als espais lliures es preservarà sempre que sigui possible l'arbrat autòcton existent. La terra vegetal procedent dels espais a urbanitzar serà abassegada i recuperada per a les zones verdes planificades. Es preservaran els peus de margalló (Chamaerops humilis) i dels individus singulars o interessants d'altres especies vegetals per mitjà del seu trasplantament a un espai adient.

En la redacció del Pla Parcial o del projecte d'urbanització s'haurà d'estudiar la producció de partícules en suspensió prevista a les obres d'urbanització, d'acord amb les especificacions tècniques del document "Càlcul d'emissions fugitives de partícules en activitats extractives amb o sense planta de tractament de productes minerals associada i operacions similars" (DG de Qualitat Ambiental, maig de 2004), i programar les mesures preventives i correctores adequades.

Els materials utilitzats en la construcció seran durables, reutilitzables i reciclables. No contindran dissolvents tòxics o perjudicials per al medi.



0 10 25 50 100m

SUND-2

CAPITOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 99.- Definició i tipus

1. El Sòl No Urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural, objectius per als quals gaudiran d'una especial protecció. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Article 100.- Desenvolupament del POUM en SÒL NO URBANITZABLE.

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

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

Article 101.- Finques

1. Seran indivisibles les finques en Sòl No Urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 196 del DL 1/2010. Tanmateix es podran segregar finques de superfície inferior a la Unitat Mínima de conreu en els casos previstos en la legislació vigent, prèvia autorització del departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.

2. Les unitats mínimes de conreu, d'acord amb el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre la Unitat Mínima de Conreu, són de 3 Ha en secà i 1 Ha en regadiu i d'acord amb el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal, aquesta és de 25 Ha.

3. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en Sòl No Urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 245 del RLU.

Article 102.- Camins rurals

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

2. Es distingeixen tres categories de camins: els de pas o principals, els d'accés o secundaris i els interiors o particulars que no tindran regulació específica. La situació de les torres d'electricitat i pals de telèfons no envairan els camins.

3. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 3m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 2m en els secundaris, mesurades a partir de l'eix del camí. A partir d'aquestes distàncies de protecció no es podran plantar arbres ni construir pous en una franja mínima de 4m. A les vies pecuàries les distàncies de protecció seran iguals al seu ample reconegut legalment.

4. No podran obrir-se nous camins o vies rurals que no estiguin previstes en aquest POUM, en els Plans Especials que es desenvolupin o dintre dels plans d'actuació de l'administració competent.

5. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

6. Les rotures i moviments de terres no podran abocar les aigües pluvials als camins existents.

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

8. Al terme existeixen dos vies pecuàries assenyalades als plànols. Tenen ambdues un ample a protegir de 30 metres o el reconegut per la classificació de vies pecuàries en el seu cas.

Article 103.- Tanques i murs de contenció

1. La construcció de tanques en els espais oberts ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. El Pla recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.

2. Amb les excepcions de l'apartat 9 no s'admeten tanques d'obra, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 60 cm.

3. Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques calades no depassaran l'alçada de 2m.

4. Les tanques transparents poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.

5. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.

6. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques tindran colors discrets per tal que s'integrin bé en el fons cromàtic del lloc.

7. Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc. La previsió de passos de fauna serà obligatòria quan es tracti de terrenys que formin part d'un connector ecològic.

8. Les tanques d'obra existents i les que preveu l'apartat 9 s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

9. Només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

10. Les tanques hauran de respectar les distàncies de protecció dels camins.

11. Quan hi hagi desnivell entre el camí i el terreny on se situa la tanca, aquesta s'haurà de separar una distància addicional igual a la projecció en planta del talús natural del terreny.

12. Les tanques i filats de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, i se situaran preservant les àrees de protecció dels camins (segons l' Article 68.-de les presents normes) lleres i barrancs.

Article 104.- Usos permesos i usos prohibits

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

2. Els usos admesos són els que determina l'article 47 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i els corresponents del RLU, i la resta estan expressament prohibits.

3. No es permet la col·locació, instal·lació o aparcament de caravanes, mobil-home, cases de fusta, cases prefabricades, transportables, i similars.

SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 105.- Disposicions generals

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

2. En el Sòl No Urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que:

a. Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, caves i cellers.

b. Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a.

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

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

e. Les ampliacions d'edificacions destinades a turisme rural d'acord amb l'article 51 del RLU.

f. Les masies o cases rurals incloses al catàleg de masies es regulen per les disposicions establertes en aquest, la resta d'edificacions existents no admeses en SNU es troben en volum disconforme o fora d'ordenació en funció de si van ser implantades legalment o no, d'acord amb l'establert per la disposició transitòria sisena i setena del RLU.

3. Això no obstant, podran autoritzar-se, seguint el procediment previst per l'art. 48, 49 i 50 del DL 1/2010 (Llei 3/2012), altres edificacions i instal·lacions d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin. A aquest efecte són d'interès públic: les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

4. D'acord amb les determinacions contingudes la Pla director territorial de l'Alt Penedès, les edificacions destinades a la producció vinícola, agricultura i ramaderia intensives (cellers, hivernacles, granges,...) que s'hagin d'ubicar en sòl de protecció especial de la vinya han d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística amb les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial, l'abast de les quals s'ha d'adequar a la importància de la implantació i a les condicions de l'entorn on s'ha d'ubicar.

Article 106.- Construccions pròpies d'una activitat agrària

1. Als efectes del que estableix l'article 47.6.a del DL 1/2010 es consideren construccions pròpies d'una activitat agrària, les construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o en general, rústica.

2. S'admeten instal·lacions hípiques o canines mitjançant l'aprovació d'un pla especial.

3. El projectes de construccions pròpies d'una activitat agrària s'han de sotmetre al procediment de l'article 48 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i al 57 del RLU si superen algun dels llindars següents:

a. Ocupació en planta: 500 m²

b. Sostre total: 1000 m²

c. Alçada màxima: 10 m

Article 107.- Construccions ramaderes

1. Les construccions ramaderes en Sòl No Urbanitzable, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, ha de complir les següents condicions:

a. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.

b. Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha en una única finca.

c. No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl Urbà o Sòl Urbanitzable, ni a menys de 200 m de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en Sòl No Urbanitzable pertanyent a altres propietaris i degudament autoritzats per l'organisme competent. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació i es respectaran les distàncies establertes a la legislació sectorial.

d. S'admeten els usos d'instal·lacions hípiques i canines dins els usos de ramaderia.

e. El projectes de construccions ramaderes s'han de sotmetre al procediment de l'article 48 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i al 57 del RLU si superen algun dels llindars següents:

i. Ocupació en planta: 500 m²
ii. Sostre total: 1000 m²
iii. Alçada màxima: 10 m

f. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

g. En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final. L'expedient d'activitat es tramitarà abans o paral·lelament amb la llicència de construcció.

h. Els projectes requeriran d'un projecte visat per tècnic competent.

Article 108.- Magatzems

1. La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

a. Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.

b. Cal acreditar una propietat mínima d'1 Ha de terres de conreu d'horta o de 3 Ha de terres de conreu de secà en total. La finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.

c. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima en el carener de 5,5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta, cap dimensió serà superior a 40 m. La distància de separació a partions haurà de ser almenys l'alçada del magatzem, amb un mínim de 10 m. La superfície màxima de les construccions destinades a magatzem serà de 500 m².

d. Els projectes requeriran d'un projecte visat per tècnic competent.

2. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

3. En propietats amb superfície menor a la unitat mínima de conreu, i sempre que la seva superfície no sigui menor de 4.000 m², es permetrà la construcció de petits magatzems en planta baixa amb un superfície construïda menor de 35 m² total. La distància de separació a partions haurà de ser almenys l'alçada del magatzem, amb un mínim de 3m. L'alçada fins el carener serà inferior a 3 metres i amb coberta de teula i serà necessari el projecte i l'assumeix de direcció d'obra per tècnic competent.

4. En propietats amb superfície menor a la unitat mínima de conreu i menor de 4.000 m², només es permetrà la construcció de locals per eines de 12.00 metres quadrats com a màxim. L'alçada fins el carener serà inferior a 3 metres en el carener i amb coberta de teula i serà necessari el projecte i l'assumeix de direcció d'obra per tècnic competent. Els murs i colors finals s'adequaran a l'entorn i caldrà presentar un croquis d'emplaçament.

5. Per a la construcció de nous magatzems, s'haurà de justificar la seva necessitat per al funcionament de la explotació agrícola o ramadera.

6. La coberta de totes les construccions descrites serà de teula àrab.

Article 109.- Celler i magatzems destinats a la producció vitícola

1. Les activitats i les actuacions permeses dels cellers vitivinícoles en sòl no urbanitzable han de complir les següents condicions:

a. En sòl no urbanitzable, sempre que el tipus de sòl ho permeti expressament, s'admetran construccions i usos de cellers destinats a l'elaboració del vi i/o criança de cava i les indústries agràries amb instal·lacions d'embotellatge dels vins i caves elaborats en els propis cellers.

b. Els cellers només s'autoritzaran quan estiguin vinculats a una explotació agrícola familiar o del propietari -productor dels terrenys on s'emplacin, que s'acreditarà d'acord amb les prescripcions de les condicions d'edificació especificades per aquesta norma.

c. Les caves o construccions soterrades no comptabilitzaran en quant a sostre, sempre que permetin la plantació de vinyes, amb un mínim d'1 m de terra sobre el forjat i 10 m de separació als límits de la propietat.

d. S'entén per indústries agràries vitivinícoles les activitats industrials d'embotellat de vins i caves vinculades a la producció agrícola de la finca. La seva implantació suposarà el previ o simultani establiment de cellers d'elaboració de vi o de criança de cava.

e. En el cas de cellers i indústries agràries promoguts per societats cooperatives, es justificarà igualment, el compliment de la superfície mínima de terreny regulada per l'edificació, però per a l'acreditació de l'explotació agrícola es computaran les finques disseminades en el terme municipal de Vilobí del Penedès de propietat o arrendament dels socis de la cooperativa, mitjançant declaració jurada notarialment del president de la societat interessada.

f. La finca mínima vinculada i necessària per a realitzar l'edificació d'ampliació o nova construcció sobre la superfície mínima de conreu, quedarà inscrita al Registre de propietat com a indivisible.

g. El sol·licitant de la llicencia per a la construcció i implantació de l'activitat industrial només podrà ser propietari-productor de l'explotació agrícola de la finca acreditada.

h. Les sol·licituds de cellers i de implantació d'indústries agràries d'embotellat de vins i caves han d'acompanyar-se d'un informe favorable del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.

2. Les condicions d'ordenació i edificació dels nous cellers o ampliacions dels existents són les següents:

a. Per a les construccions de caves s'estableix el següent sostre màxim en funció de la superfície de la finca:

i. 1.000 m²st en finca mínima de 5 Ha de conreu,
ii. 1.800 m²st en finca mínima de 12 Ha de conreu,
iii. 2.500 m²st en finca mínima de 25 Ha de conreu,
iv. 4.000 m²st en finca mínima de 40 Ha de conreu.

b. S'haurà d'acreditar la propietat de la finca mínima de conreu concentrada o disseminada en el municipi i amb un mínim de 2 Ha concentrades en una única extensió. En el cas de cooperatives, el mínim serà de 3 Ha en propietat i 2 Ha d'arrendament.

c. S'estableix un sostre màxim amb un mínim de finca per a cada cas, acreditant la propietat, amb arrendament o compromís de subministrament dins del municipi.

d. El coeficient de ponderació serà el següent:

i. Superfície de propietat: 1
ii. Superfície d'arrendament: 0,6
iii. Superfície de compromís de subministrament: 0,20

e. Pels cellers existents es permetrà una ampliació de sostre del 75% (respecte el sostre existent, per sobre del nivell del sòl i a partir de l'aprovació definitiva del POUM), sense superar els 2.000 m²st d'ampliació i amb un sostre màxim de 4.000 m² en finca mínima de 40 Ha de conreu.

f. El procediment per a l'autorització de noves edificacions destinades a cellers de criança es tramitarà mitjançant el procediment establert en els articles 48 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i 57 del RLU si se superen algun dels llindars següents:

i. Ocupació en planta: 500 m²
ii. Sostre total: 1000 m²
iii. Alçada màxima: 10 m

3. Les construccions destinades a cellers i activitats vitivinícoles que elaboren en els seus propis cellers compliran les següents condicions:

a. La finca que donarà a un vial o camí existent, es podrà ampliar per facilitar el trànsit de vehicles i vianants, havent-se de pavimentar adequadament.

b. Les construccions seran com a màxim de planta baixa i pis.

c. Les explanacions exterior a l'edificació no podran superar 1,50 m per sobre i 2,20 m per sota les diferents cotes del perfil natural del terreny.

d. L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 m. Les sitges i altres elements que superin aquesta alçada s'hauran de soterrar en part per no superar l'alçada màxima. Només podran superar l'alçada reguladora les marquesines, torres mirador i dipòsits amagats sota la coberta, dins un màxim de 15 m.

e. Les cobertes seran inclinades amb un pendent màxim del 30%.

f. Els dipòsits o elements industrials no podran quedar al descobert i a la vista i hauran d'ocultar-se amb edificacions concordant amb la tipologia adoptada per als edificis principals.

g. Els cellers de criança soterrats (caves) no tindran limitació de superfície, profunditat ni volum però en qualsevol cas, respectaran en projecció vertical, la separació de 10 m del límit de propietat veïna; la part que superi l'ocupació en planta baixa haurà d'admetre la plantació de vinyes garantint un mínim d'1 m de terra sobre el forjat.

h. Totes les construccions, incloses les estacions transformadores d'energia elèctrica, hauran de dissenyar-se tenint en compte la seva integració al paisatge. Les cobertes i façanes utilitzaran materials tradicionals.

i. Només podran autoritzar-se les construccions que tinguin previst en el projecte el corresponent sistema de depuració i evacuació d'aigües residuals fins on determini l'ajuntament i/o la junta de sanejament.

j. En el cas que es volgués construir una tanca en el recinte de la factoria, només s'admetrà, com a màxim, una paret de 60 cm d'alçada i fins a dos mestres amb reixa o filat.

4. Seran admesos els següents usos:

a. Cellers i caves d'elaboració de vi i de criança de cava.

b. Indústries vinculades als cellers d'elaboració i criança, en categories 1a,2a i 3a.

c. Oficines vinculades a l'activitat vitivinícola principal.

d. Comercial per a la venda exclusiva del producte elaborat en la factoria.

e. Garatge-magatzem d'utillatges per als vehicles propis de la factoria.

Article 110.- Construccions d'interès públic

1. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, als efectes de la tramitació que estableix l'article 48 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i l'article 57 del RLU, han d'incloure la documentació exigida per l'apartat 1 dels esmentats articles.

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

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

4. La justificació a la qual es refereix l'apartat a) de l'article 48.1 del DL 1/2010, s'ha de referir a l'interès públic inherent a l'actuació, en relació amb el que estableix l'article 47.4 del DL 1/2010 o amb les determinacions de la legislació específica, així com, en qualsevol cas, a la necessitat del seu emplaçament al medi rural.

5. L'estudi impacte paisatgístic, exigit per l'article 48.1.b) del DL 1/2010, ha de contenir una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

6. Els informes que preveuen els apartats c), d), e) i f) de l'article 48.1 del DL 1/2010 poden ser aportats directament per l'interessat juntament amb el projecte. En cas contrari, els demanarà l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte, i han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes i rebuts al llarg de la informació pública. Tot seguit, l'ajuntament procedeix a acordar l'aprovació prèvia del projecte, si legalment correspon.

7. Per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i dels demés condicionants que s'imposin, d'acord amb l'article 48.2 del DL 1/2010, s'ha de prestar fiança en alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i no pot ser inferior al 12% del pressupost per a l'adopció de les esmentades mesures i condicionants imposats.

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

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

Article 111.- Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques, d'acord amb la tramitació prevista en l'article 48 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i l'article 57 del RLU i hauran d'incloure la documentació exigida per l'apartat 1 dels esmentats articles.

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

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

4. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària.

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

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

Article 112.- Habitatges

1. Podran autoritzar-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població, i estiguin directa i justificadament associades a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, d'acord amb les condicions i limitacions de l'article 47 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i l'article 50 del RLU. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

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

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

a. Cal acreditar una propietat de superfície no menor a la unitat mínima de conreu en secà 3 Ha, 1 Ha en regadiu o 25 Ha en sòl forestal.

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

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

d. Com a màxim serà de 250 m² d'habitatge més 50 m² de construccions complementàries

e. Les edificacions es separaran més de 10 m dels límits de propietat i dels marges dels camins públics o el que estableixin les lleis de camins .

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

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

4. Les edificacions tindran una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat.

Article 113.- Turisme rural i hoteler

1. S'entén per establiments de turisme rural els previstos per la legislació sectorial de turisme i admesos pel DL 1/2010 (Llei 3/2012) en l'article 47.3bis. Les edificacions a què fa referència l'article 47.6e són auxiliars de les anteriors, tal com s'aclareix a l'article 51 del RLU.

2. El Pla especial, en el cas d'aplicació de l'article 47.6.e del DL 1/2010 (Llei 3/2012), ha de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres d'edificació, d'acord amb l'estudi d'impacte paisatgístic i mediambiental que ha d'incorporar.

3. Excepcionalment s'admetran construccions modulars amb coberta plana, que compleixin les normatives tècniques vigents i garanteixin la integració amb l'entorn.

Article 114.- Reconstrucció i rehabilitació de determinades construccions en SNU

1. En relació a les obres de reconstrucció i rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable l'article 50 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) estableix que en el procediment d'atorgament de llicències, la comissió territorial d'urbanisme ha d'informar sobre els projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3 del DL 1/2010 (Llei 3/2012), llevat que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació, de millorament o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

2. Aquest POUM identifica les construccions del patrimoni rural arquitectònic amb l'annex (Catàleg de Masies i cases rurals) així com les construccions existents en SNU amb l'annex (Inventari d'edificacions en SNU).

Article 115.- Catàleg de masies i cases rurals

1. Aquest POUM incorpora un "Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del terme de Vilobí del Penedès", d'acord amb la normativa del DL 1/2010 (Llei 3/2012). Qualsevol actuació que afecti al seu llistat de masies i cases rurals s'haurà de regir segons l'Annex normatiu de l'esmentat catàleg.

Article 116.- Projectes de noves construccions en sòl no urbanitzable que preveu l'article 49 de la Llei d'urbanisme

1. Els projectes de les noves construccions en sòl no urbanitzable a les quals es refereix l'article 49 de la Llei han d'incloure, als efectes de la tramitació prevista per l'article 48 de la mateixa Llei, un estudi d'impacte paisatgístic amb les característiques definides per l'article 85.4 del Reglament.

2. Pel que fa als habitatges vinculats a explotacions rústiques, han de contenir la justificació de la concurrència dels requisits 1.a) i 1.b) de l'article 87 del Reglament.

Article 117.- Edificacions preexistents en sòl no urbanitzable. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable

1. Els projectes d'ampliació d'edificacions preexistents a la Llei d'urbanisme en sòl no urbanitzable, i la represa d'usos en aquestes, quan corresponen a una explotació de naturalesa agrària, agrícola, ramadera o forestal, se sotmeten a llicència municipal, amb informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, si amb l'ampliació no se superen els llindars previstos pel planejament (que són com a màxim els de l'art. 68.8.d del RLU). Altrament, si se superen els esmentats llindars, tal com s'estableixi en l'art. 56 del RLU, cal sotmetre l'expedient al procediment de l'art. 48 del DL/2010 (Llei 3/2012).

2. La promoció d'actuacions en sòl no urbanitzable, no incloses en l'enumeració de l'article 47 del DL 1/2010 (Llei 3/2012), als efectes de la tramitació que preveu l'article 48 de la mateixa Llei, han de ser objecte d'inadmissió a tràmit per l'ajuntament.

3. D'acord amb la disposició transitòria sisena del RLU, les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament no ho impedeix, i si se subjecten al règim següent:

a. Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i 119.1 del RLU.

b. Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 108.4 del DL 1/2010 i 119.2 del RLU.

4. A més, si les edificacions objecte del punt anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat a l'article 58 del RLU, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.

SECCIÓ 3. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE

Article 118.- Definició de zones

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

   a. Sòl de protecció especial de la vinya. SPEV

   b. Sòl de protecció especial d'interès natural i paisatgístic. SPNP

2. S'estableix també la zona SF de sòl forestal, per als terrenys ocupats bàsicament per boscos o per espècies arbòries autòctones presents especialment a les zones de sòl de protecció especial de la vinya i de protecció especial d'interès natural i paisatgístic.

3. A més, l'àrea que envolta els pèlags forma part del patrimoni geològic; és un dels Espais d'Interès Geològic de Catalunya. En aquesta zona no es permet l'ús d'activitats extractives.

Article 119.- Sòl de protecció especial de la vinya. SPEV

1. Definició:

   a. Aquesta categoria de sòl esta integrada per espais o elements d'interès o especial interès agrari, en especial els espais vitivinícoles i les zones de vinya així com les àrees dedicades a altres conreus i a activitats relacionades amb l'agricultura, la ramaderia i la producció vitivinícola i activitats relacionades. Aquests espais tenen una funció paisatgística rellevant, configurant espais amb una funció estratègica de reserva d'espai obert o lliure en relació amb el model territorial. S'inclouen en aquest tipus de sòl la totalitat del sòl no urbanitzable que no ha estat inclòs en la categoria de protecció especial natural.

