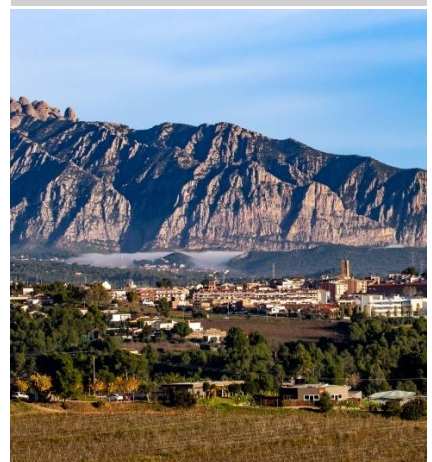




AJUNTAMENT DE MASQUEFA

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL DE MASQUEFA**



NORMES URBANÍSTIQUES

Aprovació Inicial

Febrer 2026

Promotor:



Ajuntament de Masquefa
C/ Major, 93 , 08783 Masquefa

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Equip

Marta Torres Trenado, Advocada

Maria Garcia Gil, Advocada

Adrià Mas Baurier, Arquitecte

Anna Galea Colón, Arquitecta

Ferran del Pulgar Edo, Arquitecte

Mitra G. Modarressi, Arquitecta

Anna Juvinyà Jordà, Arquitecta

Col·laboradors:

Avaluació econòmica i financera, Informe de sostenibilitat econòmica

VIA, viabilitat econòmica aplicada a l'Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

Memòria social

Montserrat Mercadé i Marimon, geògrafa

Informe de sostenibilitat ambiental

SERPA SL, Enginyeria i Consultoria ambiental

Raúl Domínguez Tur, biòleg

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

DOyMO, Desarrollo Organización y Movilidad S.A

Lidia González Cabrero, geògrafa

Participació ciutadana

Estel, SCCL

Perspectiva de gènere

COL·LECTIU PUNT 6, SCCL

Agraïments

A tots els membres del consistori i personal de l'Ajuntament de Masquefa, per la seva col·laboració, i en especial a Toni Palomo Molina i Àngels Munné Figuera

CONTINGUT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MASQUEFA
APROVACIÓ INICIAL - Febrer 2026

- doc1 MEMÒRIA
- doc2 PLÀNOLS INFORMACIÓ
- doc3 PLÀNOLS ORDENACIÓ
- doc4 NORMES URBANÍSTIQUES**
- doc5 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)
- doc6 MEMÒRIA SOCIAL I PERSPECTIVA DE GÈNERE
- doc7 ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- doc8 ESTUDI AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)
- doc9 CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS
- doc10 CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS
- doc11 ANNEXES
 - 11.1 ESTUDI PER A LA IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS A MASQUEFA
 - 11.2 ESTUDI D'INUNDABILITAT
 - 11.3 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
 - 11.4 ASSESORAMENT TÈCNIC PER INCORPORAR LA PERSPECTIVA FEMINISTA AL POUM

ÍNDEX

1. NORMATIVA	14
TÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	16
CAPÍTOL I – DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA	16
article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació urbanística.....	16
article 2. Marc legal	16
article 3. Documents del Pla i vinculació normativa.....	17
article 4. Interpretació	18
article 5. Vigència	18
article 6. Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	18
article 7. Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	19
article 8. Previsió del Programa d'actuació urbanística municipal	19
article 9. Obligatorietat	19
CAPÍTOL II – DESPLEGAMENT DEL PLA	20
article 10. Iniciativa i competències	20
article 11. Desplegament del Pla en el sòl urbà consolidat	20
article 12. Desplegament del Pla en el sòl urbà no consolidat.....	20
article 13. Desplegament del en sòl urbanitzable delimitat	21
article 14. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat	21
article 15. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable	21
article 16. Plans especials urbanístics.....	21
article 17. Desplegament del Pla respecte als sistemes generals	22
article 18. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir.....	22
article 19. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable	23
article 20. Supressió de barreres arquitectòniques.....	23
article 21. Precisió de límits.....	24
CAPÍTOL III – GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	25
article 22. Concepte d'execució urbanística.....	25
article 23. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada	25
article 24. Polígons d'actuació urbanística	25
article 25. Sistemes d'actuació urbanística	26
article 26. Projecte de reparcel·lació.....	26
article 27. Convenis urbanístics.....	27
article 28. Contribucions especials.....	27
article 29. Ocupació directa per a l'execució de sistemes	27
article 30. Concessions administratives i gestió.....	27
article 31. Ús del subsòl.....	27
CAPÍTOL IV – INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE.....	28
article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge	28
article 33. Plans locals d'habitatge	28
article 34. Memòria social	28
article 35. Reserves per habitatge de protecció pública, subclau HPO	29
article 36. Projectes de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic	29
article 37. Delimitació d'àrees de tanteig i retracte	29

article 38.	Registre municipal de solars sense edificar	29
CAPÍTOL V - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL	31	
article 39.	Actes subjectes a llicència.....	31
article 40.	Actes sotmesos a comunicació prèvia	32
article 41.	Innecessarietat de l'obtenció de llicència	32
article 42.	Responsabilitats	32
article 43.	Llicències d'edificació en sòl urbà	33
article 44.	Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat	33
article 45.	Llicències en sòl no urbanitzable	33
article 46.	Tipus de llicències i de permisos.....	34
article 47.	Classificació de les obres. Obres majors i obres menors	34
article 48.	Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències.....	35
article 49.	Contingut de les llicències	35
article 50.	Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors	36
article 51.	Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors	39
article 52.	Competències per a l'atorgament de les llicències i denegació	41
article 53.	Terminis i tràmits	41
article 54.	Condicions d'atorgament de llicències.....	42
article 55.	Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència	42
article 56.	Deficiències.....	42
article 57.	Seguiment de les obres	43
article 58.	Establiment de terminis per edificar per part de l'ajuntament	43
article 59.	Infraccions urbanístiques	43
article 60.	Ordres d'execució	43
TÍTOL SEGON – PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ	44	
CAPÍTOL I – PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'ORDENACIÓ	44	
article 61.	Regulació de l'edificació	44
article 62.	Tipus d'ordenació de l'edificació	44
article 63.	Conceptes i paràmetres reguladors.	44
article 64.	Parcel·la	44
article 65.	Límits de l'edificació	45
article 66.	Plantes de les edificacions	47
article 67.	Elements de les edificacions	48
article 68.	Regulació de les modificacions del terreny existent	50
article 69.	Espais no edificats de parcel·la	50
article 70.	Construccions auxiliars.....	51
article 71.	Tanques	52
article 72.	Abocaments	53
article 73.	Passos de vianants en planta baixa.....	54
article 74.	Previsió de garatge i aparcament als edificis.....	54
CAPÍTOL II – REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL.....	57	
article 75.	Alienacions.....	57
article 76.	Paret divisòria.....	57
article 77.	Límits de l'edificació	57
CAPÍTOL III – REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA	60	

article 78.	Límits de l'edificació	60
article 79.	Disminució de l'edificació per la topografia	61
CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA		62
article 80.	Paràmetres per a la distribució de l'edificabilitat	62
article 81.	Alçada i plantes	62
TÍTOL TERCER– PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.....		64
CAPÍTOL I – DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS		64
article 82.	Classificació dels usos	64
article 83.	Classificació dels usos segons la funció urbanística: usos generals	64
article 84.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics.....	65
article 85.	Classificació d'usos segons la permissibilitat.....	70
article 86.	Classificació d'usos segons el domini	71
CAPÍTOL II – REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS		72
article 87.	Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	72
article 88.	Desenvolupament de la regulació dels usos	72
CAPÍTOL III - SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS.....		73
article 89.	Situacions relatives de les activitats	73
article 90.	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	75
article 91.	Regulació supletòria	76
article 92.	Simultaneïtat d'usos	76
article 93.	Mesures tècniques correctores.....	76
TÍTOL QUART – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....		77
CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS		77
article 94.	Règim urbanístic del sòl	77
article 95.	Classificació del sòl	77
article 96.	Qualificació del sòl.....	77
article 97.	Els sistemes.....	77
article 98.	Les zones.....	77
CAPÍTOL II – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES		78
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS		78
article 99.	Definició dels sistemes urbanístics generals i locals	78
article 100.	Tipus de sistemes.....	78
article 101.	Desenvolupament dels sistemes.....	79
article 102.	Titularitat i afectació del sòl	79
SECCIÓ 2. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS		79
article 103.	Sistema urbanístic de comunicacions	79
article 104.	Sistema viari, clau SX.....	79
article 105.	Subsistema d'aparcament, clau SXg.....	84
article 106.	Sistema ferroviari, clau SF	84
article 107.	Sistema de protecció de sistemes, clau SS.....	85
SECCIÓ 3. SISTEMA HIDROGRÀFIC		86
article 108.	Sistema hidrogràfic, clau SH.....	86
SECCIÓ 4. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPais LLIURES PÚBLICS.....		88
article 109.	Sistema d'espais lliures, zones verdes, clau SV	88