2. Segregacions:

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

3. Condicions d'ús:

   a. Es permeten els usos agrícola, ramader, forestal, vitivinícola, hípica i càmping. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet el familiar que s´ajusti a les condicions establertes a l'article Habitatges en el Sòl No Urbanitzable. S'admeten els usos de l'art. 47.3bis del DL/2010 (Llei 3/2012) i 55.1 del RLU inclòs l'hoteler, en les edificacions existents incloses al Catàleg de masies i cases rurals i d'acord amb les limitacions i condicions establertes per aquest cas a cas. Es permet l'ús d'activitats extractives sempre i quan no formi part del patrimoni geològic que envolta els pèlags.

Article 120.- Sòl de protecció especial d'interès natural i paisatgístic SPNP

1. Definició:

a. Terrenys ocupats bàsicament pels terrenys humits anomenats pèlags, amb un àmbit propi de canyissars on nien ocells i altres especies, i els terrenys adjacents al torrents. Tenen per objecte preservar els terrenys d'alteracions significatives, la seva preservació com a corredors per a la fauna i de protecció paisatgística.

2. Segregacions:

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

3. Condicions d'ús:

a. Es permeten els usos agrícola, ramader i forestal. Es limiten les construccions a les existents, que tinguin valor des del punt de vista històric, tradicional i paisatgístic i només es permet la seva rehabilitació. Es limitaran els usos que no es corresponguin amb els usos tradicionals i puguin alterar els seus valors paisatgístics i mediambientals. Serà preceptiva la existència d'un estudi paisatgístic i medi ambiental per a la implantació de noves activitats o ampliació de les existents. No es permet l'ús d'activitats extractives.

b. Els projectes d'infraestructures, hauran de preveure mesures per a garantir la connectivitat dels trams que es disposen sobre aquest tipus de sòl.

Article 121.- Sòl forestal SF

1. Definició:

a. D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquest POUM qualifica com a sòl forestal els sòls poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes.

b. Només amb l'autorització del DARP es podran alterar les masses boscoses existents quan provinguin de plantacions recents i variar conseqüentment la seva qualificació per la de sòl rural.

2. Segregacions:

a. No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

3. Condicions de l'edificació:

a. Només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible.

4. Condicions d'ús:

a. L'únic ús admès és el forestal o agrícola-ramader compatible amb la vegetació existent. L'habitatge només s'admet a les masies existents. No es permet l'ús d'activitats extractives.

b. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona o d'altres adaptables i compatibles amb el medi existent. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Article 122.- Definició

1. L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla Especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveuen els articles 71 del DL 1/2010 i l'article 95 del Reglament que desplega la Llei d'urbanisme.

2. A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla Especial de protecció del patrimoni, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineixen un Catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

Article 123.- Catàleg

1. El Catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

a. BCIN - S'inclouen en aquest nivell de protecció els béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de Béns Culturals d'Interès Nacional d'acord amb la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. S'hi inclouran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin aquesta categoria.

b. BCIL - S'inclouen en aquest nivell de protecció els béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de Béns Culturals d'Interès Local d'acord amb la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. S'hi inclouran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin aquesta categoria.

c. BEU - Béns protegits urbanísticament.- S'inclouen en aquest nivell de protecció els béns inclosos en el catàleg del POUM pels quals encara no s'hagi fet l'oportuna tramitació per assolir la categoria de Béns Culturals d'Interès Local d'acord amb la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

2. La protecció específica dels immobles BCIN és la que s'estableix a la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català. Les creus de terme estan declarades BCIN per la disposició addicional primera de la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català.

3. Els BCIL no es poden enderrocar i la protecció específica serà la que es determini en el corresponent expedient de catalogació. Mentre no hi hagi el catàleg definitiu, la protecció serà integral.

4. Les condicions de protecció dels béns catalogats urbanísticament serà la que s'estableixi en el catàleg per a cada element concret. Si no es diu res en contra, significa que l'edifici és protegit de manera integral.

5. La protecció dels conjunts a les categories de BCIL i urbanístics comporta exclusivament la conservació dels elements que són visibles des de l'exterior; és a dir, façanes i teulada.

6. Àrees arqueològiques:

a. Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

b. En llocs amb usos agrícoles i forestals es permet la continuïtat d'aquests, sempre que no afectin les restes arqueològiques ni afecti el subsòl.

7. Queden inclosos en el Catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació.

i. Jaciments

1	Vinyes de la Masia Via	X:388818 / y: 4581671
2	Vinya de Taberner	X:387373 / y:4583742
3	Can Cotoliu / La Socarrada	X.390321 / y:4582225
4	Els Llacs / Vinya del Bartrolí	X:387153 / y:4584605
5	Salabert	X:388887 / y:4583228
6	Cal Pastor	X:386884 / y:4584466
7	Feixa Llarga	X:388850 / y:4582825
8	Bosc d'en Martí	X:391254 / y:4581654
9	Cal Cuc / Mas d'en Benet	X:389413 / y:4580863

ii. BEU - Edificis amb elements a conservar

Els béns protegits urbanísticament, són aquells que es proposen que s'incorporin dins els Catàleg del Pla especial de projecció del patrimoni i són els que s'anomenen a continuació:

		Classificació del sòl
1	Santa Maria de Vallformosa	Sòl urbà
2	Capella de Sant Pere	Sòl urbà
3	Cal Jan Pau	Sòl urbà
4	La Cooperativa	Sòl urbà
5	Cal Temporal	Sòl urbà
6	Façanes del Carrer Eixample	Sòl urbà
7	Cal Teixidó o castell d'en Baró	Sòl urbà
8	La Saleta (1)	SNU
9	Casal de la Pineda de Vallformosa (2)	SNU
10	Refugi de la guerra de Can Mayol	SNU
11	Refugi nº1 de la guerra civil del Camp d'Aviació	SNU
12	Refugi 2º de la guerra civil del Camp d'Aviació	SNU
13	Refugi 3º de la guerra civil del Camp d'Aviació	SNU

(1) Consta dins del Catàleg de masies: 21A Cal Magí de l'Ermità, 21B La Saleta i 21C La Saleta del Bosc

(2) Consta dins del Catàleg de masies: 23 La Pineda de Vallformosa

iii. BCIL

		Classificació del sòl
14	Església del Cementiri o antiga església de Vallformosa	SNU

iv. BCIN - Creus de Terme

15	CT-1	Creu de Terme	x: 389066/y: 4581086
16	CT-2	Creu Grossa	x: 388710/y: 4582942

Article 124.- Contingut del Pla Especial

1. El Pla Especial tindrà en compte el caràcter de conjunt del nucli històric, valorarà detalladament les edificacions incloses a l'àmbit , el seu valor com a peça autèntica i originària del conjunt, carrer o plaça, les actuacions que hi podran ser permeses per a cadascuna i tindrà en compte la incidència sobre les béns immobles catalogats específicament.

2. El Pla especial de protecció del patrimoni inclourà l'àmbit del nucli històric. Mentre no es redacti aquest document, dins d'aquest àmbit no es podran enderrocar ni alterar la composició de les façanes dels edificis.

3. El Pla Especial ha de definir un règim particular econòmic - fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Article 125.- Condicions del Pla Especial

1. Condicions d'edificabilitat.

a. En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.

b. Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

a. El Pla Especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

b. L'òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits és el següent:

i. BCIN - Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona (CTPC de Bcn) del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya
ii. BCIL – Ajuntament de Vilobí del Penedès.

Correspon a la CTPC de Bcn emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de béns culturals d'interès local, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
La CTPC de Bcn pot emetre els informes i atendre les consultes que l'ajuntament els formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que estableix l'art. 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
iii. BEU – Ajuntament de Vilobí del Penedès.
iv. Patrimoni arqueològic – Àrees d'interès arqueològic – Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya. Servei d'Arqueologia i Paleontologia.

c. Sobre els usos dels béns catalogats, predominaran les àrees d'expectativa arqueològica sobre els possibles usos adscrits pel POUM.

3. Condicions de l'immoble protegit.

a. Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituiran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció del Pla Especial.

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a. En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

b. Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

5. L'ajuntament constituirà d'acord amb l'article 6.1 i següents de la Llei de Patrimoni Cultural Català l'òrgan d'estudi i proposta per a la preservació, conservació, protecció i vigilància de llur patrimoni cultural.

6. La concessió de la llicència d'obres estarà, en els bens catalogats, sotmesa a l'informe favorable del dit òrgan.

TÍTOL V. DISPOSICIONS ADDICIONALS

Article 126.- Primera.- Usos disconformes i usos fora d'ordenació

1. Es consideraran com a ús disconforme les activitats industrials de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada, i tots aquells inclosos en els supòsits de l'article 108.1 i 5 del DL 1/2010.

2. Es consideraran com a usos fora d'ordenació els usos preexistents que no siguin conformes amb el règim d'usos que el POUM estableix i que siguin declarats incompatibles i subjectes a cessament de forma expressa per aquest.

Article 127.- Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, estiguin subjectes, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que estableix l'art 119.2 del RLU.

Article 128.- Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries de Planejament de 1989.

Article 129.- Quarta – Pròrroga de llicències d'obres

1. Les pròrrogues de les llicències d'obres que es demanin abans del seu exhauriment es regiran per la normativa per la que es van concedir.

Article 130.- Cinquena – Llicències de primera ocupació

1. La llicència de primera ocupació es podrà atorgar si compleix la normativa per la que van obtindré la llicència d'obra.

TÍTOL VI. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Article 131.- Primera - Pla Especial de protecció de patrimoni

1. En tant no sigui vigent el Pla Especial, es podran redactar Plans Especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del catàleg.

ANNEX 1. ANNEXES GRÀFICS

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 1

Regulació d' alçades. Edificació aïllada

2.70 = Alçada lliure mínima entre forjats de plantes amb ús d'habitatge

h1 : Alçada lliure mínima de P.B.
2.50 = h1 en edifici no comercial
3.50 = h1 en edifici comercial

h2 : Alçada lliure mínima de plantes pis
2.50 = h2

h3 : Alçada màx. de la Planta baixa respecte la rasant definitiva del terreny
1.00 = h3

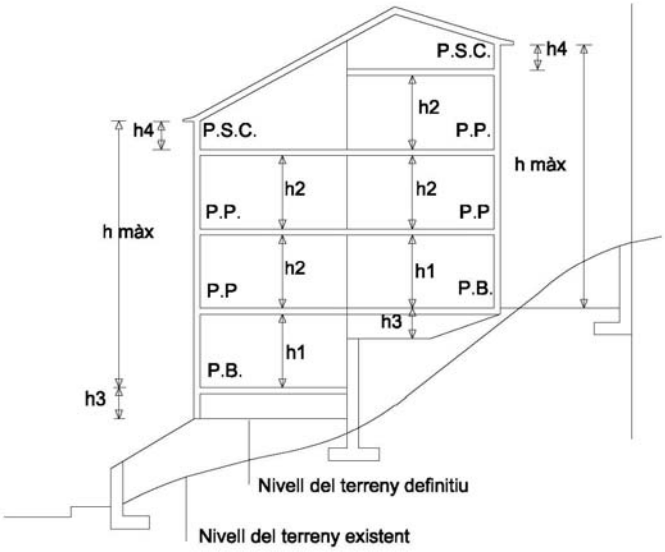
h màx : Alçada reguladora màxima

h4 : Alçada de la coberta per sobre del darrer element resistent
0.40 = h4

P.B. : Planta baixa

P.P. : Planta pis

P.S.C : Planta sotacoberta (golfes)



NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 2

Regulació d' alçades. Edificació alineada a vial

2.70 = Alçada lliure mínima entre forjats de plantes amb ús d'habitatge

hS : Alçada lliure mínima de la planta soterrani
2.50 = hS

h1 : Alçada lliure mínima de P.B.
2.50 = h1 en edifici no comercial
3.50 = h1 en edifici comercial

h2 : Alçada lliure mínima de planta pis
2.50 = h2

h3 : Alçada de la planta baixa respecte la rasant del carrer

h màx : Alçada reguladora màxima

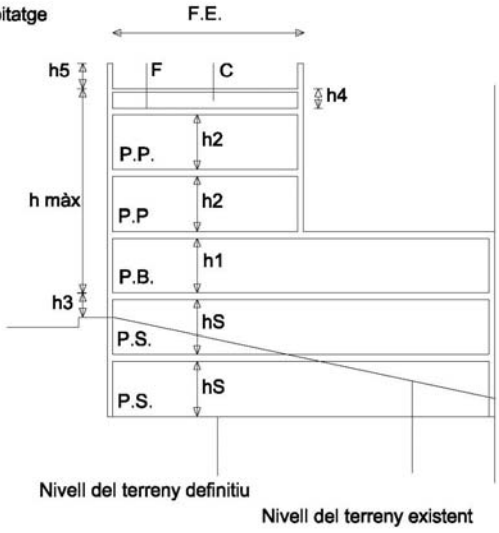
h4: Alçada de la coberta per sobre del darrer element resistent
0.60 = h4

h5: Alçada de la barana per damunt de la coberta plana.
1.10 = h5

P.B. : Planta baixa

P.P. : Planta pis

P.S. : Planta soterrani



NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 3

Planta coberta

E : Golfes. Espai sotacoberta d' ús comunitari o espai vinculat als habitatges de la planta immediatament inferior

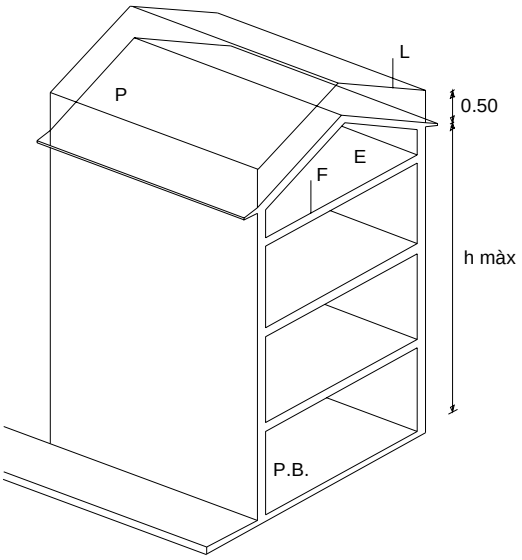
F : Cara superior del darrer forjat o element resistent

P.B. : Planta Baixa

L : Línia límit que les claraboies no poden sobrepassar

P : Pendent de la coberta

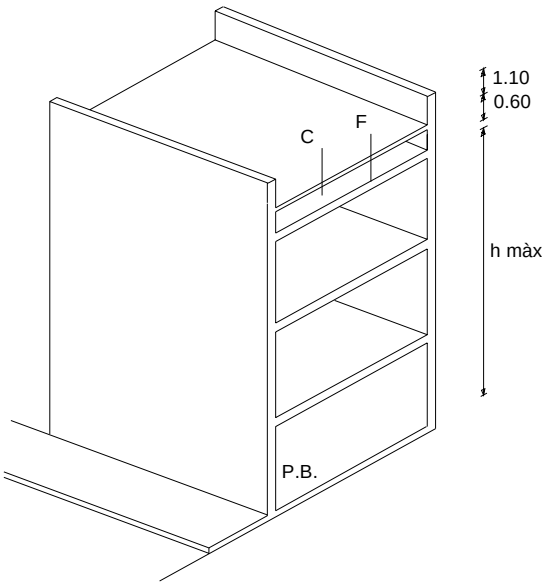
h màx : Alçada reguladora màxima



NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 4

Planta coberta



F : Cara superior del darrer forjat o element resistent

C : Cambra d' aire

h màx : Alçada reguladora màxima

Alçada de la barana per damunt de la coberta plana : 1.10m

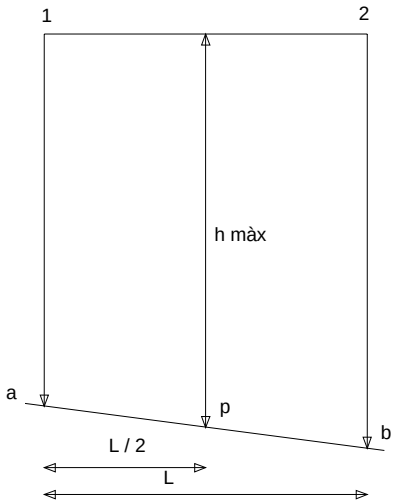
NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 5

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d' alçades

Supòsit 1.a : diferència de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la façana menor o igual a 0,60m

$h \leq 0.60$



h màx : Alçada màxima reguladora
a : Extrem superior de la rasant de la façana
b : Extrem inferior de la rasant de la façana
L : Longitud de façana
p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

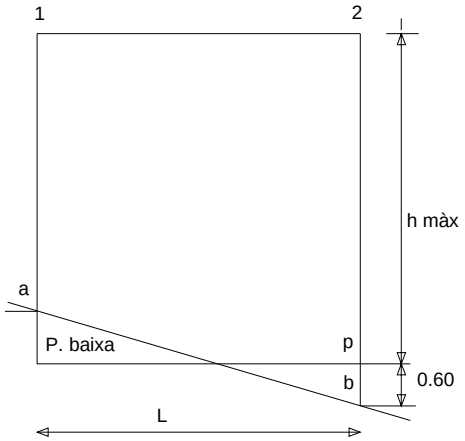
NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 6

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d' alçades

Supòsit 1.b : diferència de nivells entre les cotes extremes als punts a o b i el centre de la façana superior a 0,60m.

$h > 0.60$



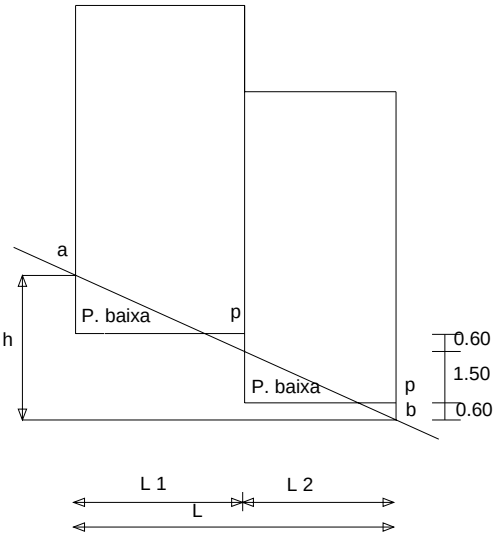
h màx : Alçada màxima reguladora
a : Extrem superior de la rasant de la façana
b : Extrem inferior de la rasant de la façana
l : Longitud de façana
p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 7

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d' alçades

Supòsit 1c : la rasant de la voravia es situa a 1.5 metres per sobre del punt de l'aplicació de l' alçada reguladora com a conseqüència d' aplicar la regla 1b.



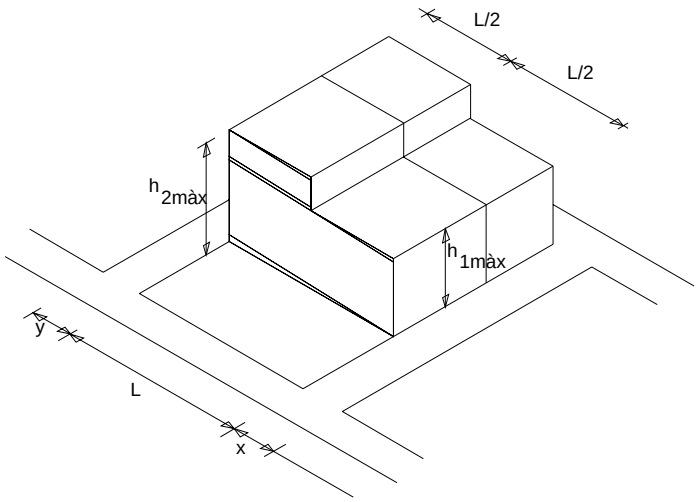
h màx	:	Alçada màxima reguladora
a	:	Extrem superior de la rasant de la façana
b	:	Extrem inferior de la rasant de la façana
h	:	Desnivell entre a i b
L	:	Longitud de façana
L1-L2	:	Longitud dels trams de façana
p	:	Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
1-2	:	Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 8

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d' alçades

Supòsit 3 : Edificis amb façana a dues vies que no facin cantonada o xamfrà



$x \neq y$

$h1 \neq h2$

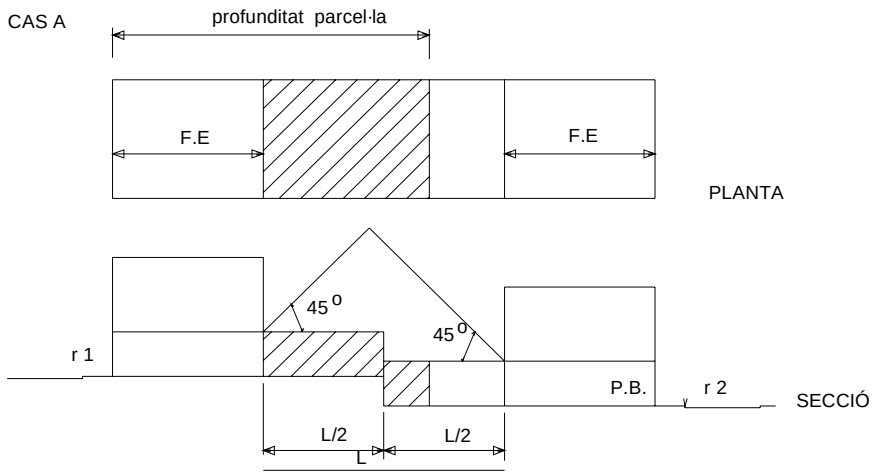
h màx : Alçada màxima reguladora

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 9

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Edificació al pati interior d'illa

Supòsit 1 : sense limitació per raó del desnivell



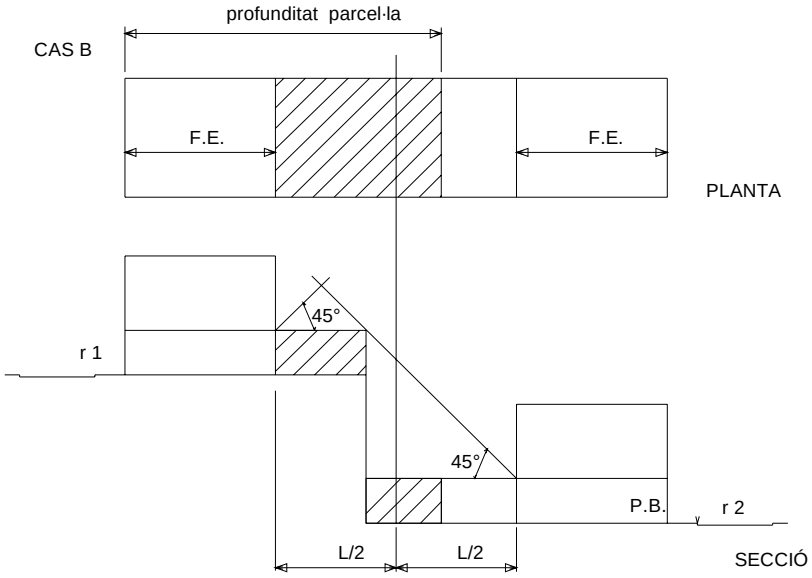
r 1 : Rasant del carrer 1
r 2 : Rasant del carrer 2
F.E.: Fondària edificable
L : Espai lliure d' edificació de l' interior d' illa

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 10

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Edificació al pati interior d' illa

Supòsit 2 : Amb limitació per raó del desnivell

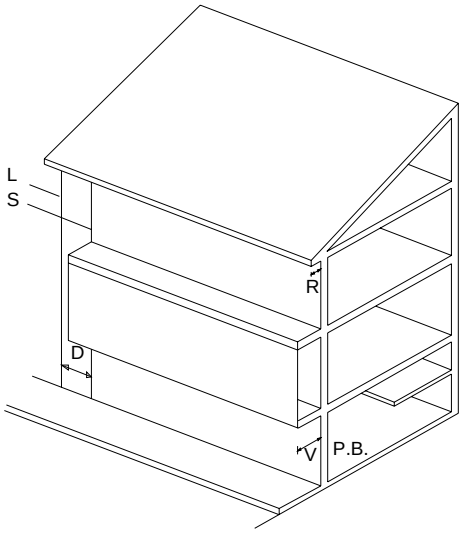


r 1 : Rasant del carrer 1
r 2 : Rasant del carrer 2
F.E.: Fondària edificable
L : Espai Lliure d' edificació de l' interior d' illa

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 11

COSSOS SORTINTS I ELEMENTS SORTINTS



L : Línia de la façana coincident amb la paret mitgera

S : Línia de separació de mitgera dels elements i cossos sortints

D ≥ 1m

R ≤ Ràfec de la coberta

V = Volada del cos sortint

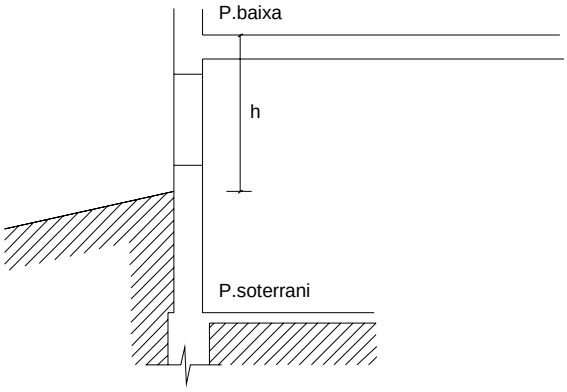
NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 12

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AÏLLADA

Planta soterrani d' un edifici referida a la cota del terreny

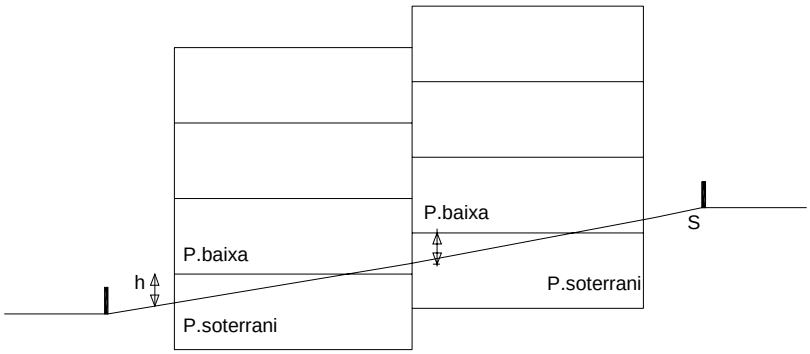
h < 1m



NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 13

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AÏLLADA
Planta soterrani i planta baixa d' un edifici referida a la cota del terreny

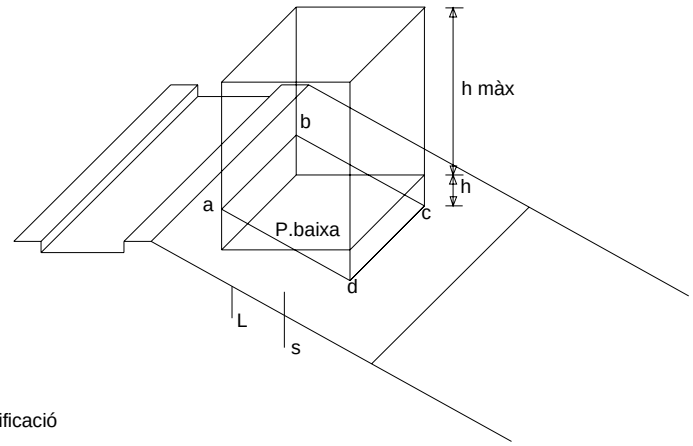


S : Sòl exterior definitiu
h < 1 m

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 14

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AÏLLADA
Alçada reguladora màxima de l' edificació referida a la cota del terreny



h=1m

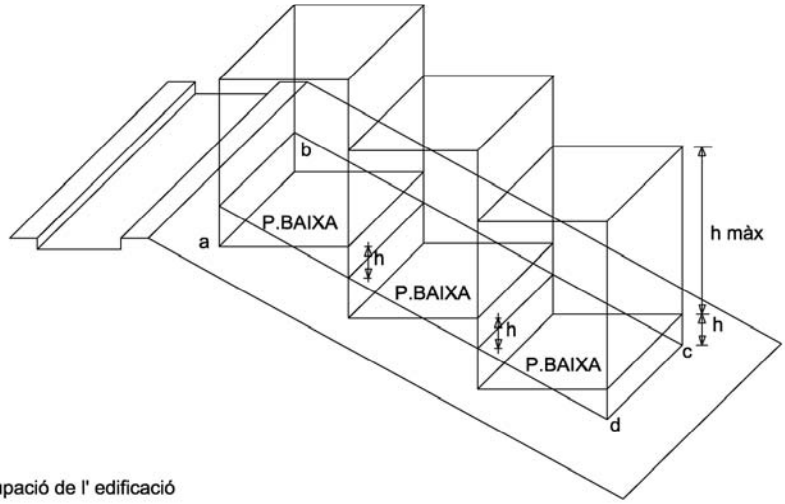
a-b-c-d :Àmbit d'ocupació de l' edificació

h màx : Alçada reguladora màxima

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 15

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AÏLLADA
Alçada reguladora màxima de l' edificació referida a la cota del terreny



h<1m

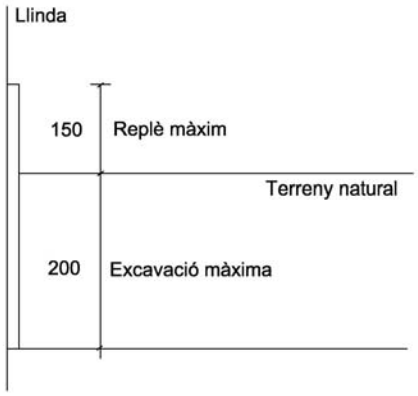
a-b-c-d : Àmbit d'ocupació de l' edificació

h màx : Alçada reguladora màxima

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 16

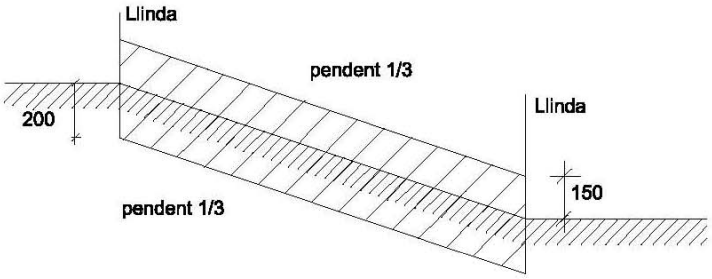
REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AÏLLADA
Adaptació topogràfica del terreny : plataformes d'anivellament tocant a les llindes



NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 17

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AÏLLADA
Adaptació topogràfica del terreny : plataformes d' anivellament interior i talussos



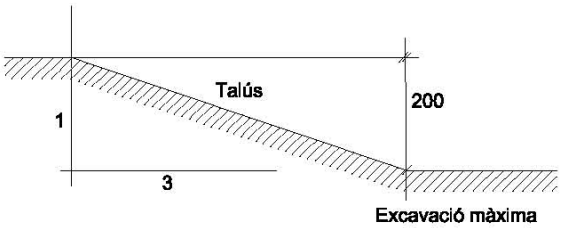
Zona on es podran disposar les plataformes d'anivellament

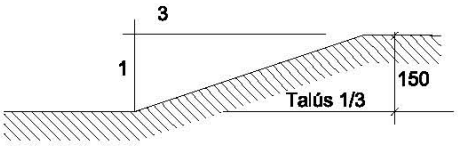
NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 18

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AÏLLADA
Adaptació topogràfica del terreny : plataformes d' anivellament interior i talussos

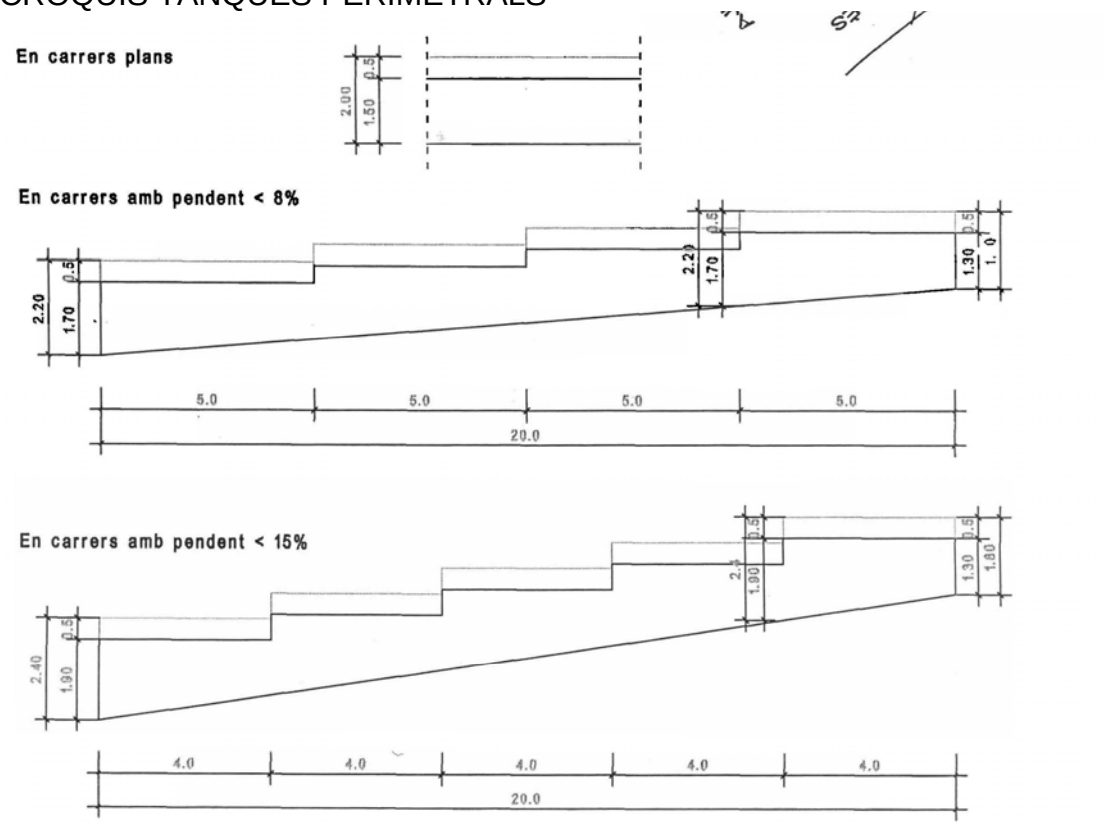
Relació de la pendent màxima dels talussos : 1/3





Replè màxim

FIGURA 19
CROQUIS TANQUES PERIMETRALS



Els croquis indiquen les alçades de les tanques perimetrals permeses respecte de la rasant del carrer.

ANNEX 2. INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES

1. Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'art. 187 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i 234 i següents del RLU, i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 190.2 del DL 1/2010 (Llei 3/2012). Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.

Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

2. Procediment

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 75 i següents del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

3. Contingut de les llicències

El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'Edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

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

4. Actes sotmesos a comunicació

Les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva escassa entitat tècnica únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució.:

Les obres que no suposin canvis en les façanes, patis, cobertes o terrats, estructura o distribució interior de l'edifici, sempre que no precisin direcció d'obra ni modifiquin els usos existents.

La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.

5. Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències

Als efectes de l'art. 75 del d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres majors, que per a la sol·licitud de la llicència han d'acompanyar el projecte tècnic i el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col·legi professional, les següents:

I. *Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.*
II. *Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.*
III. *Les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.*
IV. *Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.*
V. *Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.*
VI. *Les obres de moviments de terres.*
VII. *Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.*
VIII. *Les obres d'enderrocament d'edificis existents.*
IX. *Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.*
X. *La col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.*
XI. *El canvi o reparació puntual d'elements estructurals.*
XII. *L'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.*

Als efectes del que estableix el ROAS (decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals) per a les sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, obres menors, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un facultatiu titulat superior i visat pel corresponent Col·legi professional, per a les obres següents:

I. *La col·locació de marquesines per a comerços.*
II. *La construcció de ponts, bastides i similars.*
III. *L'estintolament de façanes.*
IV. *La reparació de cobertes i terrats*
V. *La construcció de pous i foses sèptiques.*
VI. *La modificació de balcons, lleixes o elements sortints*
VII. *La col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats*
VIII. *La construcció de barraques provisionals d'obres.*

S'haurà d'entregar amb format digital (DXF,DGN,DWG) plànol d'emplaçament amb les construccions, amb el nº de plantes de cadascuna. També s'haurà d'entregar en format PDF tots els documents del projecte. Al casc antic s'hi ha modificació de la façana també s'haurà d'aportar aquesta informació en forma digital.

6. Condicions d'atorgament de llicències

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

Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 41, 42, 43 i 44 del DL 1/2010 (Llei 3/2012) i el seu desplegament al RLU.

Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposa el RLU

En les sol·licituds de llicència d'obres s'haurà de complir el que s'estableix en l'article 8 del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció.

7. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

D'acord amb l'art. 189 del DL 1/2010., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 189 del DL 1/2010.

8. Seguiment

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

Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

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

9. Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament

L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 175 al 186 del capítol V del títol V del DL 1/2010, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

10. Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el TRLU i el seu Reglament.

ANNEX 3. EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

1. Declaració de ruïna i acord de demolició

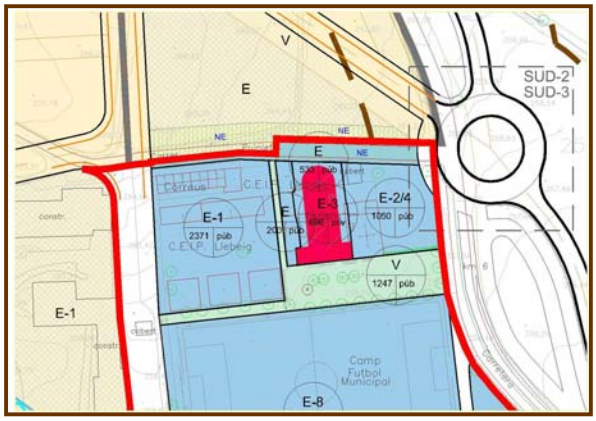
La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pel seus ocupants, s'ajustarà allò que disposa l'article 198 del DL 1/2010.

ANNEX 4. FITXES PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

DADES GENERALS

Nº fitxa:	01	**Nº diputació:**	45	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Santa Maria de Vallformosa**			

Localització:	Nucli urbà de Vilobí del Penedès	
Polígon / Parcel·la:		
Coordenades UTM:	x: 388352 y: 4583243	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	8332702CF8883S0001SM	
Classificació del sòl:	Urbà	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	1462 m2	3290 m2
Ús aparent:	Culte religiós	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	1890	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments		X	
Cobertes	X		
Fusteries	X		

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable	X	**Bassa**	
Sanejament	X	**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X	X	X	X	

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

Conjunt arquitectònic format per l'església de Santa Maria de Vallformosa, el campanar de l'església, la casa del campaner, la rectoria, i un espai destinat a dependències auxiliars. Tot el conjunt es troba edificat en parament irregular sense arrebossar, havent reforçat les cantonades i les obertures amb ressortits de ciment imitant carreus de pedra ben treballats. La rectoria té planta baixa, primer pis i golfes, coberta a quatre aigües amb teula. La porta principal és un portal de mig punt amb dos graons. Tota l'arcada es troba reforçada i definida per un ressortit fet en ciment imitant carreus de pedra que alternen rectangulars i quadrangulars. Al cantó dret s'ha obert una gran finestra geminada amb arcades també de mig punt, que es ressalta amb el mateix sistema que la porta principal. Al primer pis, i corresponent-se amb les obertures de la planta baixa, s'han obert tres finestres quadrangulars també definides amb un ressortit de ciment imitant carreus de diferents i mides, i un ampit a la part baixa. Al segon pis –les golfes- s'obre una galeria formada per quatre arcs de mig punt que recauen sobre columnetes quadrangulars sense cap decoració.. Interiorment la rectoria conserva l'estructura original, conformada per un corredor central i un seguit de estances adaptades a vivenda a ambdós costats. En direcció a migdia s'adossa a la rectoria un petit edifici de planta baixa, amb un portal d'entrada similar al de la rectoria però de menor tamany. De l'edifici destaca el fet d'estar coronat per tres merlets esglaonats fets en maó i acabats en punta. A migdia d'aquest espai s'adossa l'església de Santa Maria de Vallformosa. Exteriorment presenta la fesomia d'un edifici romànic, amb un gran portal de mig punt, degradat amb arquivoltes formades per un seguit de faixes motllurades o esculpides a la cara exterior de les dovelles, que des del parament de la façana i que descansen de columnetes adossades al mur, i que a la vegada reposen sobre un sòcol. Els capitells, tenen decoració vegetal i figurada. Entre la porta d'accés i les arquivoltes es troba un timpà decorat amb l'escena de l'ascensió de la Mare de Déu. Sobre el portal s'ha obert una rosassa, decorades amb motius vegetals. Sota la coberta inclinada- ja que l'edifici es cobreix exteriorment a dues aigües- s'ha col·locat com a element decoratiu un seguit de faixes verticals llises sobresortint del mur, unides a la part superior per arcuacions a l'estil de les bandes llombardes, i que segueixen la inclinació de la teulada. Corona l'edifici una creu d'obra. Interiorment l'església és un edifici d'una sola nau amb planta basilical, a la qual s'accedeix després de travessar un petit espai rectangular adequat com a antesala. La coberta interior és amb volta de canó de mig punt aguantada per sis arcs torals. L'absis és de planta semicircular i es cobreix amb una volta de quart d'esfera. A banda i banda de la nau principal s'obren cinc capelles cobertes amb volta d'aresta que descansa sobre arcs formers. A migdia de l'església s'adossa el campanar de planta quadrangular de 22 m. d'alçada. L'edifici es troba dividit exteriorment en 4 pisos, amb l'afegit d'un tram superior. A imitació d'un campanar romànic, els pisos es marquen exteriorment mitjançant finestres. L'interior és conformat per una nau única envoltada de capelles -quatre per banda-, dedicades a advocacions diferents.. Tot el conjunt en colors clars, i amb decoració floral a les parets laterals. La il·luminació es realitza a través d'un seguit de rosetons -un per capella- protegits per vidres de color verdós. Presideix l'altar la imatge d'una mare de Déu ubicada dins un baldaquí.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	02	**Nº diputació:**	89	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Capella de Sant Pere**			

Localització:	Pl. de l'església (Barri Bellver)	
Polígon / Parcel·la:		
Coordenades UTM:	x: 387852 y: 4583631	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	7836012CF8873N0001FA	
Classificació del sòl:	Urbà	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	m2	47 m2
Ús aparent:	Culte religiós	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	s. XVII	

ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals		X	
Revestiments			X
Cobertes		X	
Fusteries			X

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable		**Bassa**	
Sanejament		**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X	X	X		

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

Edifici de planta rectangular amb absis recte, cobert a dues aigües amb el carener perpendicular a la façana. Construït en mur de paredat comú, l'edifici es troba arrebossat amb morter, conservant-se en alguns trams en molt mal estat. L'orientació de l'edifici es fa amb l'absis al Nord, i la façana principal a Migdia. La façana principal forma part del mur que tanca perimetralment la finca de Cal Jan Pau. Aquesta façana s'ha obert amb un portal de mig punt sense cap decoració fet amb dovelles de pedra. Actualment aquesta façana dona a la plaça de Bellver, que possiblement ha estat rebaixada de nivell, doncs el portal d'accés a l'església queda elevat uns 25 cm. sobre el nivell de la vorera. Sobre el portal es conserva un ull de bou molt senzill sense cap decoració. Sobre el carener destaca un petit campanar d'espadanya molt senzill. L'entrada a l'edifici es realitza per la façana Nord on també s'ha obert un portal d'entrada. Es tracta d'un portal de mig punt adovellat amb doble arquivolta, realitzat amb dovelles de gran tamany que recauen sobre dues impostes (possiblement carreus reutilitzats d'altre edifici més antic) i dues columnes possiblement també reutilitzades. A les dovelles hi consta la data de 1790 i un grafiti amb les paraules "Paulus Miret" i l'escut de Vilobí. Interiorment l'edifici va patir greus seqüeles durant la Guerra Civil (1936-1939) i ha estat restaurat recentment. Destaca l'embigat de fusta interior, i un cor ubicat a la banda nord amb barana de fusta i escala de cargol. El retaule que el presideix és dedicat a Sant Andreu. Es tracta d'un retaule policromat d'estil barroc, procedent d'una altra capella familiar ubicada a Vilafranca del Penedès.