SECCIÓ 5. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	90
article 110. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris	90
article 111. Sistema d'equipaments, clau SE	90
article 112. Subsistema d'equipament d'allotjament dotacional, clau SEg	92
article 113. Sistema de serveis tècnics, clau ST	93
article 114. Disposicions específiques en relació amb determinats serveis tècnics	94
CAPÍTOL III – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	97
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS	97
article 115. Definició del sòl urbà i delimitació	97
article 116. Definició del sòl urbà consolidat i delimitació	97
article 117. Concepte de solar	97
article 118. Ordenació del sòl urbà	97
article 119. Deures dels propietaris de sòl urbà consolidat	98
article 120. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística	98
article 121. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat	98
article 122. Cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat	99
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ	100
article 123. Definició del sòl urbà i delimitació	100
article 124. Zona de nucli antic, clau R1	100
article 125. Zona Residencial en illa tancada o semitancada (R3)	103
article 126. Zona Residencial ordenació oberta (R4)	105
article 127. Zona residencial en filera (R5)	107
article 128. Zona residencial en cases aïllades (R6)	109
article 129. Zona Industrial (Clau A1)	112
article 130. Zona de serveis i usos terciaris (Clau A2)	115
CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	117
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS	117
article 131. Concepte de sòl urbanitzable i delimitació	117
article 132. Ordenació del sòl urbanitzable	117
SECCIÓ 2. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE	118
article 133. Deures del propietaris de sòl urbanitzable delimitat	118
article 134. Deures addicionals dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat	118
article 135. Gestió del sòl urbanitzable delimitat	118
article 136. Gestió del sòl urbanitzable no delimitat	119
CAPÍTOL V – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	120
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS	120
article 137. Concepte de sòl no urbanitzable i delimitació	120
article 138. Drets i deures dels propietaris de sòl no urbanitzable	120
article 139. Sistema d'espais oberts. Definició i objectius	120
article 140. Tipus bàsics de sòl en el sistema d'espais oberts	121
article 141. Desenvolupament del Pla en el sistema d'espais oberts	121
article 142. Zones en sòl no urbanitzable	121
article 143. Estructura de la propietat del sòl. Divisió, segregació i agrupació de finques	121
article 144. Conservació i tancament de les finques	122

article 145. Règim general de les obres i usos en sòl no urbanitzable	123
article 146. Sòl subjecte a riscos	123
article 147. Terrenys amb pendent elevada.....	124
article 148. Sòl de domini públic i servituds	124
article 149. Àrees extractives	124
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	126
article 150. Sòl de protecció preventiva territorial, clau N1	126
article 151. Sòl de protecció especial local, clau N2.....	126
article 152. Sòl de protecció especial, clau N3.....	126
SECCIÓ 3. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	127
article 153. Noves construccions en sòl no urbanitzable	127
article 154. Construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.....	127
article 155. Regulació de les construccions i instal·lacions agrícoles.....	128
article 156. Regulació de les construccions i instal·lacions destinades a les explotacions ramaderes.	129
article 157. Construccions pròpies d'una activitat d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades	130
article 158. Noves construccions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural.....	131
article 159. Edificacions i instal·lacions d'obres públiques	132
article 160. Actuacions d'interès públic	132
article 161. Establiments de turisme rural i de càmping.....	133
article 162. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària	134
TÍTOL CINQUÈ. MESURES DE GESTIÓ PER AL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE.....	135
article 163. Condicions de protecció ambiental en sòl no urbanitzable	135
article 164. Condicions de protecció ambiental en el sòl urbanitzable	135
article 165. Regulació de les emissions a l'atmosfera	135
article 166. Regulacions referides als sorolls, vibracions i llum	135
article 167. Eficiència energètica.....	138
article 168. Regulació del consum d'aigua	139
article 169. Aigües residuals	139
article 170. Residus	140
article 171. Enderrocs i altres residus de construcció	140
article 172. Infraestructures de tractament de residus.....	140
article 173. Protecció dels sòls	141
article 174. Condicions per a la protecció de la biodiversitat.....	141
article 175. Protecció del paisatge	142
article 176. Protecció contra incendis	142
article 177. Mesures compensatòries per la pèrdua de sòl forestal	144
TÍTOL SISÈ – PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	145
CAPÍTOL I – CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR	145
article 178. Béns a protegir.....	145
article 179. Categories de protecció del béns catalogats	145
article 180. Definició dels nivells de protecció del béns catalogats	146
article 181. Definició dels tipus d'intervenció en els béns catalogats.....	146
article 182. Sol·licitud de llicència per a intervencions en elements arquitectònics catalogats	148

article 183. Característiques estètiques de les edificacions	149
CAPÍTOL II – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS SUSCEPTIBLES DE RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ AL SÒL NO URBANITZABLE	150
article 184. Catàleg específic de masies i cases rurals i altres construccions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació al sòl no urbanitzable	150
article 185. Definició de les actuacions que es poden realitzar a les masies incloses al Catàleg...	150
article 186. Definició dels usos indicats a les fitxes del Catàleg de Masies.....	151
article 187. Definició dels valors que justifiquen la inclusió dels elements al Catàleg de Masies.....	152
DISPOSICIONS ADDICIONALS	153
Primera	153
Segona	153
Tercera	153
Quarta	153
Cinquena	153
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	154
Primera. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació.....	154
Segona. Edificis en situació de volum o ús disconforme.....	154
Tercera. Edificacions en sòl no urbanitzable	155
Quarta. Parcel·la mínima.....	155
Cinquena. Edificacions disconformes amb llicència anterior a l'aprovació inicial	155
DISPOSICIÓ FINAL	156
ANNEX 1: CROQUIS EXPLICATIUS D'ALGUNS ASPECTES D'AQUESTES NORMES	157
ANNEX 2: FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS I SECTORS PREVISTOS PEL POUM.....	163

TÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I – DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació urbanística

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del municipi de Masquefa, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística vigent.
2. És un objectiu essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible de Masquefa. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

article 2. Marc legal

1. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb:
 - El Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), aprovat per Decret Legislatiu 1/2010.
 - La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
 - El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU)
 - El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
 - El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en allò que no es competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya.
 - La Llei del patrimoni cultural català, aprovada pel Decret 9/1993, de 30 de setembre.
 - El Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya, aprovat pel Decret 78/2002.
 - La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
 - La Llei de la mobilitat, aprovada pel Decret 9/2003, de 13 de juny.
 - La Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - La Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Qualsevol referència, en el present Pla, a la legislació urbanística vigent, s'ha d'entendre referida als anteriors textos.

2. En tot allò que no preveuen aquestes Normes Urbanístiques i els altres documents que integren el POUM, s'hi aplicarà la normativa vigent en matèria d'urbanisme, habitatge, comerç, medi ambient, patrimoni cultural i conservació de la natura, i d'altres normes complementàries sectorials.
3. El Pla d'ordenació és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les determinacions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

article 3. Documents del Pla i vinculació normativa

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística està integrat pels següents documents:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Plànols d'informació
3. Plànols d'ordenació
4. Normes urbanístiques
5. Catàleg de béns protegits
6. Catàleg de masies i cases rurals
7. Agenda i avaluació econòmica. Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE)
8. Documentació ambiental. Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
9. Memòria social
10. Estudi Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG)

Formen part de la documentació informativa: la Memòria i els plànols de la informació urbanística i la Memòria i els plànols de l'Avanç del Pla.

2. La vinculació normativa dels documents del Pla és la següent:

- a) Memòria. El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla d'ordenació.
- b) Plànols d'informació. Formats pel conjunt de plànols que recullen informació temàtica i sectorial que s'ha analitzat per tal de poder concretar les propostes d'ordenació del POUM. Tenen caràcter informatiu.
- c) Plànols d'ordenació. Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori o amb l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos. L'alteració dels continguts recollits ens els plànols del Pla d'ordenació, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, és motiu de revisió o de modificació del Pla.
- d) Normes urbanístiques. Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla d'ordenació. Les Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'ordenació. En els aspectes no previstos per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas. Les Normes urbanístiques poden ser acompanyades o desenvolupades per Ordenances urbanístiques. Els preceptes de les diferents Ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o de regulació detallada, integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla d'ordenació, completant els preceptes de les Normes urbanístiques, però sense contradir-los. L'alteració o la variació d'aquests preceptes requereix la modificació de l'Ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.
- e) Catàleg de béns a protegir. Conté el llistat d'elements patrimonials que, d'acord amb el que s'estableix a la legislació sectorial, són objecte de protecció específica. Aquest document té caràcter normatiu. Els elements o valors que es protegeixen prevalen sobre altres paràmetres establerts en la resta de documents del POUM, davant de qualsevol contradicció.
- f) Catàleg de masies i cases rurals. Conté el llistat de masies i cases rurals presents en el municipi. A través de fitxes detallades ofereix una protecció física i determina els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals seleccionades. Aquest document té caràcter normatiu.
- g) Agenda d'actuacions i avaluació econòmica i financera. El contingut d'aquest document té caràcter indicatiu, informatiu i justificatiu del Pla d'ordenació.
- h) Memòria ambiental. La memòria ambiental té caràcter informatiu i justificatiu.
- i) Memòria social. La memòria social té caràcter informatiu i justificatiu.
- j) Avaluació de la mobilitat generada. És un document de caràcter informatiu i justificatiu.

- k) Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris. Aquests documents tenen caràcter informatiu i justificatiu, en el seu cas.

article 4. Interpretació

1. Les determinacions del POUM, i concretament de les presents Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible del municipi. En cap cas aquest POUM es podrà interpretar de forma que contradigui la legislació vigent.
2. En casos de contradicció entre els documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.
3. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en que cal atènyer-se a la superfície real.
4. Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler tot cercant la utilització més racional possible del territori.
5. La delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalada pel Pla d'ordenació urbanística, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, sense que això suposi modificació d'aquest Pla d'ordenació urbanística, si es fa d'acord amb tots els criteris següents:
 - Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+5%).
 - 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.
 - 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.
6. Les indicacions del POUM que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propostes mancades de valor normatiu.

article 5. Vigència

Aquest Pla d'ordenació urbanística entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la revisió.

article 6. Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'ordenació urbanística municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
 - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
 - c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.

2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'Ordenació, prèvia audiència a l'ajuntament de Masquefa, o acordar-la a instància d'aquest.
3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva Revisió i de les propostes plantejades.

article 7. Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 96 TRLU) i aquestes Normes.
3. L'alteració del contingut del Pla s'ha de fer mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació.
4. El projecte de modificació del Pla que es redacti ha de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla d'ordenació, i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla d'ordenació.
5. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no ha de comportar una modificació del Pla d'ordenació, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.
6. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius, i tret que es tracti únicament d'ajustos en la delimitació de zones o espais que no n'alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, es tramita d'acord amb el procediment establert en l'article 98 del TRLU, i ha de ser aprovada pel Govern de la Generalitat, previ l'informe de la Comissió Jurídica Assessora.
7. Si la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos, es tramita d'acord amb el procediment establert en l'article 99 del TRLU.
8. Els projectes de modificació del Pla d'ordenació es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent (articles 96 i 97 del TRLU).

article 8. Previsió del Programa d'actuació urbanística municipal

1. D'acord al previst als articles 60 i concordants del TRLU es podran redactar programes d'actuació urbanística municipal. Els programes d'actuació urbanística municipal són l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, pel que fa a la reforma i millora urbanes, als equipaments i dotacions, i a la generació d'activitat econòmica, dins del marc del desenvolupament sostenible.
2. Els Programes d'actuació urbanística municipal hauran de contenir les determinacions de l'art.: 60 del TRLU i els documents establerts a l'article 61 de la mateixa TRLU.

article 9. Obligatorietat

Tant les administracions públiques com les persones particulars estan obligades a complir les determinacions o disposicions del Pla d'ordenació, i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja tingui caràcter definitiu o provisional, ja sigui d'iniciativa privada o pública, ha d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL II – DESPLEGAMENT DEL PLA

article 10. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla correspon, en primer lloc a l'ajuntament. Tanmateix, els particulars podran proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest Pla.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consells Comarcals o altres òrgans d'administració que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

article 11. Desplegament del Pla en el sòl urbà consolidat

En sòl urbà consolidat i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, atenent a l'article 58.3, 58.4 i 58.6 del TRLU, i a l'article 68.2 del RLU, el Pla d'ordenació urbanística municipal:

- a) Detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalava les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el Pla pot especificar gràficament aquestes alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació. L'opció de l'alternativa s'ha d'efectuar en el moment de l'atorgament de llicència d'edificació, d'acord amb la normativa de la zona, prèvia audiència dels propietaris afectats.
- b) Precisa les rasants i les característiques i el traçat de les obres d'urbanització.
- c) Estableix els elements d'urbanització que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

article 12. Desplegament del Pla en el sòl urbà no consolidat

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl urbà no consolidat, es realitzarà mitjançant polígons d'actuació urbanística o plans de millora urbana, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació.
2. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals es delimiten polígons d'actuació urbanística (PAU), atenent a l'article 58.3 i 58.4 del TRLU, el Pla d'ordenació urbanística municipal:
 - a) Detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalava les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament aquestes alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació. L'opció de l'alternativa s'ha d'efectuar per mitjà de la reparcel·lació o bé en el moment de l'atorgament de llicència d'edificació, d'acord amb la normativa de la zona, prèvia audiència dels propietaris afectats.
 - b) La definició i concreció de les obres d'urbanització i de les rasants es durà a terme mitjançant un projecte d'urbanització, que comprendrà la totalitat de les obres d'urbanització i que s'haurà de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.
 - c) El POUM fa una estimació del cost d'urbanització segons les superfícies de vials i d'espais lliures a urbanitzar.
3. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals es delimiten sectors subjectes a un pla de millora urbana (PMU), atenent a l'article 58.5 del TRLU, i a l'article 68.3 del RLU, el Pla d'ordenació urbanística municipal:

- a) Fixa l'índex d'edificabilitat brut, la densitat i els usos principals i els compatibles i els estàndards per a determinar les reserves pel sistema local d'espais lliures i equipaments.
- b) Amb caràcter indicatiu el Pla detalla l'ordenació urbanística del sòl en el plànol.
- c) Els plans de millora urbana contindran les determinacions previstes per la llei.

article 13. Desplegament del en sòl urbanitzable delimitat

- 1. En sòl urbanitzable delimitat el Pla es desplega necessàriament per mitjà de plans parcials urbanístics (Art. 33.4 del TRLU). El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.
- 2. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent a l'article 58.7 del TRLU, concreta la delimitació dels sectors, que poden ser físicament discontinus, i per a cadascun d'aquests, els índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea, i els usos principals i els compatibles.
- 3. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme, si es fa, d'acord amb allò que estableix l'article 93 del TRLU.

article 14. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat

- 1. En sòl urbanitzable no delimitat el Pla es desplegarà necessàriament per mitjà de plans parcials de delimitació (Art. 33.4 del TRLU).
- 2. En el sòl urbanitzable no delimitat atenent a l'article 58.8 del TRLU, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix:
 - a) Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques permeses en funció dels diferents usos.
 - b) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
 - c) Les connexions amb les infraestructures exteriors.
 - d) Els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

article 15. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable

- 1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent.
- 2. No obstant això, es podran formular plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del medi natural i del paisatge, els espais agrícoles i forestals, els espais fluvials i les vies de comunicació, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals i per a tots aquells aspectes que preveu la legislació urbanística vigent.
- 3. Els Plans Especials esmentats en l'apartat anterior no podran alterar les determinacions del POUM, llevat que tinguin per objecte regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
- 4. Els Plans Especials de qualsevol tipus que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciat i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.

article 16. Plans especials urbanístics

- 1. Es podran formular i aprovar plans especials urbanístics no previstos sempre i quan continguin les determinacions i la documentació prevista en la legislació urbanística vigent.