L'edifici actual data possiblement del segle XVIII, podent ser considerada la data de 1790 com la data de construcció. Malgrat tot, les notícies sobre la capella de Sant Pere són més antigues i es remunten al 1421. Cal pensar que l'edifici actual, de factura molt senzilla, va ser construït sobre les restes d'una antiga capella del segle XIV o XV. Cal pensar que per la construcció del nou edifici es reaprofitaren alguns elements anteriors com és el cas del portal de la façana Nord.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	03	**Nº diputació:**	60	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de la propietat:		**Cal Jan Pau**			

Localització:	C/ St. Pere, 16; Barri Bellver	
Polígon / Parcel·la:		
Coordenades UTM:	x: 387863 y: 4583631	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:		
Classificació del sòl:	Urbà	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	m2	m2
Ús aparent:	Habitatge	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	s. XIX	

ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments	X		
Cobertes	X		
Fusteries	X		

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable	X	**Bassa**	
Sanejament	X	**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X	X		X	

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

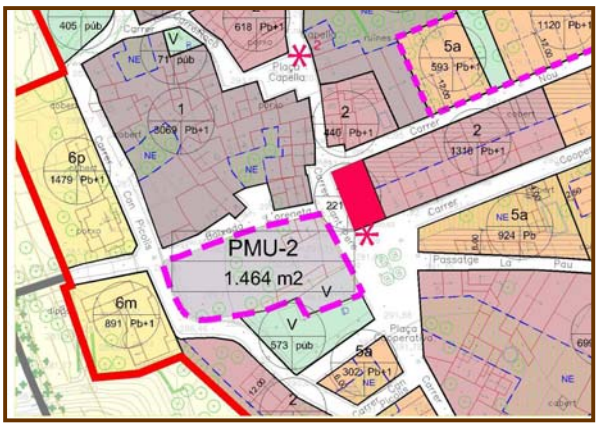
Conjunt arquitectònic format per la casa anomenada de Cal Jan Pau, i una sèrie d'edificis que conformen el conjunt de dependències annexes als voltants de la casa. Delimitat per una mur de tancament, que l'envolta i conforma la superfície de la finca, incloent edificis i terres de cultiu. En concret, el conjunt és format per la casa de cal Jan Pau, les cotxeres de la casa, el celler i la capella de Sant Pere de Bellver. La casa de Cal Jan Pau és un edifici de planta rectangular cobert a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana. És fet en mur de paredat comú, i es troba arrebossat sense pintar. Compta amb planta baixa, primer pis i golfes. La façana principal es troba orientada a llevant, precedida d'un espai enjardinat al voltant del qual es localitzen la resta d'edificis del conjunt. La façana principal s'obre a la planta baixa amb un portal d'accés ubicat al centre de la façana. Es tracta d'un portal elaborat amb un arc escarser, format per una llinda monolítica. Les obertures es completen amb dues finestres rectangulars – una per banda- protegides exteriorment amb una reixa. Al primer pis s'obre tres balcons independents, també conformats per una reixa de ferro forjat molt treballada. El primer pis s'obre amb tres finestrons rectangulars protegits per contrafinestres de fusta. L'edifici de les cotxeres es troba ubicat a ponent de la casa principal. Es troben orientats amb la porta principal al Nord, precedida del espai enjardinat comú que serveix de distribuïdor. La part posterior orientada a ponent forma part del mur de tancament de la propietat. El conjunt de les cotxeres està format per dos edificis de planta rectangular adossats, coberts a dues aigües amb el carener perpendicular a la façana. Es troben aixecats en mur de paredat comú molt barroer, que s'aprecia a trossos sota les restes d'arrebossat. Les cantonades s'han reforçat amb maons. Ambdues s'obren al nord amb un gran portal rebaixat elaborat amb maons. Com ha elements decoratius destaca l'existència d'un ull de bou ubicat sobre el portal d'entrada. Aquest ull de bou es troba reomplert per una creu, i vorejat per un fris fet a base de rajoles de color blau disposades en trencadís. Complerta la decoració un fris també de rajoles blaves que segueix la línia de l'aleró sota teulada. En aquest fris, i a fi de ressaltar el contrast, es deixen uns espais en forma de rombe buits que conformen una línia de rombes de color marró. El celler és format per un edifici de planta rectangular amb coberta a dues aigües amb el carener perpendicular a la façana. És edificat en mur de paredat irregular i es troba sense arrebossar. Les cantonades s'han reforçat en maó. És format per planta baixa i primer pis. Actualment d'aquest edifici només resten les parents laterals, havent-se esfondrat la teulada i restant buit a l'interior. La façana principal es troba orientada a ponent, precedida de l'espai enjardinat que s'utilitza com a distribuïdor entre els edificis del conjunt. La façana de ponent forma part del mur que tanca perimetralment la propietat. La façana principal es troba oberta amb un portal format per un arc rebaixat. Com a element decoratiu destaca l'existència al primer pis d'un finestral triple fet amb maó, resultant més elevat l'arc central, que destaca sobre els dos laterals adossats. Tot el conjunt segueix la línia d'inclinació de la teulada.

A l'interior es conserven documents històrics, elements ceràmics i elements de pedra tallada.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	04	**Nº diputació:**	19	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**La Cooperativa**			

Localització:	C/Cooperativa, 1	
Polígon / Parcel·la:		
Coordenades UTM:	x: 387899 y: 4583567	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	7836509CF8873N0001AA	
Classificació del sòl:	Urbà	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	434 m2	217 m2
Ús aparent:	Local social	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	1927	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments	X		
Cobertes	X		
Fusteries	X		

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable	X	**Bassa**	
Sanejament	X	**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X	X		X	

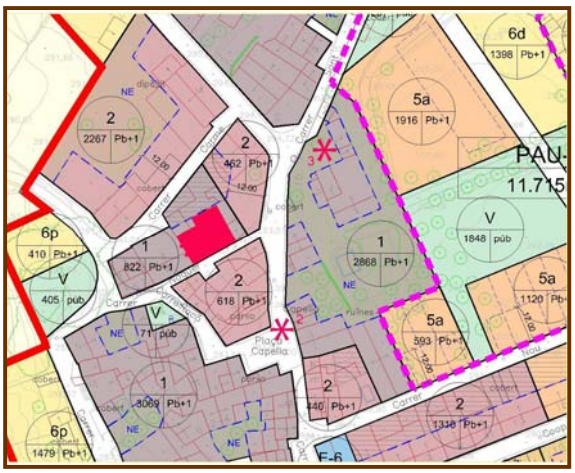
DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

Edifici de planta rectangular cobert a dues aigües amb el carener perpendicular a la façana. La construcció és feta en parament irregular arrebossat exteriorment en ciment, i reforçades les obertures (portes i finestres) amb maó. Consta de Planta Baixa i Primer pis. La façana principal s'hi concentra la decoració de l'edifici. L'arrebossat de ciment exterior ha estat decorat mitjançant incisions horitzontals paral·leles i continuades a la planta baixa i horitzontals i verticals al primer pis imitant grans carreus rectangulars. Organització simètrica de l'espai, amb la porta principal al mig de l'espai de la planta baixa i amb dues finestres laterals –una per banda- emmarcant la porta. La porta principal s'obre amb un arc rebaixat, i reomplerta la part superior –tarja- amb ciment. Les finestres laterals són rectangulars i s'emmarquen en un espai encimentat que destaca sota l'arrebossat principal de la façana, i que es remata a la part superior amb un arc molt rebaixat, similar al de la porta. Ambdues finestres es troben protegides exteriorment per una reixa. De manera similar es disposen les obertures al primer pis, obrint-se un gran finestral al mig de la façana del primer pis, que resulta una còpia del portal d'entrada. Aquest finestral té com a decoració una estructura esglaonada feta en ciment aprofitant l'intradós de l'arcada, foradada amb dos rosetons trifolis sota els quals sorgeixen dues columnetes de separació interiors. Darrera aquesta estructura es disposa una finestra balconera. Als dos laterals de la part inferior del finestral s'ha col·locat un mosaic de color groc disposat en trencadís, amb un rombe de color verd al centre. Les dues finestres laterals del primer pis són balconeres i s'exterioritzen en dos balcons fets amb ferro forjat. A l'igual que les finestres de la planta baixa s'han emmarcat en un espai arrebossat en ciment que es destaca de la façana principal, i que es remata a la part superior en un arc molt rebaixat. Sobre el finestral del mig es disposa un petit rosetó trilobulat emmarcat en ciment. La façana Sud disposa de diverses obertures molt simples, algunes d'elles tapiades. La façana Oest es troba sense arrebossar i amb diverses finestres tapiades. La façana Nord que es troba adossada a tota la filera de cases del carrer Cooperativa. Interiorment la subdivisió més gran és la que es fa entre la planta baixa i el primer pis, ha que els espais interiors . La planta baixa és formada per un gran espai sense separacions que ocupa pràcticament tota la planta. Trenca aquest gran espai l'existència d'un gran escenari que ocupa tota l'amplada de l'edifici aixecat sobre un graó d'un metre i mig d'alçada. El terra de la sala és cobert amb paviment hidràulic decorat amb motius vegetals i florals de color marronós i verd, creant entre diverses rajoles un conjunt decoratiu. El sostre és fet amb bigues de fusta. L'espai compta amb una subdivisió creada per un tabic que s'exten internament al llarg de la paret Nord de l'edifici, on es troben els sanitaris i algunes petites sales de reunions. A l'extrem Nord de la paret Est, es conserva un petit altell d'obra adossat a la paret, que servia per col·locar les antigues màquines de projeccions per fer cinema, i que va funcionar fins els anys setanta. S'accedeix al segon pis a través d'una escala . El primer pis compta amb un espai únic, totalment unificat directament sota la teulada. Aquesta última és feta amb una encavallada de fusta, reforçada últimament amb algunes bigues de ferro. El terra és fet amb rajola cuita disposada a la mescla. Aquest espai estava dedicat a cafeteria i bar, conservant com a únic mobiliari intern una barra i ubicada al mig de la paret Oest de l'edifici, i les antigues taules rectangulars de marbre i peus de forja. Aquest cafè va funcionar com a establiment fins els anys noranta.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	05	**Nº diputació:**	57	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Cal Temporal**			

Localització:	Barri de Bellver	
Polígon / Parcel·la:	-	-
Coordenades UTM:	x: 387784 y: 4583665	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	7836102CF8873N0001QA	
Classificació del sòl:	Urbà	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	505 m2	631 m2
Ús aparent:	Habitatge	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	s. XX	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments	X		
Cobertes	X		
Fusteries	X		

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable	X	**Bassa**	
Sanejament	X	**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
	X			

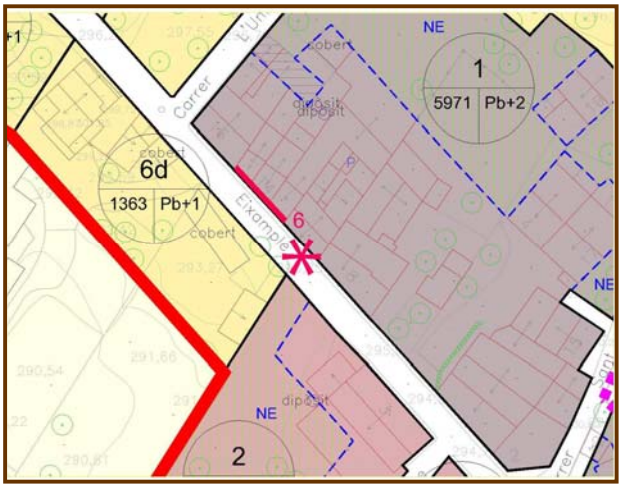
DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

Edifici de planta quadrangular cobert originàriament a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana. Construït en parament irregular i arrebossat en ciment sense pintar. Consta de planta baixa, primer pis, segon pis i terrat. Compta amb un seguit de coberts adossats. Un d'ells ho està a la façana de migdia, sent de planta baixa i coberta inclinada, i prolongant-se en un mur perimetral que crea un pati interior. L'altra ho està a la façana Nord, i es tracta d'un afegit al conjunt de la casa, de planta baixa, primer i terrat a l'alçada del segon pis de la casa. La façana principal es troba orientada a llevant i queda encaixonada en un petit carreró dins el nucli urbà del barri de Bellver. En aquesta façana és on es concentra l'ornamentació de la casa i el valor arquitectònic de l'edifici. Es tracta d'una façana d'inspiració modernista concebuda a modus de frontal. La porta principal de la casa s'obre al mig de la planta baixa, i entorn a ella es disposen de forma simètrica i ordenada la resta d'obertures de la casa. No es tracta del portal original de la casa, ja que es veu clarament que és una modificació feta amb posterioritat. Es tracta d'un portal arquitrabat, obert deforma molt senzilla, sense cap mena d'ornamentació, i que no es correspon amb la resta del conjunt d'obertures de la façana. Segurament al seu dia es degué obrir un portal del mateix estil ornamental que la resta de finestres. A banda i banda s'obren dues finestres rectangulars. A l'alçada del primer pis les obertures es corresponen amb balcons ubicats a sobre de les obertures de la planta baixa, i al segon pis les obertures són finestres quadrangulars geminades. Sobre les finestres trobem una cornisa, sobre la qual s'ha col·locat un frontó que prolonga la façana i serveix de mur protector d'un terrat ubicat a l'alçada de la teulada. Es tracta d'un frontó de línies ondulades, sobreelevat al centre de la façana, i que es remata a les cantonades amb dos acroteris fets amb maó sobre els quals s'ha col·locat una hídria decorativa. Aquest mateix motiu es repeteix al cap d'amunt del frontó. La decoració de la façana es complerta amb un conjunt de ressortits fets en pedra en forma de motllura col·locats damunt la llinda superior. Aquests ressortits s'han decorat amb orles d'elements florals i vegetals entrelligats, i es rematen a banda i banda, amb dos modillons decorats amb un cercle al mig i s'han cobert amb un teuladet a modus de trencaaigües, lleugerament inclinat i decorat amb una cornisa gravada amb cercles. Les finestres superiors del segon pis, compten amb una columneta central, amb funcions purament decoratives, ja que són arquitrabades, i coronades amb un capitell quadrat. Uns modillons rematats amb decoració floral s'intercalen sota la cornisa de la casa.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	06	**Nº diputació:**	57	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Façanes del Carrer Eixample**			

Localització:	Barri de Bellver	
Polígon / Parcel·la:		
Coordenades UTM:	x: 387771 y: 4583758	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	787111CF8873N0001FA	
Classificació del sòl:	Urbà	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	- m2	- m2
Ús aparent:	Habitatges	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	s. XX	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments	X		
Cobertes	X		
Fusteries	X		

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable	X	**Bassa**	
Sanejament	X	**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
	X			

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

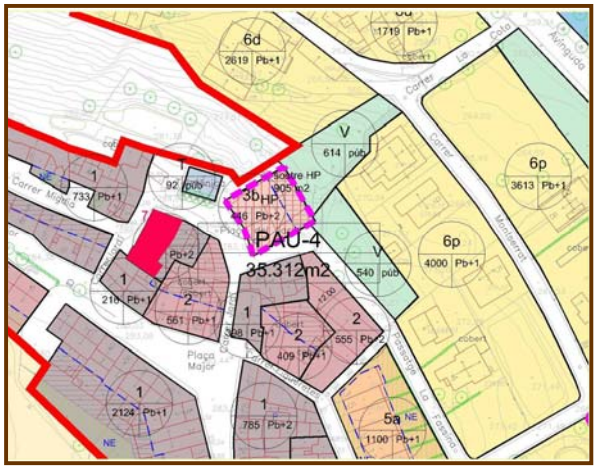
Es tracta de quatre façanes de quatre cases independents situades al Carrer Eixample del Barri de Bellver de Vilobí. Les cases consten de planta baixa més una o dues plantes pis. Tenen la coberta inclinada cap al carrer.

Les façanes estan arrebossades amb morter i pintades de color blanc, tres, i una de color salmó. A planta baixa consten d'un accés independent per a cada habitatge i vàries finestres. Tant les portes d'accés com les finestres són rectangulars verticals i algunes tenen una reixa de forja. A planta primera, les obertures s'alternen entre finestres i balcons. Les finestres són rectangulars en vertical i tenen la mateixa amplada, també les balconeres. Els balcons estan situats a sobre de les portes d'accés.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	07	**Nº diputació:**	46	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Cal Teixidó o castell d'en Baró**			

Localització:	Nucli urbà de Vilobí del Penedès	
Polígon / Parcel·la:		
Coordenades UTM:	x: 388209 y: 4583055	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	8130401CF8883S0001BM	
Classificació del sòl:	Urbà	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	210 m2	440 m2
Ús aparent:	Sense ús	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	Segle XVI	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments		X	
Cobertes	X		
Fusteries		X	

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable	X	**Bassa**	
Sanejament	X	**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X	X		X	

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

Edifici de planta quadrangular, coberta amb dues aigües amb teula i carener perpendicular a la façana . Construït en parament irregular i arrebossat amb ciment i calç sense pintar. Es compon de planta baixa , pis i golfes. L'edifici es troba aixecat al punt mes alt del turó on s'ubica el nucli antic de Vilobí. Un mur de tancament sobresurt de la façana creant un petit pati intern i d'accés a la construcció coberta, els murs exteriors son atalussats . La porta d'entrada es feta amb un portal adovellat de mig punt. Les finestres son rectangulars sense ornaments. L'interior de la casa ha estat modificada amb el temps. Al primer pis es conserva la sala principal amb elements propis del Segle XVI o XVII . El sostre s'ha recobert amb plaques de guix col·locades entre biga i biga, i decorades amb motius diversos. Entre algun d'ells destaca l'existència d'un escut familiar. Les portes d'accés a les habitacions, tres en total han estat decorades amb motllures afegides de guix amb motius antics . El pis destinat a les golfes manca d'interès arquitectònic i ha estat destinat a traster. Els elements específics de protecció es concretant amb els elements interior decoratius.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	08	**Nº diputació:**	28	**Nº edif. SNU:**	61
Nom de l'element:		**La Saleta** *			

Localització:	Barri la Sala de Vallformosa, 150	
Polígon / Parcel·la:	4	12
Coordenades UTM:	x: 389,360 y: 4,582,779	
Titularitat:	Privada familiar	
Dades Cadastrals:	002509700CF88D0001DK	
Classificació del sòl:	No urbanitzable	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	703 m2	290 m2
Ús aparent:	Ús temporal (2a residència)	
Accessibilitat:	Regular	
Any de construcció:	S XVII (segons propietat); 1960 (segons Oficina Virtual del Cadastre)	

ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments		X	
Cobertes	X		
Fusteries	X		

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	X
Aigua potable	X	**Bassa**	
Sanejament	X	**Dipòsit a coberta**	X
Fosa sèptica		**Altres**	

*** Consta dins del catàleg de Masies : 21A Cal Magí de l'Ermitá, 21B La Saleta i 21C La Saleta del Bosc**

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X	X			

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

DADES GENERALS

Nº fitxa:	09	**Nº diputació:**	53	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Casal de La Pineda de Vallformosa**			

Localització:	La Pineda	
Polígon / Parcel·la:	4	13
Coordenades UTM:	x: 389966 y: 4582664	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	002100300CF98C0001AD	
Classificació del sòl:	No urbanitzable	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	65796 m2	564 m2
Ús aparent:	Habitatge	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	1890	

ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments		X	
Cobertes	X		
Fusteries		X	

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	X
Aigua potable	X	**Bassa**	X
Sanejament	X	**Dipòsit a coberta**	X
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X	X		X	

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

Conjunt arquitectònic format per la masia La Pineda de Vallformosa i un conjunt de construccions annexes adossades. Tot el conjunt es troba envoltat per un mur perimetral que tanca l'espai. La masia conserva una planta en forma de L, formada per un cos rectangular cobert a dues aigües amb el carener perpendicular a la façana, de planta baixa, primer pis i golfes; i un altre cos quadrangular de proporcions més petites. Tots dos cossos són construïts en aprament irregular i arrebossats en ciment. La façana principal està orientada a llevant. Destaca a la façana principal una obertura formada per un gran portal adovellat, fet a partir de grans dovelles rectangulars, formant un arc de mig punt. També, al primer pis, i com a única obertura un gran finestral format per tres arcs trilobulats de factura gòtica, que es recolzen sobre dos capitells, que recauen sobre dues columnetes. Aquest finestral es troba reforçat als coltants amb carreus treballats, que romanen lliures d'arrebossat. El finestral té un trencaigües i un ampit a la part inferior. A la mateixa alçada del primer pis, però obert a l'altre cos hi ha una altre finestral quadrangular decorat amb un arc d'estil conopial. Tots els votants estan reforçats amb carreus rectangulars ben treballats que són visibles per no estar arrebossats. Les façanes migdia i ponent destaquen per la seva senzillesa amb obertures sense decoració amb volta escarsera.

Destaca també l'existència d'un pou quadrangular a l'entrada de la casa.

Al costat de la casa es troba la masoveria amb dues finestres de pedra ben tallada.

Interiorment, a planta baixa, destaca l'existència d'un gran arc rebaixat a l'entrada, i una sala coberta amb volta de racó de claustre, i una lluerna com a finestra. Se'n destaquen també dos festejadors de finestra gòtica i dos més a ponent. A una habitació hi ha un nínxol profusament treballat.

Al primer pis destaca l'existència d'una sala, amb funcions de sala principal.

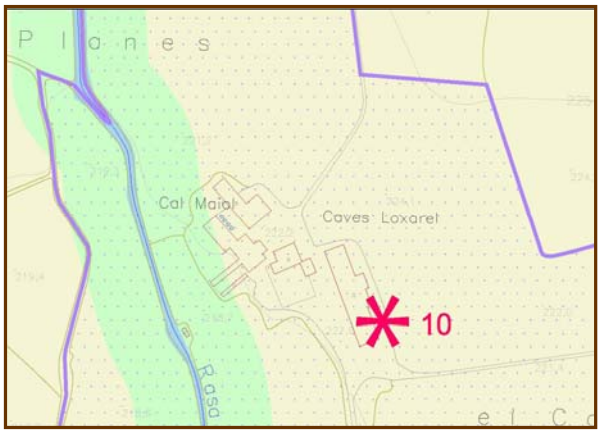
La casa es troba inclosa dins del Catàleg de Monuments i conjunts Històrico-artístics de Catalunya i el Catàleg de Masies a Preservar del Poum.

Compta amb objectes propis dels treballs agrícoles.

.DADES GENERALS

Nº fitxa:	10	**Nº diputació:**		**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Refugi de la guerra de Can Mayol**			

Localització:	Pla de Can Mayol .Masia de Can Mayol	
Polígon / Parcel·la:		
Coordenades UTM:	x: 388663 y: 4581229	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	08305A010000050000OS	
Classificació del sòl:	SNU	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	-	-
Ús aparent:	Refugi de Guerra	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	1937	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments		X	
Cobertes			
Fusteries			

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable		**Bassa**	
Sanejament		**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X		X		

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

A uns 10 m. sota terra i ubicada sota les caves Loxarel , la familia Mitjans ha conservat un espai que te sl seu origen en un refigi antiaeri de la Guerra Civil Espanyola (1936-1939) . Es tracta d'un espai excavat d'uns 25 m de largària per uns 4 m d'ample amb forma de túnel, i dividit internament en dos espais separats per un mur paral.lel a les parets laterlas , obert amb arcades que permeten la visibilitat de l'un i l'altre. Elrefigi és construit en maó i arrebossat internament en ciment sense pintar. Sobre el refugi es va col.locar una capa de ciment de diversos metres d'alçada. Originalment comptava amb dues portes d'accés, i s'hi accedia a través d'unes escales que encara es conserven, encara que inutilitzades. Actualment aquest espai s'ha unificat a d'altres nous, forman una gran cava soterrada.

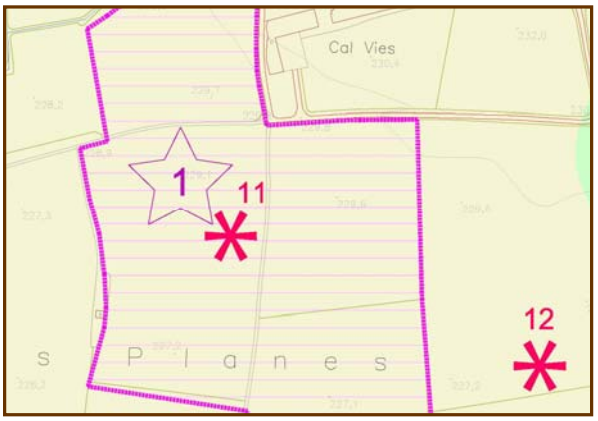
L'existencia d'aquest refugi es troba relacionada amb el camp llindant a la casa de Can Mayol anomenat "Camp d'aviació". En principi ús d'aquest refugi era el de quartel

História: Durant la Guerra Civil Espanyola, lèxecit Republicà va expropiar la finca de Can Mayol, col.lectivitzant les terres. Les vinyes del voltant van ser arrencades i a poc metres de la casa el terreny va ser aplanta per fer un petit camp d¡aviació. La casames moderna de Can Mayolva ser convertida en un quartel militar. El refigi es va construir per protegir els soldats en cvas de bombardeig amb capacitat per unes 70 persones.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	11	**Nº diputació:**		**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Refugi nº1 de la guerra civil del Camp D'Aviació**			

Localització:	Les Planes de Cal Via	
Polígon / Parcel·la:	10	6
Coordenades UTM:	x: 388851 y: 4581633	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	08305A010000060000OZ	
Classificació del sòl:	SNU	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	-	-
Ús aparent:	Refugi de Guerra	
Accessibilitat:	Regular	
Any de construcció:	1937	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments		X	
Cobertes			
Fusteries			

INSTAL·LACIONS

Electricitat		**Pou**	
Aigua potable		**Bassa**	
Sanejament		**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X		X		

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

Estructura arquitectònica semi-soterrada de maó i ciment en forma de túnel, cobert per una falsa volta també de maó en forma de mig punt, i que s'ha inserit de forma inclinada al terra creant un passadís soterrat d'uns 10 m. de profunditat, que gira al final a l'esquerra donant accés a un espai rectangular utilitzat com a refugi anti-aeri. Malgrat que no es conservi, el final del refugi estava conectat amb una altre sortida que comptava amb unes escales verticals de ferro que pujaven fins a la superfície a fi de tenir una altra sortida d'emergència. Exteriorment s'aprecia part de la boca d'entrada semi-soterrada concava en forma de buit, que dona accés a l'escala de baixada del túnel.
Exteriorment aquesta superfície concava es troba reforçada i protegida per una capa de 16 cm de gruix de ciment barrejat amb pedres petites. Aquesta estructura suposa una superfície inclinada de 116 cm que sobresurt exteriorment arran de terra. Interorment tota l'estructura és construïda en maó rectangular de 30 x 15 cm. El diàmentre de la boca és d'un mentre d'amplada. La llargada no pot apreciar-se, a l'igual que la baixada i les escales, ja que tot el tunel ha estat colgat i emplenat amb pedres i restes de branques de vinyes. La boca es troba orientada al Nord.

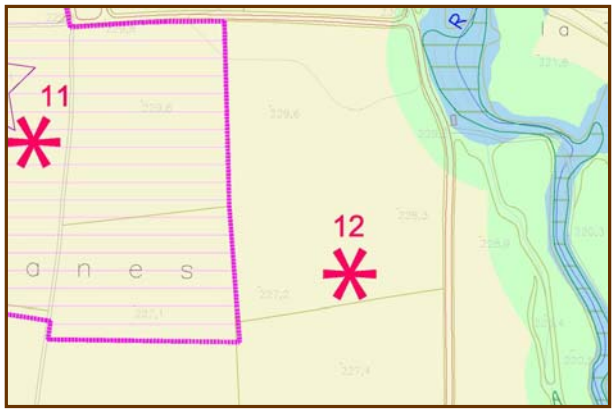
L'existencia d'aquest refugi es troba relacionada amb el camp llindant a la casa de Can Mayol anomenat "Camp d'aviació".

Història: Durant la guerra civil, la casa de Can Mayol va ser expropiada i convertida en un quartel militar. Paral.lelament el camp del costat va ser convertit en un camp d'aviació. A fi de protegir els soldats que hi residien es va construir un gran refugi al costat del quartel i almenys cinc refugis de petites dimensions dispersos per diferents punts del camp. Passada la guerra civil els refugis foren abandonats.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	12	**Nº diputació:**		**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Refugi nº2 de la guerra civil del Camp D'Aviació**			

Localització:	Camp de les planes	
Polígon / Parcel·la:	10	11
Coordenades UTM:	x: 389082 y: 4581534	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	08305A010000110000OH	
Classificació del sòl:	SNU	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	-	-
Ús aparent:	Refugi de Guerra	
Accessibilitat:	Regular	
Any de construcció:	1937	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X	X	
Revestiments			
Cobertes			
Fusteries			

INSTAL·LACIONS

Electricitat		**Pou**	
Aigua potable		**Bassa**	
Sanejament		**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X		X		

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

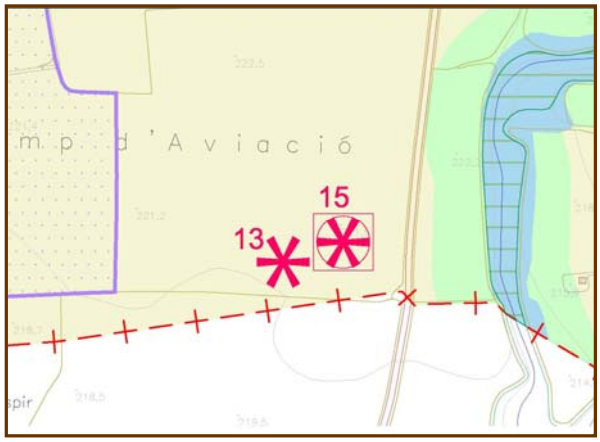
Estructura arquitectònica semi-soterrada de maó i ciment en forma de túnel, cobert per una falsa volta també de maó en forma de mig punt, i que s'ha inserit de forma inclinada al terra creant un passadís soterrat d'uns 10 m. de profunditat, que gira al final a l'esquerra donant accés a un espai rectangular utilitzat com a refugi antiaeri. Malgrat que no es conservi, el final del refugi estava connectat amb una altra sortida que comptava amb unes escales verticals de ferro que pujaven fins a la superfície a fi de tenir una altre sortida d'emergència. Exteriorment s'aprecia part de la boca d'entrada que finalitza en una estructura còncava en forma de buit que sobresurt arran de terra, i que dona accés a l'escala de baixada del túnel. Aquesta boca té annexades tres fileres de maons rectangulars de 30 x 15 x 5 a sobre, i una filada de maons disposats verticalment que protegeixen els laterals de la boca. L'interior del túnel és fet a base de maons de 30 x 15, i es cobreix amb una superfície que es troba reforçada i protegida per una capa de 16 cm de gruix de ciment barrejat amb pedres petites. Aquesta estructura suposa exteriorment una superfície inclinada de 120 cm que sobresurt arran de terra. El diàmetre de la boca és de 83 cm d'amplada per 105 cm d'alçada. S'aprecien perfectament el túnel i les escales de baixada, que finalitzen en un corredor que gira a mà esquerra i dóna accés al refugi. La boca es troba orientada a l'Est. La posició d'aquest refugi coincidia amb l'existència d'una garita que controlava l'accés al camp d'aviació, i que s'aixecava just al costat on actualment es troba una caseta de la línia elèctrica.

Història: Durant la guerra civil, la casa de Can Mayol va ser expropiada i convertida en un quartel militar. Paral.lelament el camp del costat va ser convertit en un camp d'aviació. A fi de protegir els soldats que hi residien es va construir un gran refugi al costat del quartel i almenys cinc refugis de petites dimensions dispersos per diferents punts del camp. Passada la guerra civil els refugis foren abandonats. De tots tres refugis conservats escampats pel camp d'aviació, aquest és el que conserva en millors condicions la boca d'entrada.

DADES GENERALS

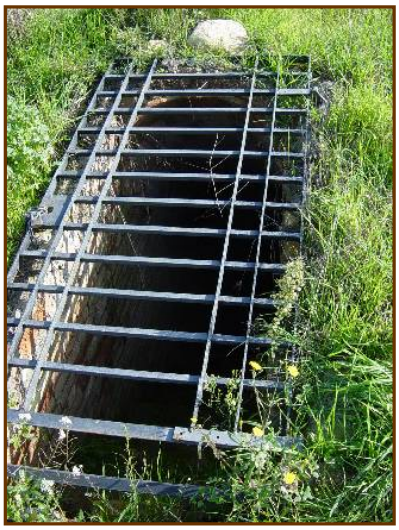
Nº fitxa:	13	Nº diputació:		Nº edif. SNU:	-
Nom de l'element:	Refugi nº3 de la guerra civil del Camp D'Aviació				

Localització:	Pla de Can Mayol	
Polígon / Parcel·la:	10	21
Coordenades UTM:	x: 389025 y: 4581068	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	08305A010000210000OP	
Classificació del sòl:	SNU	
Protecció /Classificació:	BEU	
Sup. sòl / Construïda:	- m2	- m2
Ús aparent:	Refugi de guerra	
Accessibilitat:	Regular	
Any de construcció:	1937	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments		X	
Cobertes			
Fusteries			



INSTAL·LACIONS

Electricitat		Pou	
Aigua potable		Bassa	
Sanejament		Dipòsit a coberta	
Fosa sèptica		Altres	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X		X		

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

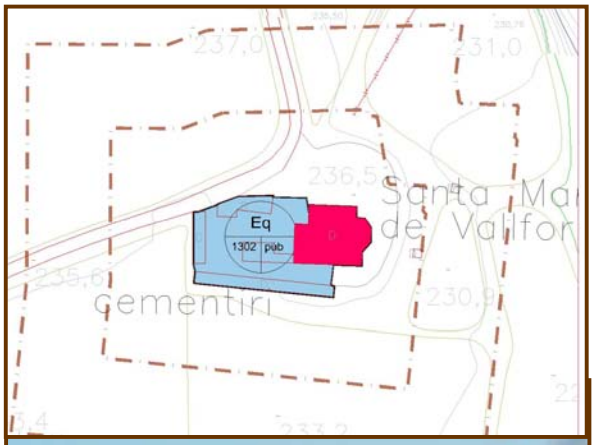
Estructura arquitectònica semi-soterrada de maó i ciment en forma de túnel, cobert per una falsa volta també de maó en forma de mig punt, i que s'ha inserit de forma inclinada al terra creant un passadís soterrat d'uns 10 m. de profunditat, que gira al final a l'esquerra donant accés a un espai rectangular utilitzat com a refugi anti-aeri. Com la resta de refugis, aquest també comptava amb una altra zona de sortida, d'on pujaven unes escales de ferro verticals, i que permetien l'accés a la superfície. L'objectiu era poder comptar amb dues entrades o sortides, per evitar que en cas de que caigués una bomba es bloquejés l'accés a l'exterior. Dels refugis conservats de forma dispersa per l'antic camp d'aviació, és possiblement el que es trobi en millor estat de conservació, malgrat que no conserva cap rastre de la boca cóncava d'accés. L'accés actualment es realitza directament a través d'un forat obert a terra, que fa uns anys es va protegir amb una reixa a fi d'evitar el perill de caiguda. L'existència d'aquesta reixa ha evitat que el túnel d'accés es convertís en un pou d'escombraries. També es poden apreciar les escales que baixen i donen accés al refugi. La boca d'accés fa 90 cm d'ample per 190 cm d'alçada. S'aprecia com el túnel gira al final a mà esquerra. La boca devia quedar orientada a ponent.

Història: Durant la guerra civil, la casa de Can Mayol va ser expropiada i convertida en un quartel militar. Paral.lelament el camp del costat va ser convertit en un camp d'aviació. A fi de protegir els soldats que hi residien es va construir un gran refugi al costat del quartel i almenys cinc refugis de petites dimensions dispersos per diferents punts del camp. Passada la guerra civil els refugis foren abandonats.
El refugi documentat en aquesta fitxa va conservar-se, però es troba amb part de la boca d'entrada enterrada degut al moviment de terres, i tot el tunel d'accés ple de pedres i fragments de vinya.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	14	**Nº diputació:**	44	**Nº edif. SNU:**	-
Nom de l'element:		**Església del Cementiri o Antiga església parroquial de Vallformosa**			

Localització:	Pla de Vallformosa	
Polígon / Parcel·la:		
Coordenades UTM:	x: 389426 y: 4582234	
Titularitat:	Privada	
Dades Cadastrals:	000509500CF88B	
Classificació del sòl:	No urbanitzable	
Protecció /Classificació:	BCIL	
Sup. sòl / Construïda:	- m2	- m2
Ús aparent:	Culte religiós	
Accessibilitat:	Bona	
Any de construcció:	s. XVII	



ESTAT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS

	BO	REGULAR	DOLENT
Parets estructurals	X		
Revestiments		X	
Cobertes	X		
Fusteries	X		

INSTAL·LACIONS

Electricitat	X	**Pou**	
Aigua potable		**Bassa**	
Sanejament		**Dipòsit a coberta**	
Fosa sèptica		**Altres**	

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Volum	Façanes / Cobertes	Estructura interior	Elements específics	Elements naturals
X	X	X		

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ O CONJUNT

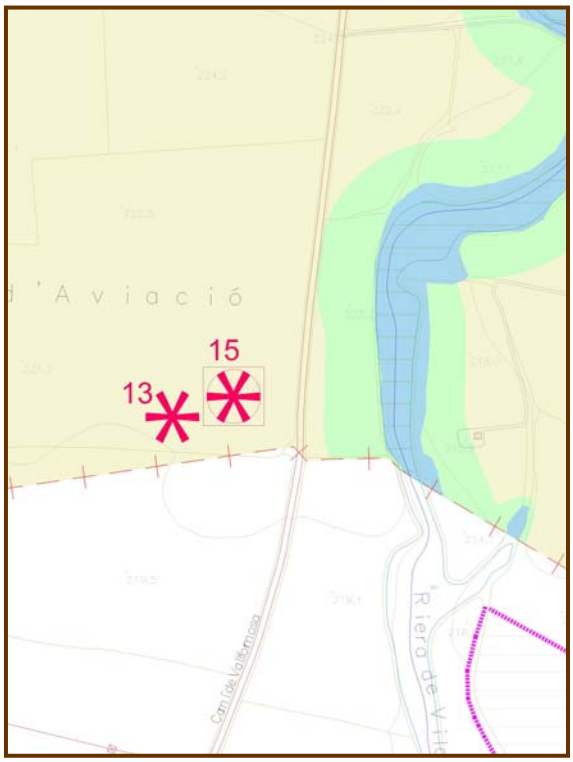
Conjunt arquitectònic format per l'antiga església de Santa Maria de Vallformosa i el cementiri. Està envoltat parcialment per un mur que tanca parcialment el conjunt. L'accés al conjunt es fa per una porta oberta en aquest mur i orientada al Nord. És una porta amb un arc molt rebaixat i coronada amb un frontó trianhular i una creu. Aquesta porta ha estat reaprofitada de l'antic mur de tancament del cementiri. L'entrada de l'església es fa a través del cementiri. L'església és un edifici de planta basilical de tres naus construït amb parament irregular molt ben treballat i polit i cobert exteriorment a dues aigües amb teula. Les cantonades de l'edifici s'han reforçat amb carreus quadrangulars ben treballats. L'edifici conserva restes d'un antic arrebossat de ciment. Exteriorment no es percep diferència d'alçada que indiqui l'existència de tres naus, ja que les naus laterals, malgrat ser mes petites tenen un segon pis a sobre que unifica l'alçada exterior. Sobresurt del conjunt un absis semicircular. L'orientació de l'església és amb la capçalera a l'Est i la façana principal a l'Oest. Destaca l'existència d'una petita finestreta esbiaixada ubicada al cantó nord de l'absis, realitzada amb carreus a la cantonada N-O, que descansa sobre quatre petxines rectes i inclinades i es cobreix amb coberta de pavelló. Les cantonades del campanar també s'han reforçat amb carreus ben treballats. Destaca a mitja alçada la presència d'una motllurasemicircular exterior i adossada, que marca l'inici de les obertures del campanar. Es tracta de quatre grans obertures, que s'intercalen ordenadament al mur en forma d'arc de mig punt. La porta de la façana principal és de mig punt format per dues arquivoltes. Aquesta porta recau sobre un seguit de maons disposats a sardinell. La porta es troba coronada per un frontó d'estil neoclàssic format per una cornisa triangular, enmig de la qual s'ubica un timpà sense decoració. Aquest frontó es recolza sobre un fris on s'alternen tríglifs i mètodes. Els laterals d'aquest fris sobresurten a la resta de volum i recauen sobre dos capitells i columnes adossades al mur, que emmarquen la porta d'entrada. La base de les columnes es recolza sobre un pedestal i un sòcol. Tot aquest conjunt decoratiu està elaborat amb pedra calcària i s'ha sobreafegit adossant-lo al mur de la façana. A sobre s'hi obre un rosetó actualment tapiat. Interiorment la coberta, restaurada, és a doble vessant de maó, i reforçada per cinc arcs torals de mig punt molt rebaixats, que recauen en pilastres quadrangulars adossades al mur i que serveixen de línia divisòria entre capelles. El paviment interior és de rajola cuita a trencajunt. L'absis es cobreix amb una volta radial en maó i reforçada per quatre bigues. Les naus laterals es divideixen en quatre capelles. Tota la cúpula es troba enguixada i decorada amb gran detall. La decoració interior és pictòrica.

En origen l'església fou d'estil romànic i s'enderrocà al s.XVI, que és quan es comença a construir l'actual. La decoració d'estucs interiors també és de la mateixa època.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	15	**Nº diputació:**	43
Nom de l'element:	**CREU DE TERME**		

Localització:	Pla de Can Mayol (Camp d'aviació)	**Protecció / Classificació:**	BCIN
Accés:	Des de la BV-2127, cal agafar el camí de Vallformosa en direcció a Pacs.	**Estat de conservació:**	Regular. La pedra del fust es troba molt erosionada
Coordenades:	x: 389066 y: 4581086	**Ús actual:**	Ornamental
Titularitat:	Pública	**Accessibilitat:**	Bona
Classificació sòl:	No urbanitzable	**Època:**	Època medieval



DESCRIPCIÓ

Creu de terme formada per la unió de dos elements dissociats (un fust i una base), corresponents a dues antigues creus de terme que han estat unificades modernament format una sola creu, que ha estar col·locada en un dels extrems del terme, concretament al final del camí que va fins a Pacs, indicant per tant la partió amb aquest terme. Es tracta d'un fust circular de 28cm d'ample x 110 cm d'alçada fet amb pedra granítica de color groguenc sense cap decoració. Compta amb diversos cops al fust que l'escapcen, i a la part superior ha estat completada amb ciment, a fi de crear una superfície plana. Sobre el fust s'ha col·locat una moderna creu de ferro de quatre braços molt senzilla. Aquest fust ha estat adossat i unificat mitjançant ciment a un peu circular que reposa sobre una base quadrangular de 40cm. Es tracta també d'una base monolítica, elaborada en pedra granítica grisosa i sense cap decoració afegida.