2. Els Plans especials urbanístics hauran de preveure, si s'escau, la delimitació de polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun quan no vingui establerta en aquest POUM.
3. Els plans especials urbanístics seguiran els criteris de sostenibilitat mediambiental establerts per la normativa vigent.

article 17. Desplegament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.
 - a) L'execució dels sistemes en sòl urbà podrà fer-se directament mitjançant un projecte d'urbanització o d'obra ordinària. No obstant això, es podran formular plans especials per regular detalladament l'ús, la implantació i, si s'escau, l'edificació del corresponent sistema, en els quals es reguli igualment, la forma d'adquisició del sòl.
 - b) L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan es trobin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta o bé mitjançant l'ocupació directa en els termes de la legislació urbanística vigent o mitjançant una actuació aïllada expropiatòria en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública i resulti insuficient l'ocupació directa.
 - c) L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan no estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà per expropiació.
 - d) Els sòls destinats a sistemes en sòl urbanitzable delimitat –que el pla inclogui en un sector, a efectes de gestió– es consideraran part del sector; per aquest motiu, correspon al pla parcial urbanístic establir la seva ordenació detallada. Tanmateix, en els supòsits d'ocupació directa o quan l'administració actuant ja disposi del sòl, la seva implantació es pot dur a terme mitjançant la formulació d'un pla especial urbanístic.
 - e) Els sòls destinats a sistemes situats en sòl urbanitzable no delimitat –en tant que no es formuli un pla parcial de delimitació– o en sòl no urbanitzable, en tot cas, precisaran de la formulació prèvia d'un pla especial urbanístic per a la seva execució.
2. Els Plans especials urbanístics que s'aprovin per a la implantació i tractament de les infraestructures hauran de contenir, a més de les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística, les determinacions que per a cada un dels sistemes s'estableixen.
3. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes derivades de la legislació sectorial, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
4. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització a l'Ajuntament es realitzarà d'acord amb els procediments i garanties establertes en la legislació urbanística. A aquests efectes, per tal de recepcionar les obres d'urbanització l'Ajuntament haurà de requerir, en tot cas, al promotor o entitat responsable d'executar les obres d'urbanització, la presentació de la documentació tècnica acreditativa del compliment de la normativa sectorial aplicable, així com la presentació de la documentació requerida per la legislació urbanística vigent.

article 18. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir

1. El Catàleg de béns protegits del POUM determina els béns immobles singulars o els conjunts històrics, així com els àmbits definits per a les conques visuals que són objecte de protecció per raó dels seus valors arquitectònics, arqueològics, geològics o en general culturals.

2. D'acord amb la legislació aplicable en matèria d'urbanisme i patrimoni, aquest Catàleg de Béns Protegits de Masquefa constitueix l'instrument per atorgar un règim jurídic als elements i conjunts catalogats, delimitats en el plànol i en les corresponents fitxes i regulats per les normes de protecció específiques segons les categories establertes per la legislació sectorial aplicable (Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural Català).

L'àmbit territorial és el municipi de Masquefa, i específicament els àmbits i edificis delimitats que apareixen als plànols normatius i a les corresponents fitxes, essent les seves disposicions aplicables als edificis, elements, o restes que s'hi relacionen.

3. El Catàleg del patrimoni de Masquefa es desenvolupa d'acord amb les previsions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

El Catàleg constitueix un document del Pla d'ordenació urbanística municipal, en compliment del que disposa el TRLUC, i entrarà en vigor amb la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. La seva vigència serà indefinida fins que no procedeixi la seva revisió o modificació.

4. Correspon tant a l'Administració Pública com als particulars l'obligatorietat de complir les disposicions i determinacions del Catàleg. Es prohibeix totalment, i serà considerada nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que pugui concedir-se en el compliment del Catàleg, tant a favor de particulars com de l'Administració Pública. Les determinacions del Pla vinculen les edificacions i conjunts bé siguin de titularitat pública o privada.
5. En cas de dubte, imprecisió o contradiccions prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica. La seva interpretació serà en el sentit de dotar de la major protecció als béns catalogats.
6. Per a qualsevol modificació del contingut del Catàleg de béns a protegir, ja sigui per incloure o per excloure qualsevol construcció, edifici, jardí o altre element cal ajustar-se a la tramitació legalment establerta. Qualsevol proposta de modificació del Catàleg haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència en el Catàleg no comporta l'alteració de les seves determinacions bàsiques.
7. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.

article 19. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pel TRLU, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, i sempre que es trobin recollides en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable. Preservant les seves característiques arquitectòniques i patrimonials, aquestes reconstruccions maximitzaran la incorporació de criteris de construcció sostenible i d'eficiència energètica.
2. Com a document d'aquest POUM s'inclou el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, en el que d'acord amb l'article 50.2 del TRLU, s'han d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgística o socials, per poder destinar-les als usos establerts en l'article 47.3bis del TRLU.
3. La reconstrucció o rehabilitació de la resta de construccions existents en sòl no urbanitzable es regirà per allò que determina l'article 47.3bis del TRLU, i en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar.

article 20. Supressió de barreres arquitectòniques

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei

20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.

article 21. Precisió de límits

1. Els límits de les zones, polígons d'actuació, sectors o sistemes urbanístics, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, poden precisar-se en el corresponent planejament de desenvolupament, d'acord amb els criteris següents:
 - a) Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:
 - alineacions o línies d'edificació vigents,
 - característiques topogràfiques del terreny,
 - límits de la propietat rústica o urbana,
 - existència d'arbres o d'altres elements d'interès
 - b) Els esmentats ajustaments no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla .
 - c) No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.
2. Quan un dels límits hagués estat precisat per un pla parcial urbanístic o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'ordenació, aquell límit s'ha d'adaptar a allò que s'hagués definit pel pla parcial.

CAPÍTOL III – GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

article 22. Concepte d'execució urbanística

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la TRLU per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada tipus de sòl. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també es part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis i dels deures de rehabilitació.
2. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.
3. L'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el Pla d'ordenació urbanística municipal siguin suficientment detallades, si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic.
4. En sòl urbà, és suficient, per a l'execució urbanística, l'aprovació del planejament urbanístic general, si aquest en conté l'ordenació detallada, si no és així, cal haver aprovat un pla de millora urbana.

article 23. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. S'entén per gestió urbanística integrada el conjunt d'actuacions per a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris, d'acord amb l'article 117 del TRLU. La gestió urbanística integrada es duu a terme per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets.
2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

article 24. Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. Els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus.
2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, els sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.
3. La delimitació de polígons d'actuació es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119 de TRLU.
4. En sòl urbà el POUM delimita polígons d'actuació no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana.
5. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:
 - a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
 - b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte els altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu, a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b del TRLU.
 - c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament la seva autonomia.

article 25. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal, pel planejament derivat o pel procediment previst a la legislació urbanística vigent, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació següents:
 - a) De reparcel·lació.
En les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació o per sectors d'urbanització prioritària.
 - b) D'expropiació.
2. El sistema d'actuació preferent per als polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, preferentment per compensació bàsica, llevat excepcions fonamentades, sens perjudici de la facultat d'aplicar el sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a la legislació urbanística vigent, o bé quan aquest Pla expressament ho determini.
3. En aquells casos en què aquest POUM no ho prevegi, l'Administració actuant, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert segons la legislació urbanística vigent.
4. Els sistemes d'actuació i les seves modalitats es poden alterar mitjançant el procediment previst a la legislació urbanística vigent sense que sigui necessària la modificació del planejament urbanístic que els hagi establert.

article 26. Projecte de reparcel·lació

1. Per a l'execució dels polígons d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 126 i següents TRLU, i article 130 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme D 305/2006).
2. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el POUM.
3. L'objecte de la reparcel·lació, d'acord amb l'article 130 del RLU, D 305/2006, es concreta en:
 - a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
 - b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
 - c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
 - d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.
 - e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

article 27. Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'administració actuant pot formalitzar convenis urbanístics amb la propietat del sòl. Aquests convenis estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no sigui contrari a la llei i als interessos públics.
2. Qualsevol conveni urbanístic ha de justificar la seva conveniència per a d'interès públic. En aquest sentit, són objectius prioritats dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (article 47 de la Constitució) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics, atenent a l'article 104 del TRLU, s'ha d'incorporar a les figures de planejament o d'execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin el domini o altres drets reals sobre finques han de ser objecte de la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
4. Els convenis urbanístics han de ser aprovats per l'òrgan de govern de la corporació municipal que tingui legalment atribuïda la facultat, per tal que despleguin els seus efectes de validesa

article 28. Contribucions especials

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent, mitjançant contribucions especials, segons l'article 109.4 del TRLU.