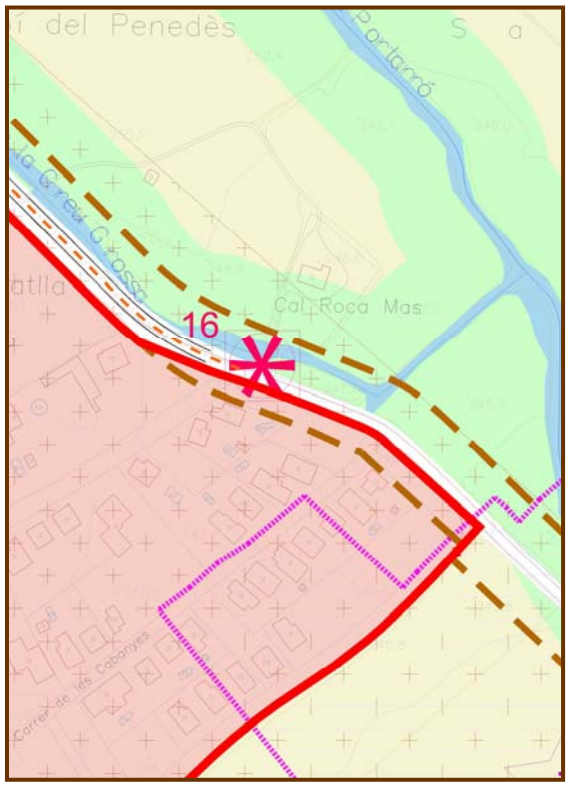
HISTÒRIA

No es pot precisar amb exactitud l'origen d'aquesta creu, i més tenint en compte que és formada per dos elements de diferent procedència. Per la manufactura cal penar que el fust és més antic que la base. Podent ser el primer inclús d'origen baix medieval, mentre que la base seria més moderna, possiblement del segle XVIII o XIX. Tots dos elements que formen la creu han estat col·locats sobre un petit promontori a mà dreta de la carretera que va de Vilobí a Pacs. Just al final del terme de Vilobí. Malgrat tot, desconeixem la seva localització original, ni quan van ser fusionades.

DADES GENERALS

Nº fitxa:	16	**Nº diputació:**	42
Nom de l'element:	**CREU GROSSA**		

Localització:	Nucli de Vilobí del Penedès	**Protecció / Classificació:**	BCIN
Accés:	Carretera BV 2127. Km 5,5	**Estat de conservació:**	Bo
Coordenades:	x: 388710 y: 4582942	**Ús actual:**	Ornamental
Titularitat:	Pública	**Accessibilitat:**	Bona
Classificació sòl:	No urbanitzable	**Època:**	s. XIX, Contemporània.

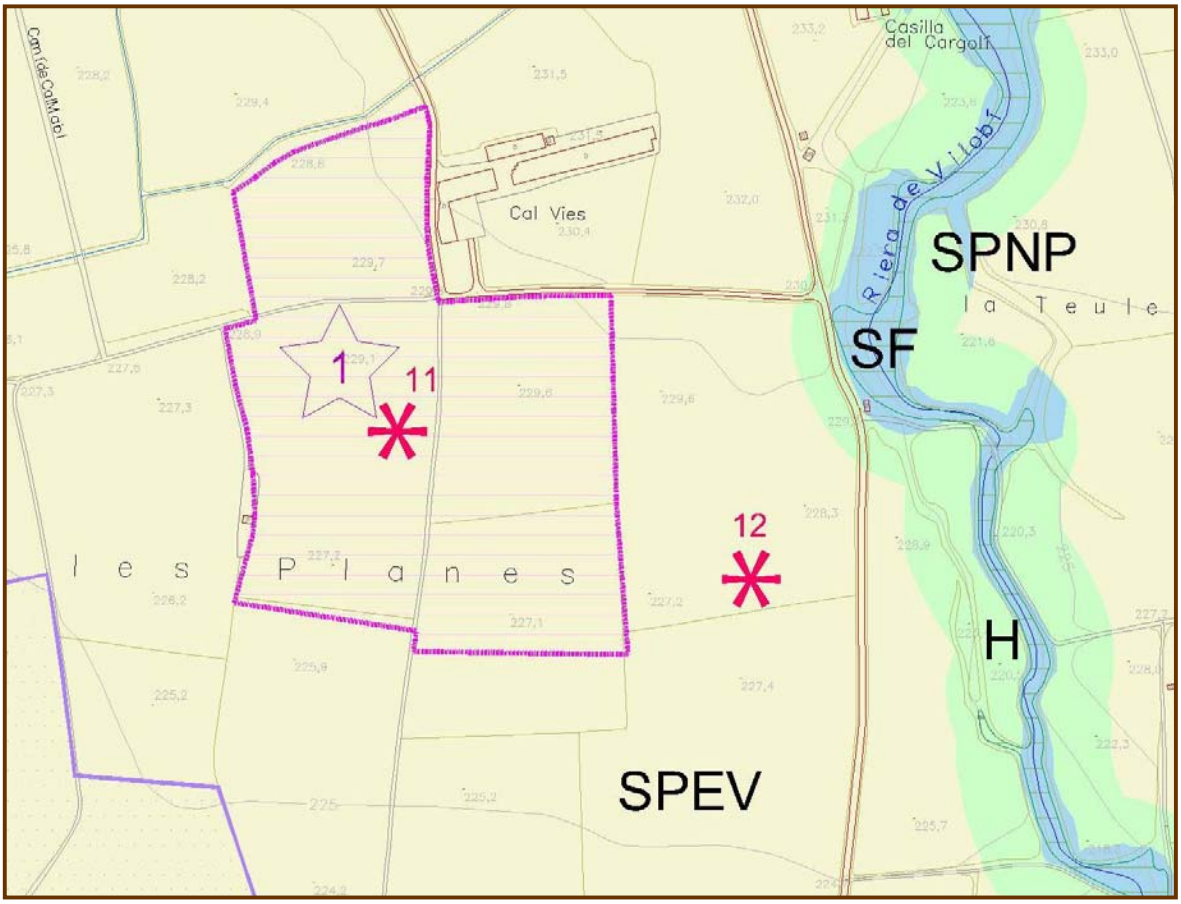


DESCRIPCIÓ

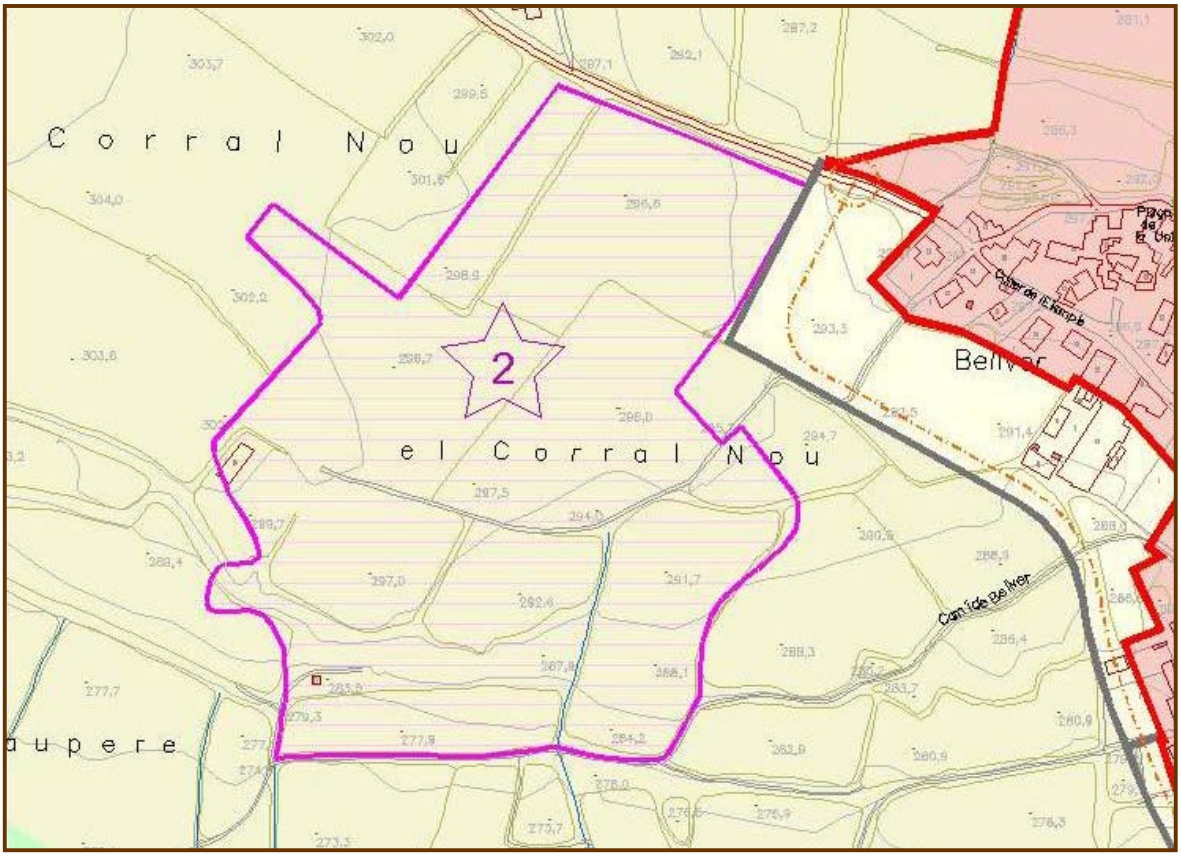
Creu de terme de quatre braços monolítica, elaborada en pedra granítica i que reposa sobre una base formada per quatre graons superposats. L'inferior és una base circular d'un diàmetre de 110cm formada per diverses peces. Sobre aquest es col·loca una altra base quadrangular de 50x50x30cm. Sobre aquesta s'aixeca l'últim graó també quadrangular de 40x40x20cm, d'obra el qual es col·loca directament la creu. Aquesta última és un sol bloc de pedra de 140cm d'alçada i 60 d'amplada comptant com a única decoració afegida un petit rebaix que ressegueix el perímetre interior de la creu.

HISTÒRIA

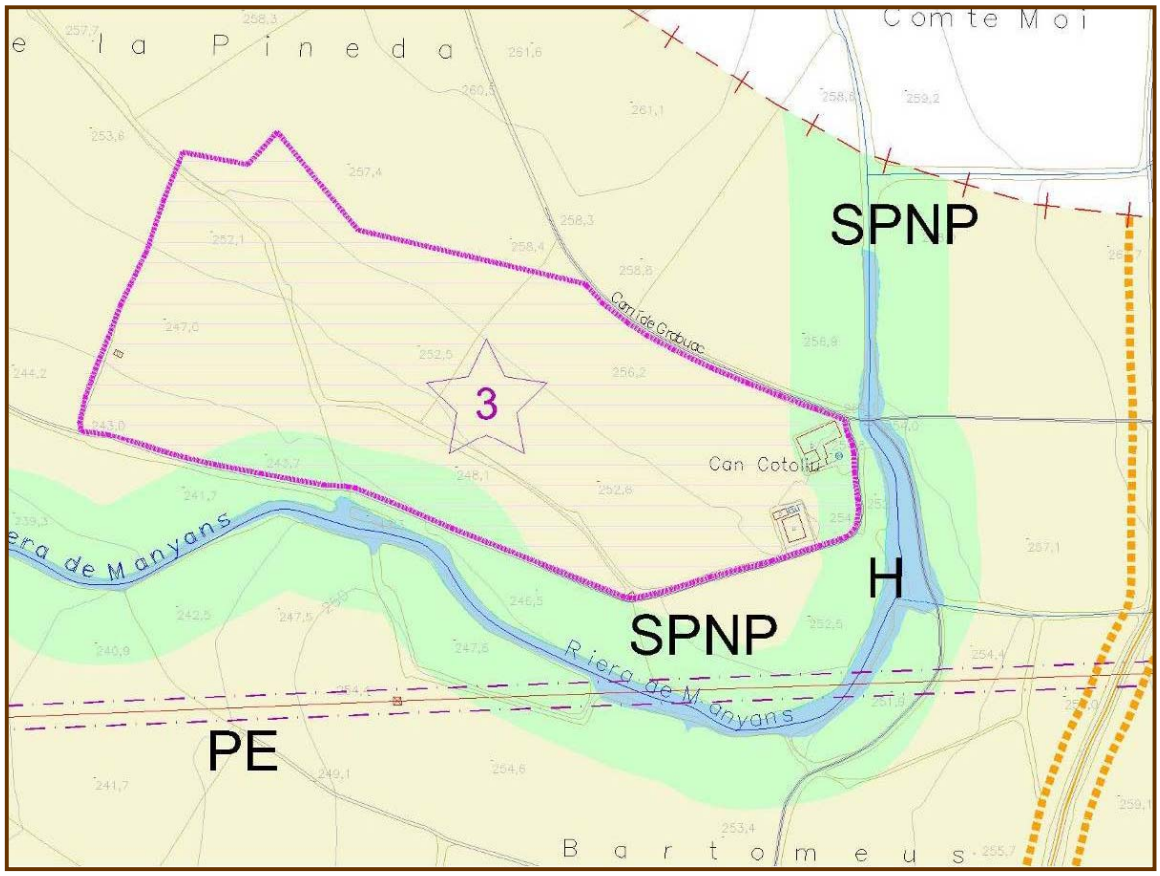
Malgrat que no es compta amb dades concretes sobre els seus orígens o la seva data de manufactura, cal pensar que es tracta d'una creu esculpida a finals del segle XIX o principis del segle XX, potser en substitució d'una antiga. També cal pensar en que la base de graons sobre la qual s'aixeca, especialment els dos inferiors (circular i octogonal) poden ser reaprofitats de la creu anterior.



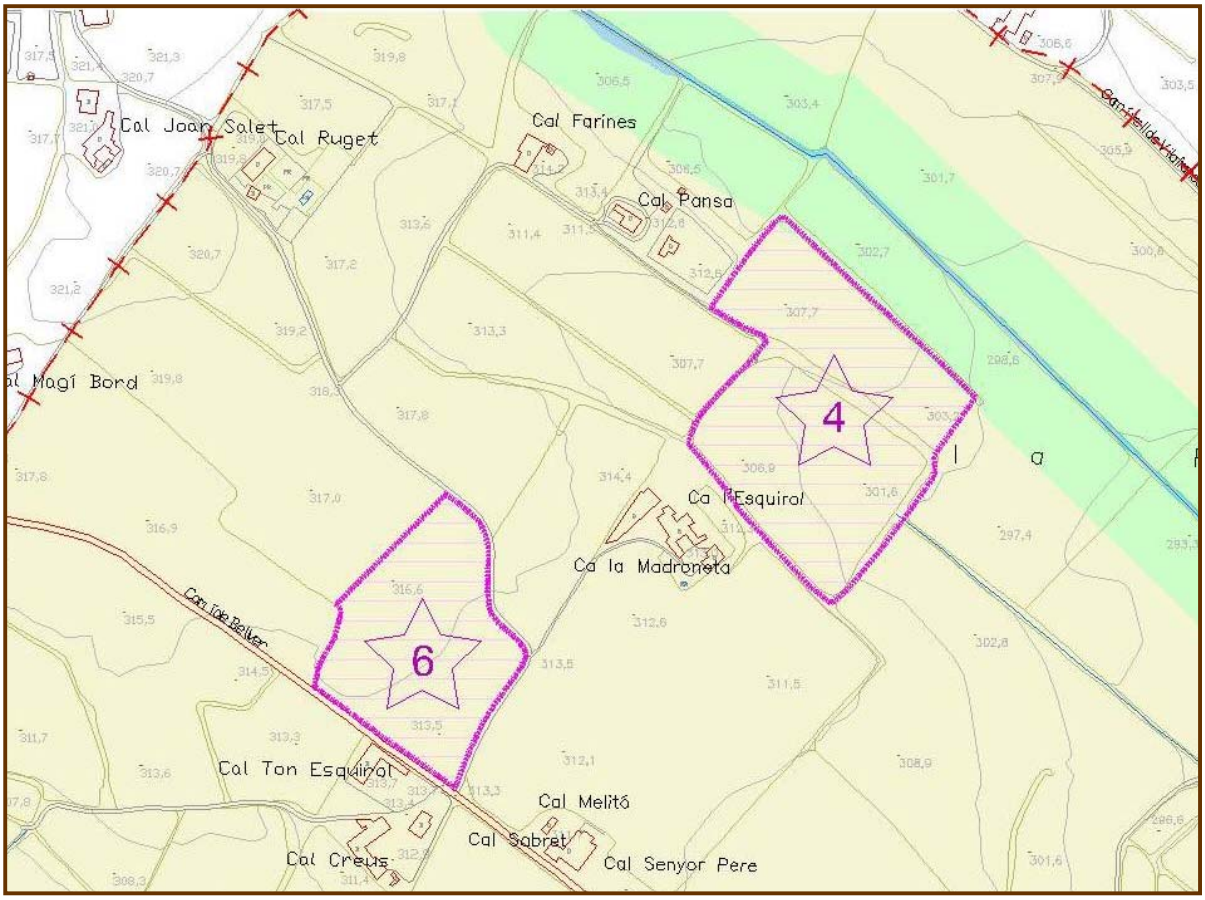
Nº d'inventari -J:	1	**Denominació:**	Vinyes de la Masia Via
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 1 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 388818 / y: 4581671	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:	dolent	**Titularitat:**	Privada
Estil, època:	Prehistòria (Paleolític i neolític)	**Segle:**	
		Ús actual:	Vinya
Descripció:	*Jaciment ubicat al mig d'un camp de conreu de vinya al davant de la Masia Via. Es tracta d'una plana d'argiles quaternàries, al marge esquerra del torrent de Mayans, a l'extrem nord del terme de Vilobí.* *Les restes es dispersen superficialment sobre un substrat d'argiles quaternàries, a la banda esquerra del torrent de mayans, sobre la plana. S'han documentat dos tipus d'indústries sobre sílex ben diferenciades:* *a) Elements patinats: 1 fragment de nucli unifacial centrípet, 1 ascla sense retocs, i una osca-perforada. Adscripció aproximada: Epipaleolític/Neolític.* *b) Sílex deshidratat amb alguns elements concrecionats (sòls argilosos desmantellats que han sofert processos de carbonatacio càlcica); una rascadora sobre ascla amb retocs dextres i distals (cortical), dues ascles sense retocs i un fragment amb còrtex. De clara adscripció Paleontolítica, probablement Mosterià (de tradició axeliana).*		
Observacions:	El jaciment ha estat catalogat com a jaciment de sílex i té el núm. 1 dins la Carta Arqueològica del municipi de Vilobí		



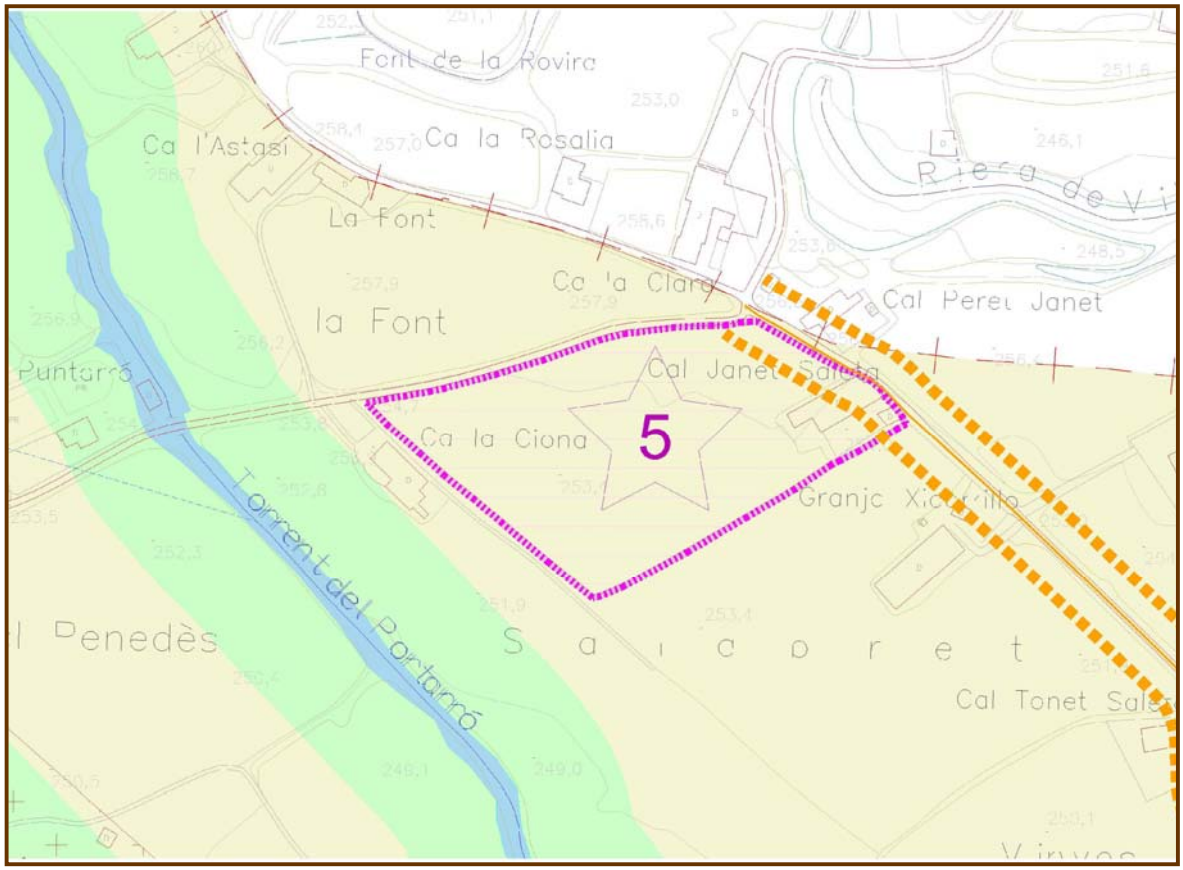
Nº d'inventari - J:	2	**Denominació:**	Vinya del Taberner
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 02 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 387373 / y: 4583742	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:	regular	**Titularitat:**	Privada
Estil, època:	Romà	**Segle:**	s. III d.C.
		Ús actual:	Camp de Conreu
Descripció:	*Ubicat en un relleu ondulat dins d'una explotació agropecuària ocupada actualmetn per la vinya, dins l'anomenada àrea "Els Llacs".* *Es recollí un conjunt de peces arqueològiques format per:* *- Fragments d'amfora romana Baix Imperial* *- Un fragment de molí de mà en pecha granítia* *- La part passiva d'un molí rotatori de granit* *- Una peça de construcció d'argila cuita, de possible ús termal.* *- 1 bust femení de marbre blanc d'uns 25 cm d'amplada frontal. Es conserva part del coll (2 cm) i el cap sencer.* *Actualment en l'àrea del jaciment ocupada per la vinya es localitzen materialsarqueològics:* *- Fragments de tègula romana i dolium, sobretot en els marges on s'emmagatzemen els blocs de despedregar els camps.* *- 1 maó de factura romana.* *- Ceràmica sigilada: 1 base de peu anil·lar* *Àmfora itàlica* *- Ceràmica comuna romana de fons estriat.* *- Ceràmica comuna africana* *- Àmfora baix imperial (1vora)*		
Observacions:	Documentat i catalogat com a romà amb una cronologia del s. I dC al s. III dC. Per la qualitat d'algunes peces sembla indicar l'existència d'una vil·la romana, on trobaríem dependències pels treballs agrícoles i la zona de vivenda. També cal tenir en compte la peça de construcció trapezoidal que trobem en edificis de tipus termal que podria definir l'existència d'algun complex hidràulic. Manca un estudi acurat de les peces més importants. Tant el bust com la peça d'ús termal es troben actualment ubicats al museu de Sant Martí Sarroca.		