article 29. Ocupació directa per a l'execució de sistemes

En aquells casos en què l'administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUM o per qualsevol planejament derivat a qualsevol tipus de sistema urbanístic, aquesta podrà tramitar l'ocupació directa d'aquests terrenys, d'acord amb el que determina la legislació urbanística vigent, sens perjudici de signar convenis de mutu acord que agilitzin la tramitació, observant el principi de publicitat establert a la legislació urbanística.

article 30. Concessions administratives i gestió

Sobre el sòl destinat a sistema d'equipaments comunitaris que en l'execució del POUM sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar concessions administratives o altres elements jurídics admesos en dret per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent.

article 31. Ús del subsòl

1. El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 del TRLU resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.
2. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscs, a la protecció d'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 i fins a un màxim de dues plantes, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada en el municipi.
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.

CAPÍTOL IV – INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE

article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge

1. El patrimoni públic de sòl i habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptible de ser destinat a les finalitats següents:
 - a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnica i econòmicament, l'expansió de les poblacions i millora de la qualitat de vida.
 - b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
 - c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
 - d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
 - e) Altres finalitat que permeti la legislació vigent.
2. El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de Masquefa està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part del patrimoni els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent.
3. El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de Masquefa pot ser gestionat per qualsevol de les formes admeses per la legislació de règim local.

article 33. Plans locals d'habitatge

1. D'acord amb el que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, els Plans Locals d'Habitatge són l'instrument de planificació i programació que poden aprovar els ajuntaments per tal de determinar les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge, i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.
2. La revisió del Pla Local d'Habitatge ha de permetre analitzar la situació de l'habitatge al municipi, així com les condicions socioeconòmiques que l'envolten i les noves necessitats socials vinculades a l'habitatge i els nous riscos d'exclusió social i residencial producte de la crisi econòmica.
3. Sense perjudici d'assolir les funcionalitats genèriques establertes en la Llei 18/2007, en base a la disponibilitat d'habitatges buits, detectada i quantificada a la Memòria social del POUM, el Pla Local d'habitatge determinarà les mesures econòmiques i de programació següents:
 - a) Mesures d'incorporació d'una part de l'estoc d'habitatges buits al parc d'habitatge social del municipi.
 - b) Mesures per satisfer les necessitats d'habitatge dotacional del municipi, preferentment en base a la disponibilitat d'habitatges buits.

article 34. Memòria social

1. La memòria social del POUM, mentre no hi hagi programa d'actuació urbanística municipal o un pla
2. local d'habitatge, es revisarà cada 6 anys o bé quan es doni alguna de les següents circumstàncies:
 - a) Increment de la població durant dos anys seguits superior al 3%
 - b) Increment del preu mitjà de l'habitatge de venda lliure durant dos anys seguits superiors al 15% anual
 - c) Increment del preu mitjà de l'habitatge de lloguer lliure durant dos anys seguits superiors al 15% anual
3. Els indicadors socials considerats en la memòria social del POUM són els següents:
 - a) Sobre la població
 - b) Sobre les llars

- c) Sobre la capacitat econòmica de la població
- d) Sobre la població en situació o risc d'exclusió social
- e) Sobre l'habitatge

article 35. Reserves per habitatge de protecció pública, subclau HPO

1. Les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge protegits s'indiquen en els plànols d'ordenació amb la subclau HPO, i en les fitxes dels àmbits de gestió urbanística i planejament derivat, i es justifiquen en l'apartat corresponent a la memòria social.
2. Segons l'article 57.3 del TRLU, els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, següents:
 - a) El sòl corresponent al 40 % del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.
 - b) El sòl corresponent al 30 % del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.
3. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, el planejament ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits. Per als polígons d'actuació urbanística, el POUM estableix un termini de dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i per a la seva finalització, des de la data de la llicència d'obra un termini de tres anys. Per als àmbits de planejament, els terminis es fixaran en el planejament derivat.
4. L'obtenció de sòl per a l'habitatge de protecció pública de titularitat municipal es determina en aquest POUM a partir de:
 - a) Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que s'estableixen en els diferents àmbits de desenvolupament que en aquest POUM es delimiten.
 - b) La gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut per cessió gratuïta corresponents a l'aprofitament urbanístic que recull la legislació vigent en els àmbits de desenvolupament que en aquest POUM es delimiten.

article 36. Projectes de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic

1. L'adquisició per expropiació de reserves de sòl per a patrimoni públic de sòl i habitatge es durà a terme amb la tramitació prèvia d'un projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic del sòl.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal.
3. El projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta.

article 37. Delimitació d'àrees de tanteig i retracte

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, i de facilitar el compliment dels seus objectius, es podran delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

article 38. Registre municipal de solars sense edificar

1. L'ajuntament podrà crear el registre municipal de solars sense edificar, de conformitat amb les disposicions de la legislació urbanística vigent.
2. Es consideren criteris prioritaris per a inscriure finques al Registre els següents:

- a) La permanència de solars sense edificar al sòl urbà consolidat, la qualificació dels quals permeti construir plurihabitatge.
- b) L'incompliment d'ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació requerides per la protecció del patrimoni arquitectònic.

CAPÍTOL V - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

article 39. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes referits a l'article 187 del TRLU, i en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no exonera de l'obtenció de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 190.2 del TRLU. 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.
3. Les llicències tenen 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.
4. Per a comprovar que les activitats existents en el municipi compleixen els requeriments ambientals necessaris per a garantir un suficient grau de protecció de l'entorn, caldrà tramitar les llicències municipals d'activitat d'acord amb el procediment previst a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
5. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva llicència municipal els actes següents:

Edificació:

- f) Obres de construcció i d'edificació de nova planta
- g) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents.
 - Ampliació
 - Reforma
 - Rehabilitació
 - Conservació
 - Reparació
 - Millora
- h) Demolició total o parcial de construccions i instal·lacions.
- i) Construcció de murs i de tanques de solars i terrenys.

Ús del sòl i del subsòl:

- a) Obertura de vies, camins i accessos rodats.
- b) Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaixa, emplenats, cates d'exploració) i obres de desmuntatge i excavació en qualsevol classe de sòl.
- c) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- d) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- e) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, comunicacions, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries.
- f) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- g) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària en solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- h) Primera utilització i ocupació dels edificis i instal·lacions, així com el canvi d'ús.
- i) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- j) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- k) Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- l) Parcel·lacions urbanístiques, divisions i segregacions.

- m) Agregació, agrupació o regularització de finques.
- n) Col·locació o instal·lació de bastides.
- o) Col·locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici o parcel·la on se situïn.
- p) Realització de tallafocs.
- q) Realització de pistes d'automòbils infantils o cotxes de xoc.
- r) Acumulació de residus i dipòsits de materials que puguin alterar el paisatge.
- s) Instal·lació de cases prefabricades, d'hivernacles o instal·lacions similars.