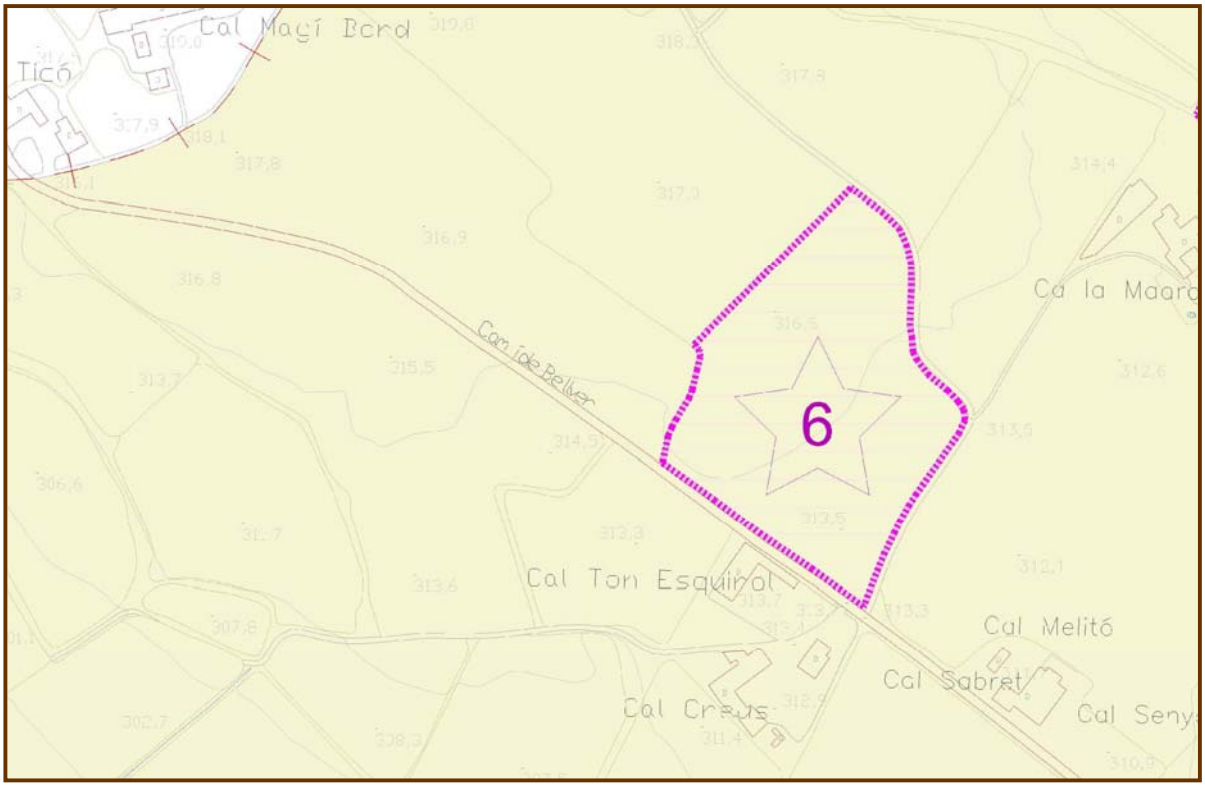
Nº d'inventari - J:	3	**Denominació:**	Can Cotoliu/La Socarrada
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 03 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 390321 / y: 4582225	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:	dolent	**Titularitat:**	Privada
Estil, època:	Ibèrica	**Segle:**	s. I a.C.
		Ús actual:	Camp de Conreu
Descripció:	*Al 1968, es localitzaren restes arqueològiques que es van donar al Museu de Vilafranca, i foren descrites com "enterramientos con cerámica ibérica de ámfora". Foren localitzats:* *- Fragments de ceràmica ibèrica a torn* *- A una profunditat de 30 m: "sepultura con ámfora ibérica aplastada encima de una losa"* *- Molins de fricció en granit i un de calcària rotatori* *- Fragments de dòlium.* *- Ceràmica a torn ibèrica comuna* *- Ceràmica romana* *- "...piedra cuadrada rústica utilizada en las pensas de vino o aceite"* *- Àmfores romanes* *- Fragments de dòlium o tégules* *- 2 monedes: 1 semis de bronze ibèric amb seca d'Ilrirca.* *1 as de bronze* *- Ceràmica a tron ibèric* *- Ceràmica de vernís negre campaniana* *- 1 ungüentari fragmentat* *La dispersió dels materials i el cultiu dificulten l'excavació. Existeix la descripció d'un enterrament amb un inumat cobert per una llosa de pedra i una àmfora ibèricaesclafada damunt i la localització d'ossos humans i fragments d'àmfora.* *Indica una ocupació època ibèrica apartir del s. III a.C. amb l'existència d'enterraments. També hi tenim presència romana amb restes d'un assentament agrícola.*		
Observacions:	Les restes es conserven al museu de Vilafranca. El jaciment es troba documentat a la CCAA del servei d'arqueologia de la Generalitat amb la fitxa número 3 de Vilobí del Penedès. Aquest jaciment apareix referenciat al llibre "Vilobí del Penedès passat i present com a "camp mort"" (Salvador Llorac).		



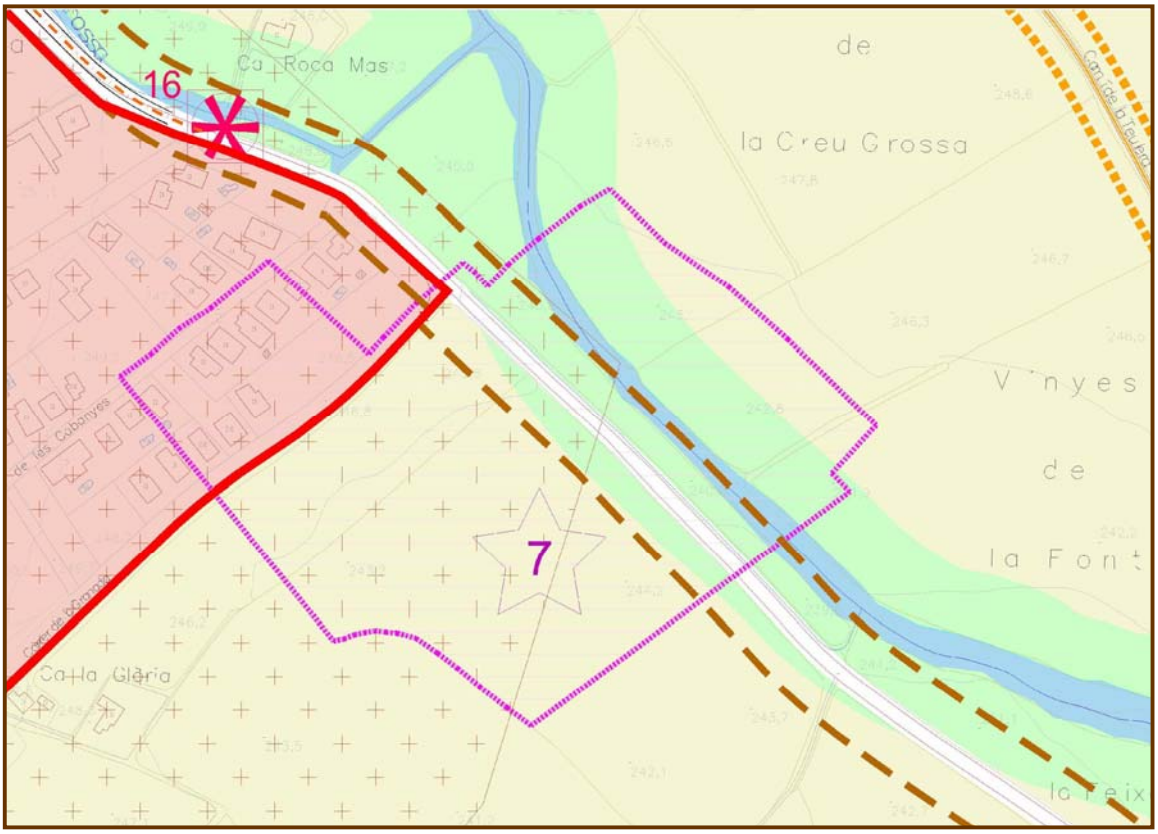
Nº d'inventari - J:	4	**Denominació:**	Els Llacs / Vinya del Bartrolí
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 04 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 387153 / y: 4584605	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:	dolent	**Titularitat:**	Privada
Estil, època:	Ibèrica	**Segle:**	s. I a.C.
		Ús actual:	Camp de Conreu
Descripció:	*Jaciment ubicat sobre un promontori que domina una plana fèrtil, i que fins el segle XIX era cobert en part d'estanys que s'extenien en direcció al sud. L'accés es realitza des del barri de la Rovira Roja per la carretera BP-2122 al km7 per un camí direcció est. Recorregut 1 km arribarem als camps vitícoles on es troben les restes.* *S'han localitzat fragments de ceràmica ibèrica comuna a torn, de cocció oxidant. Es tracta de fragments informes, nanses etc... També s'han recollit fragments de ceràmica moderna. Tot indica un assentament de caràcter temporal en època ibèrica, en una zona on s'han documentat punts amb dades de la mateixa època, i amb cronologia romana (Camp del Pont, Bosc de les Guixeres, Can Sègol...).*		
Observacions:	Les restes es conserven al museu de Vilafranca. El jaciment es troba documentat a la CCAA del servei d'arqueologia de la Generalitat amb la fitxa número 4 de Vilobí del Penedès.		



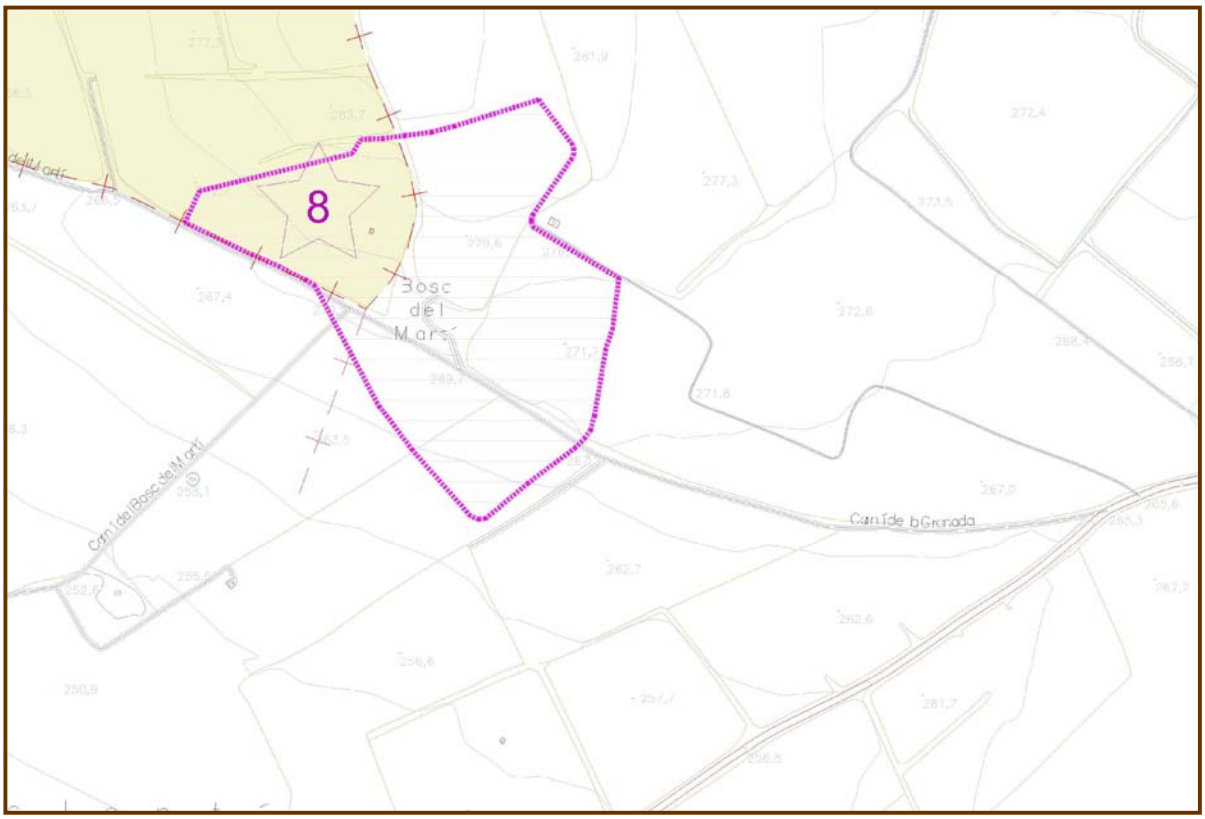
Nº d'inventari - J:	5	**Denominació:**	Salabert
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 05 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 388887/ y: 4583228	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:	dolent	**Titularitat:**	Privada
Estil, època:	Prehistòria, Ibèrica, romà (ss. I a.C.)	**Segle:**	s. I a.C.
		Ús actual:	Camp de Conreu
Descripció:	*Jaciment ubicat en una planícia ubicada a uns 500 m al NE de Vilobí del Penedès. Es tracta de camps de cultiu ondulats a pocs metres al Sud del Barri de la Font, entre els Torrents dels Pantans i la riera dels Graus.* *Es van identificar el 1959:* - *Fragments de tégula i d'imbrex* - *Fragments de dòlia* - *Ceràmica a torn, ibèrica comuna de cocció oxidant: informes i nansa de cinta de contenidor* - *Ceràmica sigil·lada: 1 informe de Clara A i una base de Clara C* - *Ceràmica comuna romana* - *Ceràmica comuna africana* *Els materials documenten l'existència d'un assentament agrícola, segurament una vil·la, emmarcat en una cronologia que podria abarcar des del s. I d.C al III d.C. També cal tenir en compte l'existència d'un enterrament, que podria documentar la ubicació d'una necròpolis. La datació d'aquesta només es pot fer a partir de la tipologia d'enterrament en tègula, des de l'època romana al segle XII.*		
Observacions:	Tampoc podem deixar de banda la troballa d'un conjunt d'indústria lítica en sílex localitzat al delimitar el jaciment per fer la Carta Arqueològica. Els materials, molt escadussers poden englobar-se des del paleolític mitjà al eneolític. Les restes es conserven al museu de Vilafranca. El jaciment es troba documentat a la CCAA del servei d'arqueologia de la Generalitat amb la fitxa número 5 de Vilobí del Penedès.		



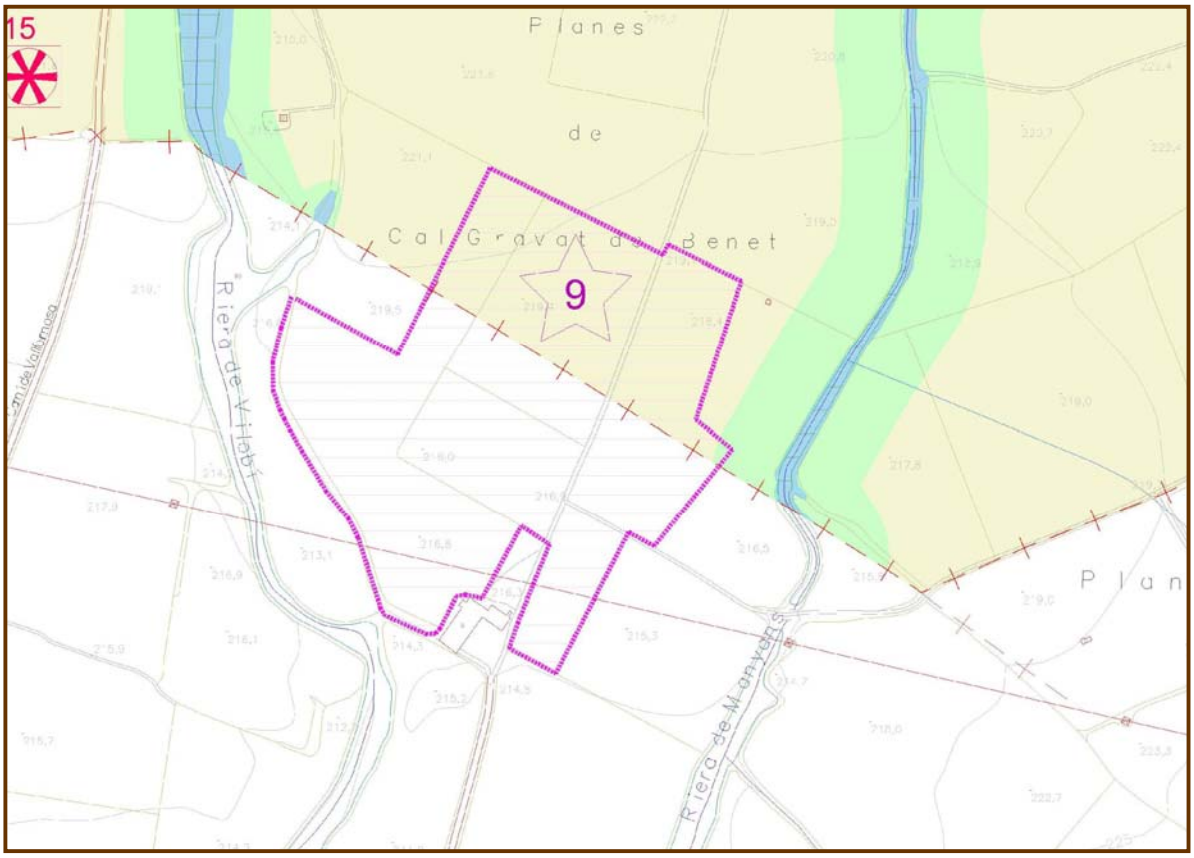
Nº d'inventari - J:	6	**Denominació:**	Cal Pastor
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 06 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 386884 / y: 4584466	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:	regular	**Titularitat:**	Privada
Estil, època:	Prehistòria (neolític)	**Segle:**	s. I a.C.
		Ús actual:	Camp de Conreu
Descripció:	*Jaciment consistent en un taller lític on es va recollir una mostra d'osca denticulada sobre un gran ascla (120 x 70 x 33 mm) i dos fragments de nuclis petits fets tots plegats sobre un sílex gris-blavós i translúcid, molt deshidratat amb molta costra calcària. També cal assenyalar un fragment de làmina o ascla amb retocs simples i quatre fragments més. Està datat del Paleolític Inferior- Mosterià, de tradició axeliana. Cal assenyalar la seva possible relació amb un antic estany dessecat al segle XVIII que es trobaria cap al barri de Bellver. Aquesta dinàmica de depressió vora el llac, el faria molt semblant al jaciment de "Camp Gran" (Vilafranca del Penedès) datat en les mateixes èpoques (CC.AA. 1990) Al jaciment s'hi accedeix des de la cruïlla de la carretera BP-2121 (Vilafranca del Penedès-La Llacuna), en el punt km.7 amb el desviament a la Rovira Roja. Recorreguts 2,4 km arribem al nucli abans mencionat amb un cartell indicador, just al cantó del cartell neix un camí que mena cap al barri de Bellver, a uns 400 m es passa per davant de la casa de Cal Pastor. Darrera d'allà a la banda esquerra del camí es troba el jaciment. Just enfront de la casa.*		
Observacions:	Les restes es troben ubicades al Museu de Vilafranca. El jaciment es troba documentat a la CC.AA. del Servei d'Arqueologia de la Generalitat de Catalunya amb la fitxa núm.06 del terme de Vilobí del Penedès.		