Activitats:

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de les activitats enumerades a l'Annex II de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfícies de les activitats de l'apartat anterior (a).
- c) Trasllet de maquinària, motors i resta d'aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.

article 40. Actes sotmesos a comunicació prèvia

1. Les actuacions relacionades en aquest article, atesa la seva entitat tècnica, únicament han de ser comunicades a l'ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució. Les actuacions afectades són les següents:
 - a) Les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no necessitin direcció tècnica d'obra ni modifiquin els usos existents.
 - b) La reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats, sempre que sigui localitzada parcialment i en cap cas no afecti la seva totalitat.
 - c) La instal·lació, obertura, funcionament, ampliació, transformació o canvi de titularitat de les activitats innòcues, tret que comportin la realització d'obres que requereixin projecte tècnic.
2. La comunicació té lloc d'acord amb el procediment establert en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya, i en el seu cas d'acord amb les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats.

article 41. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

1. Les obres d'urbanització, construcció i demolició, quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'ajuntament, amb un projecte d'obres aprovat o amb una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requereixen llicència municipal. En tots els casos s'ha de fer, però, una comunicació d'inici segons el que disposa l'article anterior, a la qual s'acompanyarà la documentació o el projecte tècnic que pugui ser necessari.
2. No estan tampoc subjectes a llicència les parcel·lacions o divisions de finques contemplades en un projecte de reparcel·lació aprovat.

article 42. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

article 43. Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 del TRLU.
2. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà consolidat als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solars, es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, si és possible l'execució aïllada de la urbanització pendent, amb els requisits següents, d'acord amb els articles 237.2 i 237.3 del RLU:
 - a) Que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.
 - b) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29a) del TRLU, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.
 - c) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del pressupost d'aquestes obres. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.
 - d) Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència d'edificació que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte.
 - e) Les condicions imposades en la llicència d'edificació sobre finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable. L'executivitat de la llicència d'edificació resta condicionada a que s'acrediti la constància d'aquestes condicions en el Registre de la propietat.
3. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementari.

article 44. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 de TRLU.

article 45. Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLU i en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLU.

article 46. Tipus de llicències i de permisos

Les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i d'activitats, si existeixen, han de contemplar i de regular detalladament, com a mínim, els tipus de llicències següents:

- a) Llicències d'edificació
 - Llicències d'obres majors
 - Llicències d'obres menors
 - Llicències d'enderroc
- b) Llicències d'ús del sòl i subsòl
 - Llicències d'ús i ocupació
 - Llicència d'obres en gual
 - Llicència de connexió a la xarxa de clavegueram
 - Llicència d'obertura de vies, camins, accessos rodats
 - Llicència de moviments de terres
 - Llicència d'obres d'urbanització quan procedeixi
 - Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública
 - Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública
 - Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció
 - Llicència per a la instal·lació publicitària
 - Llicència de tala d'arbres
 - Llicència de parcel·lació urbanística, divisions i segregacions, i d'agregació, agrupació o regularització de finques
- c) Llicències ambientals d'activitats.
 - Llicència, permís o comunicació prèvia d'instal·lacions de les activitats enumerades en els annexes de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i del Decret 136/99 del Reglament general de desplegament de la Llei.
 - Llicència, permís o comunicació prèvia d'obertura de les activitats enumerades als annexes de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i.
 - Llicència d'obertura d'activitats innòcues, o comunicació prèvia i del Decret 136/99 del Reglament general de desplegament de la Llei.

d) Llicència amb caràcter de precarietat

De conformitat amb l'article 53 del TRLU i l'article 61 del RLU, i seguint el procediment de l'article 54 de la LU i l'article 62 del RLU, es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional en sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys afectats per a sistemes urbanístics generals o locals, prèvia informació pública convocada per l'ajuntament i previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme. No s'admeten com a usos provisionals els residencials ni els industrials. Aquestes edificacions o instal·lacions han d'enderrocar-se quan ho acordi l'ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.

article 47. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors

1. Les obres es classifiquen en majors i menors d'acord amb la seva entitat tècnica, la seva importància econòmica i la seva transcendència urbanística.
2. Es consideren **obres majors** les següents:
 - Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
 - Les obres d'ampliació de tota mena d'edificis.
 - Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura d'un edifici.

- La col·locació d'anuncis situats a la coberta d'edificacions i que poden modificar l'estat de càrregues de l'edifici.
 - Les obres que augmentin o redueixin el volum de l'edifici.
 - Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
 - Les obres d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització.
 - Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions, qualsevol que sigui el grau d'intervenció sobre la composició, acabats, fusteria o elements nous.
 - Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
 - En general totes les obres de moviments de terres, exceptuant aquelles que s'especifiquen en l'apartat de llicències d'obres menors.
 - Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
 - Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
 - Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria i que tinguin una superfície major a 1.000 m².
 - En general, totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior, menys aquelles que s'especifiquen en l'article relatiu a la sol·licitud de llicències d'obres menors.
3. La relació anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
 4. La resta d'obres i actuacions es consideren **obres menors**.
 5. A efectes d'aquestes Normes, tenen la consideració d'obres de rehabilitació aquelles de qualsevol tipus que tinguin per objecte la recuperació i la millora de les edificacions existents, evitant la seva substitució, així com de les condicions d'habitabilitat pel que fa a l'ús a què estiguin destinades o a d'altres a què es puguin destinar.

article 48. Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències

Respecte de cadascun dels tipus de llicències que es determinen en l'article anterior, les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, han d'establir com a mínim:

- a) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
- b) La documentació administrativa i tècnica necessària que cal aportar.
- c) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

article 49. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència ha de contenir les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi ha d'adjuntar un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic, el qual constitueix la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. El contingut de les llicències s'entén que incorpora tot allò que es disposa en aquestes Normes, en les Ordenances municipals i en la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, tècniques, higièniques, de seguretat o salubritat o d'una altra naturalesa. Els titulars de llicències han de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús.
3. No poden justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència.

4. Totes les llicències han d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència en el supòsit d'incompliment dels terminis.
5. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres pot dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

article 50. Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, el projecte tècnic, subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent col·legi professional.
2. Cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel col·legi professional corresponent.
3. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.
4. En els supòsits previstos en l'article 4 del R.D. 1627/97, el projecte ha d'acompanyar-se d'un estudi de seguretat i salut, o d'un estudi bàsic, segons els casos. En aquells supòsits en què sigui preceptiu es pot demanar que es presenti un justificant de la realització i aprovació del Pla de seguretat i de la designació del coordinador de seguretat, tot i que la manca de justificació no condiciona l'atorgament de la llicència.
5. En els casos en què es produeixi requeriment de l'ajuntament, per causes objectives especials, s'ha d'aportar la documentació acreditativa de la propietat o dels drets que s'ostentin sobre l'immoble.
6. Les sol·licituds de llicència es presenten en el registre general de l'ajuntament, o bé mitjançant els sistemes previstos en la legislació sobre procediment administratiu.
7. A les sol·licituds de llicència s'han d'acompanyar els documents que segons la naturalesa de la llicència, i a més dels assenyalats amb caràcter general en aquest article, es determinen per als tipus de llicències següents:

A.- Llicència de parcel·lació, divisions i segregacions

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació, agregació, agrupació o regularització de finques s'acompanyen, com a mínim, els documents següents :

- a) Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació, es descrigui la finca a parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament.
- b) Certificat (o nota simple actualitzada) de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'ha d'indicar aquesta circumstància, s'ha d'acompanyar el títol o títols que acreditin el domini i se n'ha d'assenyalar la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, parts i superfície segons certificació cadastral.
- c) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2000.
- d) Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual es situïn les parts de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'ordenació vinculants.
- e) Plànol de parcel·lació, divisió i segregació, a la mateixa escala i, en el seu cas, signatura de l'empresa constructora.

B.- Llicència d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització, quan sigui preceptiva, s'acompanyen els documents següents:
 - a) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.
 - b) Projecte tècnic

- c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
 - d) Els que acreditin el compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderroc, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.
2. Els conceptes als qual haurà de referir-se el projecte tècnic són els següents:
- Moviment de terres
 - Obres de fàbrica
 - Pavimentació
 - Abastament i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
 - Evacuació d'aigües i sanejament.
 - Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat, telèfons i telecomunicacions.
 - Xarxa de distribució de gas.
 - Plantacions d'arbrat i jardineria.
3. El projecte tècnic ha d'estar integrat, com a mínim, pels documents següents:
- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
 - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'ordenació en el qual estiguin incloses.
 - c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existents.
 - d) Plànol de perfils dels terrenys.
 - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
 - f) Pressupostos separats de les obres de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es componen de mesures, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
 - g) Plec de condicions econòmico-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís alguna modificació substancial en el projecte, l'interessat ha de presentar un nou projecte refós, el duplicat del qual li ha de ser retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introdueixen mitjançant esmena dels plànols originals, subscrita pel promotor i pel seu tècnic.

C.- Llicència d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'han d'acompanyar els documents següents:
 - a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.
 - b) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
 - c) Projecte tècnic
 - d) Acreditació del compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderroc, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.
 - e) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat. Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat del pati, irrenunciable o irremovable mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva de que qualsevol d'elles s'alieni.
2. El projecte al qual fa esment l'apartat anterior ha de contenir les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres per a les quals se sol·licita la llicència s'ajusten a la normativa vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte ha d'estar integrat pels documents següents:

- a) Memòria en la qual es descriguin i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica en els plànols.
 - b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en relació amb les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'han d'acotar les distàncies de les obres respecte de l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'ha d'indicar l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, en el cas que estigui previst.
 - c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent. No és necessària la presentació d'aquest plànol sempre que els solars de què es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi un desnivell superior a 2m. entre la rasant del carrer a què tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.
 - d) Plànol a escala 1:500, de les construccions existents en les finques confrontants, situades a una distància inferior a 5m.
 - e) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixen a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; han d'estar acotats i en ells s'annotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i a totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç continuat negre, el que es conservi o mantingui; en traç discontinu, groc, el que hagi de desaparèixer, i en traços discontinus, separats per punts, de color vermell, la nova obra.
 - f) Fotografies de la finca i de les confrontants.
 - g) Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun dels serveis;
 - h) Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
 - i) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions establertes en matèria de prevenció d'incendis, espais per aparcaments, antenes i instal·lacions de telecomunicacions i normes i ordenances de compliment obligat.
3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o de reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, cal que s'aporti documentació sobre els estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que hagin d'efectuar-se arran de l'execució de les obres.

D-. Llicència de modificacions d'ús

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyen els documents següents:
 - a) Memòria justificativa i detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel plantejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, cal que s'hi consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
 - b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa si n'hi ha.
 - c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
 - d) Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.

- e) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat i) del paràgraf C-2 d'aquest article.
 - f) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, necessàries per a l'ús pretès.
2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma cal que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de què es tracti.

E.- Llicència d'enderrocament

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions i instal·lacions s'han de presentar subscrites per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per dirigir aquestes actuacions.
2. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyen els documents següents:
 - a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
 - b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar les característiques de l'enderrocament o demolició a efectuar.
 - c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre amb relació a la pròpia, via pública i construccions o predis veïns.
 - d) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats.
 - e) Fotografies en les qual es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o a demolir existeix algun element d'interès especial per a l'ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies han d'anar subscrites al dors pel propietari i pel facultatiu designat per a dirigir les obres.
 - f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat per corresponent col·legi oficial.
 - g) Complimentar els requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderrocs, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.

F.- Llicència de moviment de terres

1. Les sol·licituds de llicència per a moviment de terres es presentaran subscrites per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per dirigir aquestes actuacions.
2. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyen els següents documents:
 - a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
 - b) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació de l'obra, així com de les precaucions a prendre, també en relació al paisatge i l'estabilitat dels talussos.
 - c) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats.
 - d) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat per corresponent col·legi oficial.

article 51. Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors van acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriguin, de manera escrita i/o gràfica, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.

2. En els supòsits regulats en el paràgraf 3 es requereix a més, quan així s'indica, respectivament amb les lletres P i D, el següent:
 - a) Presentació de plànols signats per facultatiu competent i visats pel col·legi professional respectiu (P), i
 - b) Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció visada pel corresponent col·legi professional (D)

3. Tenen la consideració d'obres menors les següents:

A.- Les següents realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant:

- a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
- b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en una llicència d'obres majors.
- c) Construcció de barraques o quioscs per a l'exposició i venda (D).
- d) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- e) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
- f) Col·locació de pals.
- g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública i patis d'illa.
- h) Instal·lació de marquesines per a comerços (D).

B.- Les obres auxiliars de la construcció enunciades a continuació:

Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres (D)

Construcció de ponts, bastides i similars (D).

Execució de cates, pous i sondejos d'exploració sempre que no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).

Recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D).

- i) Apuntalament de façanes, sempre que no s'hagués atorgat llicència d'obres de nova construcció. (D).
- j) Col·locació de grues-torre, ascensor, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció. (P i D).
- k) Realització de treballs d'anivellament que no alterin

C.- Les petites obres de reparació, modificació o millora d'edificis següents:

- a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica (D).
- b) Reparació de coberta i terrats (D).
- c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès historicoartístic (D).
- d) Col·locació de portes i persianes en obertures.
- e) Col·locació de reixes.
- f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons.
- g) Construcció de pous i fosses sèptiques (D)
- h) Modificació de balcons, llosanes o elements sortints (D)
- i) Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D)
- j) Execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Normes (P i D)
- k) Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals (D).
- l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems (P i D).
- m) Construcció i modificació d'aparadors.
- n) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres majors (D).

- o) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D).
- p) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 50 m² i l'alçada total dels quals no excedeixi de 5m. (P i D).
- q) Enderrocament d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic (P i D).

D.- Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

- a) Establiment de barreres i tanques definitives.
- b) Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície total (D).
- c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m), sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2,20 m), per sota d'aquest, en algun punt (D).
- d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exempts de llicència.

article 52. Competències per a l'atorgament de les llicències i denegació

1. La competència per atorgar les llicències és de l'ajuntament. La potestat correspon a l'alcalde, i és delegable d'acord amb la llei.
2. Tota denegació de llicència ha de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent i de procediment administratiu.
3. Les llicències per a edificacions i instal·lacions es poden denegar si no s'adapten a l'ambient on estiguin situades. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional (o properes a un de singular) han d'harmonitzar amb aquest. Igualment, en els llocs de paisatge obert o natural, o en les perspectives d'interès que ofereixi el conjunt urbà, no es permet que la situació, massa, alçària dels edificis, murs i tanques o instal·lacions trenquin l'harmonia del paisatge o limitin el camp visual per contemplar bel·leses naturals.

Particularment, es poden denegar llicències per a edificis, instal·lacions o façanes quan les característiques dels materials que es pretenen emprar, la composició de les façanes o els colors i les textures visibles des d'espais públics no harmonitzin amb l'entorn. En façana s'han d'utilitzar preferentment colors clars i no estridents.

4. Quant a les llicències d'instal·lació i funcionament d'activitat econòmica, i a les llicències o permisos ambientals per a l'exercici d'activitats econòmiques, en les quals el funcionament de l'activitat implica racionalment la necessitat d'accés freqüent a les immediacions de l'establiment, de vehicles destinats a la càrrega o a la descàrrega de mercaderies, la llicència o el permís pot ser objecte de denegació motivada si es fa palès que, per les circumstàncies objectives que hom pot preveure - freqüència i horari de les operacions de càrrega i descàrrega, característiques dels vehicles amb què té lloc, amplada del carrer o via pública, volum i ordenació del trànsit, etc., el funcionament de l'activitat pot ocasionar molèsties rellevants per al trànsit normal de vehicles i de persones per la zona.

article 53. Terminis i tràmits

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres i les activitats projectades i un altre per acabar-les. Les condicions de caducitat i de pròrroga de les llicències d'obres es concreten en l'article 189 del TRLU. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrroques atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.
2. La caducitat de la llicència ha de ser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determina l'arxiu de les actuacions, prèvia audiència del titular.

3. En els casos d'obres majors, els terminis per a començar i acabar les obres són, respectivament, d'un i tres anys. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment. Aquests terminis es redueixen a la meitat en actuacions de caràcter menor.
4. Les llicències es tramiten segons allò que disposa el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i d'acord amb les normes específiques que disposi l'ajuntament.
5. Pel que fa a les llicències d'activitat atorgades, i a les llicències i permisos ambientals que es requereixen per a l'exercici d'activitats econòmiques, caduquen pel transcurs del període de sis mesos de tancament al públic de l'establiment o de manca d'exercici real i efectiu de l'activitat autoritzada, llevat de causa justificada degudament comunicada a l'ajuntament i constatada per aquest. La declaració de caducitat de la llicència o permís requereix l'avertiment previ al seu titular pel període de quinze dies, transcorregut el qual sense que es produeixi l'obertura o reobertura de l'activitat s'entén caducada de ple dret la llicència o el permís.

article 54. Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, en el planejament de desenvolupament i en la normativa vigent respecte de la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització, i no s'hagin lliurat encara a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'execució i costejament de la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, pot atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, d'acord amb l'article 237 del RLU, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari o hipoteca o altres garanties. La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.
4. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.
5. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (Art. 237.4 del RLU), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
6. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposa l'article 237 del RLU.

article 55. Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i a la resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert, l'òrgan competent ha d'atorgar necessàriament la llicència sol·licitada. En cas de manca d'ajustament, procedeix necessàriament la denegació de la llicència.

article 56. Deficiències

Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o d'organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingeix entre les esmenables i les no esmenables.