Nº d'inventari - J:	7	**Denominació:**	Feixa Llarga (crta. BV-2127)
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 07 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 388850 / y: 4582825	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:	regular	**Titularitat:**	Privada
Estil, època:	Prehistòria (neolític)	**Segle:**	s. I a.C.
		Ús actual:	Camp de Conreu
Descripció:	*Jaciment ubicat vora el nucli de Vilobí. S'accedeix per la carretera BV-2127, al km 5 passades les caves de Vallformosa i a uns 340 m al SE de Vilobí.* *L'excavació d'urgència es feu directament a una sola estructura, que resultà ser una sitja escapçada per la carretera i el conreu. Feia 110 cm de diàmetre màxim, tenint en compte que en faltava la meitat i 36 m d'alçada conservada. Es localitzaren un total de 201 materials arqueològics, bàsicament d'indústria lítica. Pel material es pot datar al neolític antic. El jaciment podria extendre's als camps del voltant conreuats de vinya.*		
Observacions:	Les restes es conserven al museu de Vilafranca. El jaciment es troba documentat a la CCAA del servei d'arqueologia de la Generalitat amb la fitxa número 7 de Vilobí del Penedès.		



Nº d'inventari - J:	8	**Denominació:**	Bosc d'en Martí
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 08 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 391254 / y: 4581654	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:		**Titularitat:**	
Estil, època:	-	**Segle:**	
		Ús actual:	Bosc
Descripció:			
Observacions:	El jaciment està situat entre el terme municipal de Vilobí i el de la Granada.		



Nº d'inventari - J:	9	**Denominació:**	Cal Cuc / Mas d'en Benet
Nº d'inventari Generalitat:	CC.AA. Fitxa 09 Vilobí	**Municipi:**	Vilobí del Penedès
Coordenades UTM:	x: 389413 / y: 4580863	**Comarca:**	Alt Penedès
Estat de conservació:		**Titularitat:**	
Estil, època:	-	**Segle:**	
		Ús actual:	
Descripció:			
Observacions:			

ANNEX 5. RISC D'INCENDI

1. Definicions i unitats

Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en el Código Técnico de Edificación CTE i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis i les especificacions tècniques del Reial Decret 314/2006 de 17 de març per a usos no industrials i el R.D. 2267/2004 de 3 de desembre Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

2. Disponibilitat d'hidrants per a incendi

L'apartat b) de l'article 69.2 del RLU especifica que el pla ha de referir la informació urbanística de la xarxa bàsica d'hidrants d'incendi; l'apartat d) de l'article 73.3 determina que els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis del pla d'ordenació urbanística municipal hauran de reflectir les propostes i solucions respecte les xarxes d'abastament d'aigua contra incendis, amb indicació de la ubicació dels hidrants per a incendi.
S´ha de disposar dels hidrants d'incendi suficients i d'una xarxa d'abastament d'aigua contra incendis que garanteixi els requeriments establerts en els articles 1, 2, 3 i 4 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis. Segons la seva Disposició transitòria, les determinacions d'aquest Decret s'hauran de fer constar en els plans d'ordenació i en els projectes d'urbanització que s'aprovin inicialment després de l'entrada en vigor del mateix Decret. En relació a l'obligatorietat dels hidrants d'incendi, el primer punt de l'article únic estableix que l'ordenació i urbanització de terrenys mitjançant figures de planejament hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en llurs xarxes d'abastament d'aigua en les condicions que fixa l'annex d'aquest Decret.

2. Especificacions tècniques per a usos no industrials

S'haurà de complimentar per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Real Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions , en que estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada lliure, la capacitat portant, els radis de trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

3. Especificacions tècniques per a usos industrials

S'haurà de complimentar per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, en que estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis en particular els seu entorn immediat , i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies

d’accés alternatiu a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d’una única via d’accés que finalitzi en un cul de cas circular de 12,5 metres de radi.

4. Franja de protecció respecte de la forest

Les edificacions que afronten amb àrees forestals, estan obligades a mantenir una franja perimetral de 25 m d’amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i branques baixes esporgades, segons l’article 5 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

5. Classificació de les activitats en funció del risc d’incendi

1. Per a la classificació de les activitats en funció del risc d’incendi s’utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d’acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m²)
1 2	Baix	Qp < 100 100 < Qp< 200
3 4 5	Mig	200 < Qp < 300 300 < Qp < 400 400 < Qp < 800
6 7 8	Alt	800 < Qp < 1600 1600<Qp < 3200 3200>Qp

2.-Situació relativa. Necessitat de compartimentació
Ampliant el que disposa del CTE, els establiments o locals dedicats a activitats artesanals, industrials o d'emmagatzematge situats en edificis amb altres usos o adjacents han de tenir qualitats de resistència al foc per mantenir la seva estabilitat en cas d'incendi, oposar-se a la propagació del foc als locals veïns i facilitar la intervenció dels bombers.
3.-Activitats en edificis amb altres usos
Les activitats tindran limitada la seva càrrega de foc ponderada fins a 200 Mcal/m².
El grau EF de l'estructura i RF del conjunt dels establiments o locals ubicats en edificis amb altres usos seguiran els criteris de la taula següent:

Taula 1
Qp= càrrega de foc ponderada, d'acord amb l'apèndix del decret 241/1994

Qp soterranis 100 Mcal/m².
Sector d'incendi 300 m².
Grau RF del local: 120.

Qp soterranis entre 100 i 200 Mcal/m².
Sector d'incendi 300 m².
Grau RF del local: 180.

Qp plantes 200 Mcal/m².
Sector d'incendi 1.000 m².
Grau RF del local: 120.

La superfície màxima del sector d'incendi o les càrregues de foc indicades a la taula 1 poden ser doblades protegint el local amb la instal·lació d'extinció automàtica per ruixadors d'aigua. Les activitats que impliquin perill d'explosió o en què es facin servir matèries explosives no poden ser instal·lades en edificis amb altres usos.

Els establiments o locals ubicats en edificis d'altres usos disposaran de les següents instal·lacions de protecció:
a) S'hi instal·laran extintors d'eficàcia 13A-89B, de manera que el recorregut des de qualsevol punt a un extintor sigui menor de 15 m.
b) Per a valors de Qp>100 Mcal/m² es protegirà el local amb una instal·lació de boques d'incendi equipades, sempre que la superfície sigui superior a 150 m², en el cas de soterranis; o 300 m², en el cas de planta baixa o pis.
c) S'hi instal·larà llum d'emergència.
d) En els casos en què estigui justificat, ja sigui pel tipus d'activitat ja pels materials emprats, s'hi instal·larà detecció automàtica d'incendis.

Les vies d'evacuació dels establiments o locals ubicats en edificis d'altres usos han de ser independents dels de la resta de l'edifici, llevat dels situats en planta pis que tinguin una Qp100 Mcal/m² i disposin d'un vestíbul previ de comunicació amb les vies d'evacuació de l'edifici, segons l'article 10.3 de la NBE-CPI/91.

4.-Activitats adjacents
La paret mitgera o de separació entre activitats adjacents de diferent titular haurà de ser mur tallafocs de resistència al foc indicada a la taula 2:
Taula 2
Qp 200 Mcal/m². Grau RF: 120.
Qp entre 200 i 800 Mcal/m². Grau RF: 180.
800 Mcal/m² Qp. Grau RF: 240
Per mur tallafocs s'entén una paret que sobrepassa la coberta comuna en 1 m. Si hi manca, es poden admetre com a equivalents tramades longitudinals de coberta a ambdues bandes de la paret que tinguin una resistència al foc de la meitat de la de la paret.
Si es comparteix un pati amb façanes afrontades que tinguin obertures tant per part del veí com de l'activitat, la separació mínima serà la que s'indica a la taula 3:
Taula 3
Qp 200 Mcal/m². Separació mínima: 2,5 m.
Qp entre 200 i 800 Mcal/m². Separació mínima: 5 m.
800 Mcal/m² Qp. Separació mínima: 10 m.

ANNEX 6. MAPA DE CAPACITAT ACÚSTICA

Vinyes de la Creu Grossa

Vinyes del Barri de la Font

Camí de la Tàdena

Cal Cisco Ventura

Cal Ventureta

la Salsta

Riera de Vilobí

la Pineda de Vallformosa

Cal Masfido

la Peixa Llarga

Vallformosa

la Sala de Vallformosa

Cal Carbó de la Sala

Masia Vallformosa S.A.

Ca la Teresa del Divino

V i n y e s

Planes de Vallformosa

Vinyes de la Sala

Camí de la Sala a Can Coster

Santa Maria de Vallformosa

cementiri

Cal Roc

Cal Mallí

Vinyes de Vallformosa

de Sant Martí Sarroca a les Guiseres

las Cacau

Camí de Rapa del Penedès

Font del Rector

Municipi:
Vilobí del Penedès
Nucli:
Vallformosa

Mapa de Capacitat Acústica
Zones de sensibilitat acústica

Juny 2004

- Valors d'immissió diürns en ambient exterior

Zona A, $L_{Ar} \leq 60$
sensibilitat acústica alta

Zona B, $L_{Ar} \leq 65$
sensibilitat acústica moderada

Zona C, $L_{Ar} \leq 70$
sensibilitat acústica baixa

Zona de soroll

0 Escala 1:4.000 200 m.

Sistema d'Informació Ambiental de Catalunya

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge
Direcció General de Qualitat Ambiental

Cartografia de referència: Institut Cartogràfic de Catalunya

Municipi:
Vilobí del Penedès
Nucli:
Bellver

Mapa de Capacitat Acústica
Zones de sensibilitat acústica

Juny 2004

- Valors d'immissió diürns en ambient exterior

Zona A, $L_{Ar} \leq 60$
sensibilitat acústica alta

Zona B, $L_{Ar} \leq 65$
sensibilitat acústica moderada

Zona C, $L_{Ar} \leq 70$
sensibilitat acústica baixa

Zona de soroll

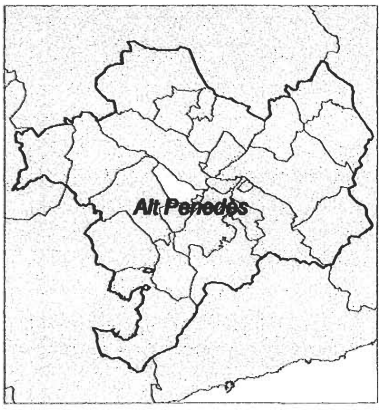
0 Escala 1:4.000 200 m.

Sistema d'Informació Ambiental de Catalunya

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge
Direcció General de Qualitat Ambiental

Cartografia de referència: Institut Cartogràfic de Catalunya

Cal Joanet de Cal Rosot
Vinyes del Barranc de la
Cal Jep del Caldes
Carretera de les Cabanyes a Guardiola de Font-rubí BV-2127
Cal Divino
la Font
Plana
del
Cisteller
Cal Seragues
Font de la Rovira
Ca la Rosalia
Ca l'Astasi
Riera dels Grau
Cal Jaume de la Font
Barri de la Font
Ca la Clara
Cal Peret Janet
Cal Janet Saleta
Santa Maria
Ca la Ciona
Granja Xicarrillo
Torrent del Portarró
Cal Suter
Camí del Barri de la Riera
Salabret
Cal Ton Descregut
Torrent de la Creu Grossa
Vinyes
de
la Creu Grossa
Cal Guatlla
Cal Guatlla
Carretera de Vilobí del Penedès BV-2158
les Guixeres de Baix
Ca la Glòria
Ca la Maria del Cana
Camí de les Serres
Planes de
Cal Roc
Cal Perdut
Cal Nassos
Carretera de Sant Martí Sarroca a les Guixeres
Ca l'Esquelló



Municipi:
Vilobí del Penedès
Nucli:
Viloví del Penedès

Mapa de Capacitat Acústica
Zones de sensibilitat acústica

Juny 2004

- Valores d'immissió diürns en ambient exterior

Zona A, $L_N \leq 60$
sensibilitat acústica alta

Zona B, $L_N \leq 65$
sensibilitat acústica moderada

Zona C, $L_N \leq 70$
sensibilitat acústica baixa

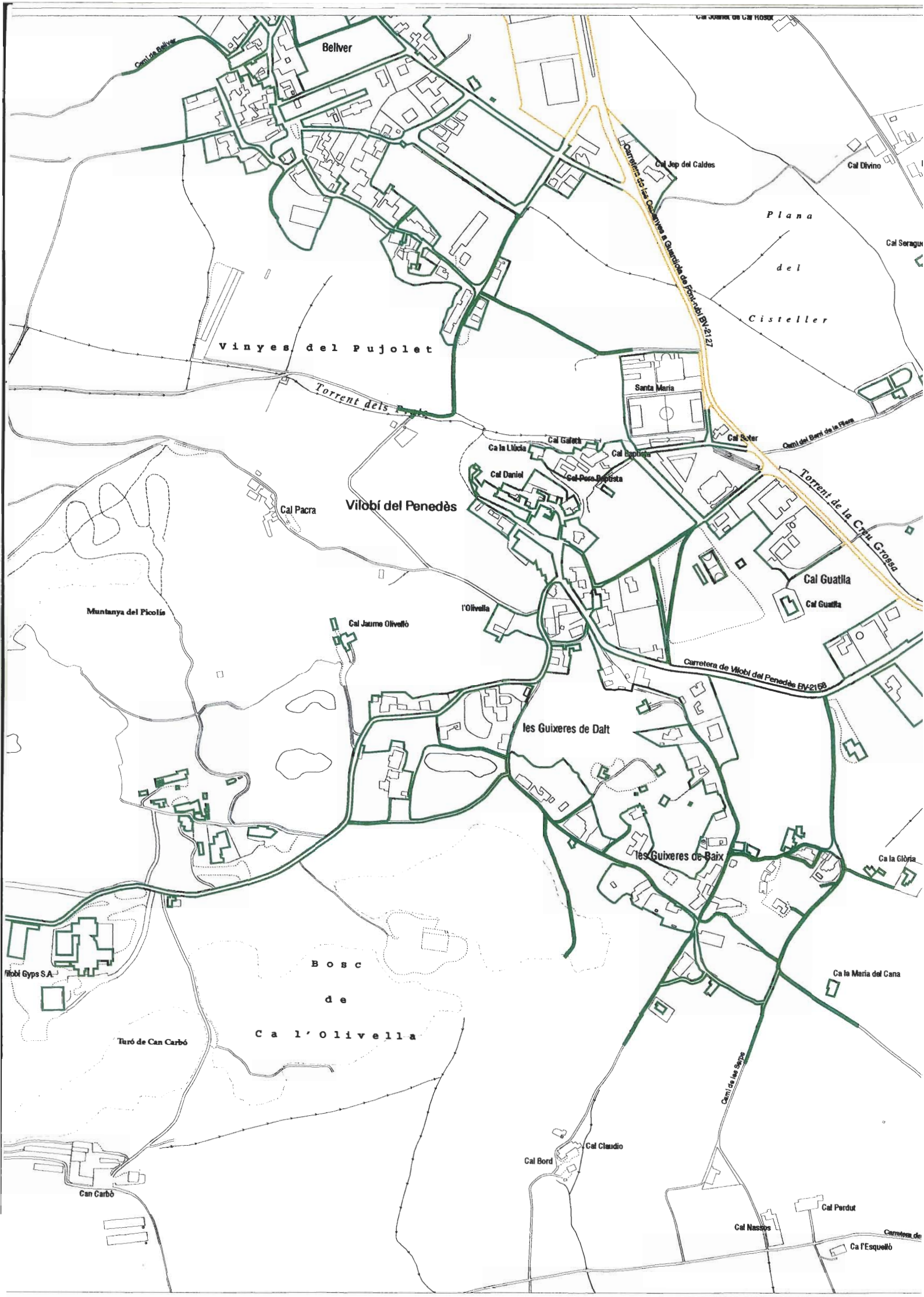
Zona de soroll

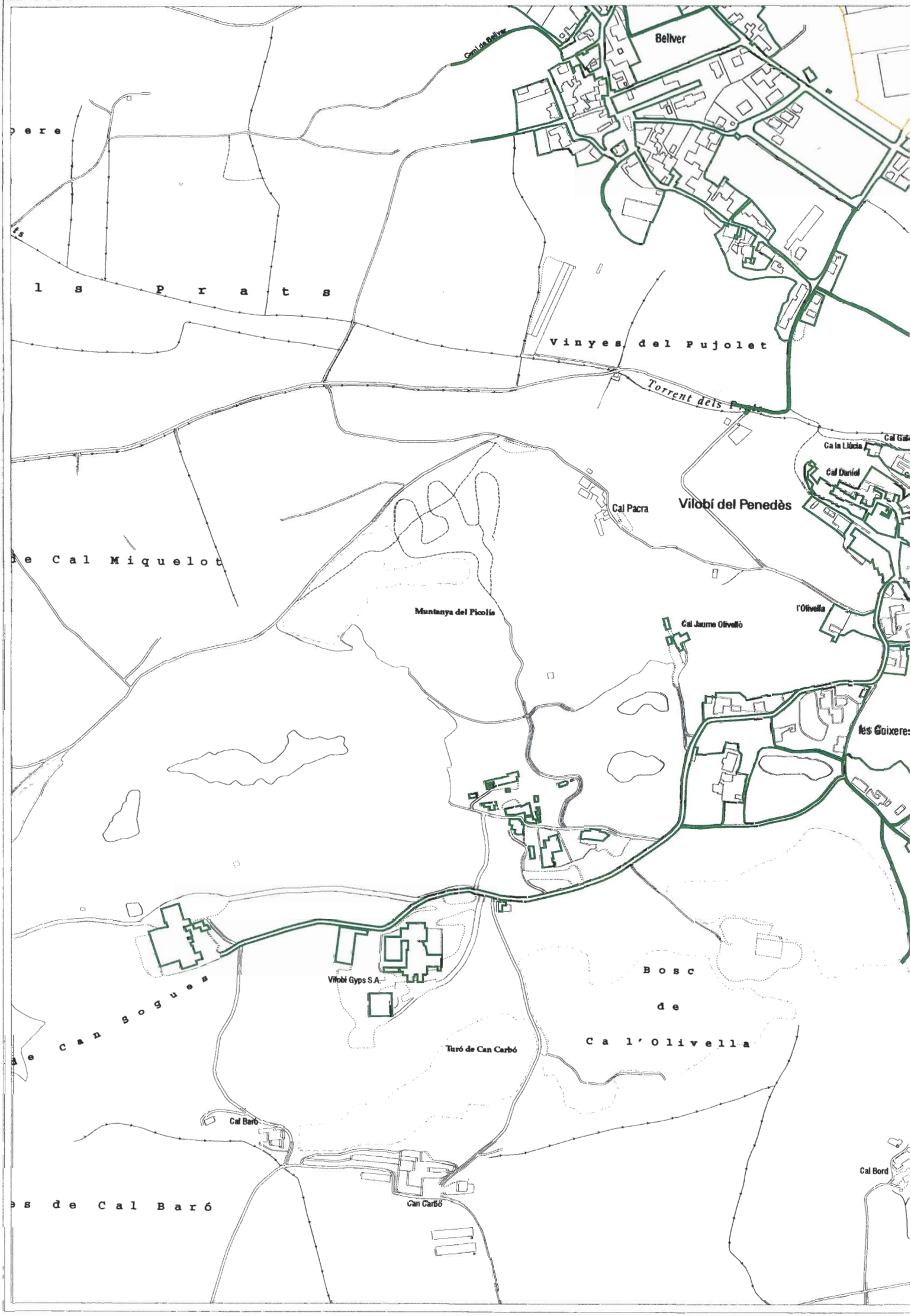
0 Escala 1:4.000 200 m.

Sistema d'Informació Ambiental de Catalunya

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge
Direcció General de Qualitat Ambiental

Cartografia de referència: Institut Cartogràfic de Catalunya


Cal Joanet de Cal Rosot
Bellver
Camí de Bellver
Carretera de les Cabanyes a Guardiola de Font-rubí BV-2127
Cal Jep del Caldes
Cal Divino
Plana
del
Cisteller
Cal Seragu
Vinyes del Pujolet
Torrent dels
Santa Maria
Cal Sater
Camí del Barri de la Riera
Ca la Llúcia
Cal Galeta
Cal Baptista
Cal Daniel
Cal Pere Baptista
Vilobí del Penedès
Cal Pacra
Torrent de la Creu Grossa
Cal Guatlla
Cal Guatlla
Muntanya del Picolís
l'Olivella
Cal Jaume Olivelló
Carretera de Vilobí del Penedès BV-2158
les Guixeres de Dalt
les Guixeres de Baix
Ca la Glòria
Vilobí Gyps S.A.
Bosc
de
Ca l'Olivella
Ca la Maria del Cana
Turó de Can Carbó
Camí de les Sagre
Cal Claudio
Cal Bord
Can Carbó
Cal Perdut
Cal Nassos
Carretera de
Ca l'Esquelló


Bellver
Vinyes del Pujolet
Torrent dels
Ca la Llúcia
Cal Daniel
Cal Pacra
Vilobí del Penedès
Muntanya del Picolís
Cal Jaume Olivelló
l'Olivella
les Guixeres
Vilobí Gyps S.A.
Bosc de Ca l'Olivella
Turó de Can Carbó
Cal Baró
Can Carbó
Cal Bord