S'entén per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, o en la normativa vigent.

El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències queda suspès durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

article 57. Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'ajuntament ha d'assenyalar l'alineació i la rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent. L'acta eximeix 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 allò assenyalat. Aquest assenyalament té lloc prèvia sol·licitud de les persones interessades.
2. Així mateix, l'interessat ha de comunicar a l'ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb la finalitat que els serveis tècnics municipals realitzin les comprovacions adients, de les quals es pot estendre la corresponent acta.
3. Acabades les obres, l'interessat ho ha de comunicar a l'ajuntament, amb una certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb la finalitat de realitzar la inspecció final. S'ha de comprovar si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics o de telecomunicacions i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva l'ajuntament atorga la llicència de primera ocupació de l'edificació. En cas negatiu, no s'atorga la llicència de primera ocupació, i s'ha d'exigir la restauració dels serveis o elements malmesos, procedint-se si cal contra la garantia aportada amb aquesta finalitat, sens perjudici de les altres responsabilitats que corresponguin.

article 58. Establiment de terminis per edificar per part de l'ajuntament

1. L'ajuntament podrà fixar terminis obligatoris per a edificar segons els articles 175 al 186 del TRLU, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

article 59. Infraccions urbanístiques

1. Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com infracció urbanística pel Títol setè del TRLU i pel Títol vuitè del RLU comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 205 i següents del mateix text legal i desenvolupades pel seu reglament
2. Les infraccions en els Béns Culturals d'Interès Nacional - Monuments històrics es regiran per la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català.

article 60. Ordres d'execució

1. Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions es concreten a l'article 197.1 TRLU i 29.2 del RLU. Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.
2. El mateix precepte habilita l'administració en cas d'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars.

TÍTOL SEGON – PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ

CAPÍTOL I – PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

article 61. Regulació de l'edificació

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 i les condicions aplicables als usos i activitats.

article 62. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són les següents:

1. Edificació alineada a vial

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 la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçada reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2. Edificació aïllada

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

3. Volumetria específica

Correspon a una ordenació en que el volum dels edificis resulta d'aplicar un sostre edificable i unes condicions de l'edificació que donen lloc a una volumetria flexible i permeten reconèixer volumetries existents ja definides. L'edificació respon al nombre màxim de plantes, l'alçada reguladora màxim, l'ocupació màxima de la parcel·la i les distàncies mínimes als límits de la parcel·la.

article 63. Conceptes i paràmetres reguladors.

1. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones, llevat disposició específica a la normativa de zona o dels instruments de desenvolupament del POUM.
2. Aquests paràmetres comuns d'ordenació s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable, i d'acord amb la seva pròpia naturalesa, aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

article 64. Parcel·la

1. Definició

Parcel·la urbana és tota porció de sòl urbà que té per objectiu individualitzar l'edificació per unitats constructives.

2. Parcel·la mínima

És aquella que reuneix les condicions que s'indiquen a cada zona pel que fa a:

- Façana mínima i màxima
- Forma de la parcel·la
- Superfície mínima

3. Façana mínima

La façana mínima és la longitud continua mínima que ha de tenir la façana d'una parcel·la per a ser edificable i que s'indica per a cada zona.

4. Façana màxima

La façana màxima és la longitud continua màxima que pot tenir la façana d'una parcel·la. Especialment es regula en els casos en que es limita l'agrupació parcel·laria segons s'indica per a cada zona.

5. Forma de la parcel·la

És la figura geomètrica que formen els límits de la parcel·la les condicions de la qual s'indiquen per a cada zona.

6. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és aquella que ha de tenir una parcel·la per a ser edificable i que s'indica per a cada zona.

7. Indivisibilitat de les parcel·les

- Són indivisibles les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície mínima o de la façana mínima determinades en l'ordenació específica per a cada zona, llevat quan la part segregada s'agrupi a una altra de contigua i en resultin dues o més parcel·les de superfície i façana iguals o superior a la mínima.
- Les parcel·les mínimes definides en aquest document per a cada zona seran indivisibles, així com també ho seran aquelles en què concorrin les circumstàncies previstes en la legislació urbanística vigent.
- No podran construir-se ni instal·lar-se elements de partió que físicament suposin una divisió de les parcel·les contrària a les disposicions urbanístiques d'aplicació.
- En cap cas seran edificables els lots resultants de parcel·lacions que vulnerin la normativa sobre indivisibilitat de finques encara que hagués prescrit la infracció.
- Per dividir les parcel·les, les edificacions existents respecte de les parcel·les resultants hauran de complir els paràmetres edificables que corresponguin segons la zona urbanística.

article 65. Límits de l'edificació

1. Gàlib edificable

Es la projecció en planta del perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació.

2. Envoltant màxim

És l'àmbit tridimensional màxim dins del qual s'hauran de desenvolupar les solucions arquitectòniques de cada parcel·la. En cada tipus d'ordenació es descriuen els paràmetres que defineixen aquest àmbit.

3. Sostre i volum total d'un edifici

- El sostre total edificat d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes (inclosos celoberts i patis de ventilació), excloses les soterrànies i la planta sotacoberta no computable, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats. La unitat de mesura és m² de sostre (m²st).
- El volum total edificat d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts, porxos no volats i similars. La unitat de mesura és metre cúbic (m³).

4. Coeficients de mesura de l'edificació

- Coeficient d'edificabilitat neta (C.E.N.) o de parcel·la: És la relació numèrica entre el sostre total edificable i la superfície neta de la parcel·la. S'expressa en m²st/m²s.
- Coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B.) o de sector: És la relació entre el sostre total edificable a un sector i la seva superfície de sòl, inclosos els sistemes urbanístics. S'expressa en m²st/m²s.
- Coeficient de volumetria: És la relació entre el volum màxim edificable a una parcel·la i la superfície neta d'aquesta. S'expressa en m³/m²s.

5. Alçada de l'edificació

5.1. Alçada reguladora màxima (ARM)

- a) L'alçada reguladora màxima (ARM) és l'alçada que poden assolir les edificacions.
- b) La forma de mesurar l'alçada reguladora màxima es regula específicament per a cada tipus d'ordenació.

5.2. Per damunt de l'ARM només es permetrà:

- a) En zones residencials:
 - La coberta de l'edifici.
 - Les baranes anterior i posterior, les dels patis interiors i les de separació entre cobertes. L'alçada d'aquestes baranes no podrà superar els 1,80 metres a veïns, i 1,10 metres a carrer.
 - Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos en què existeixin terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions i d'accessibilitat pròpies de l'edifici.
 - Els acabaments ornamentals de la façana.
 - Els elements sectoritzadors d'incendis (tallafocs).
- b) En zones industrials:
 - La coberta de l'edifici.
 - Els elements de separació contra incendis (murs tallafocs) que podran perllongar-se per les façanes.
 - El recrescut de façanes fins a l'alçada del carener de la coberta amb objectius estètics.
 - Els elements tècnics d'instal·lacions que requereixi l'activitat, d'acord amb l'article corresponent d'aquestes Normes.

6. Coberta

- a) La coberta de les edificacions podrà ser plana o inclinada segons la regulació zonal.
- b) En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30%. L'arrencada de la coberta se situarà sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol no superarà el màxim admès pels ràfecs. El punt d'arrencada en relació amb el darrer forjat no superarà 0,70 metres d'alçada a no ser que s'indiqui una altra en la regulació de la zona. L'alçada màxima del carener es regularà segons zona o croquis normatius.
En zones industrials es permetran cobertes de pendent superior sempre i quan s'insereixin dins l'envoltant màxim de l'edificació.
- c) En el cas de coberta plana, l'element de remat (peto o barana) tindrà una alçada de 1,10 m en relació amb el nivell de la coberta.
- d) A cadascuna de les zones es defineixen els possibles materials d'acabat de les cobertes, sempre amb el criteri de consonància amb l'entorn.
- e) En cas de plurifamiliar la coberta de l'edifici serà accessible directament per a la reparació i neteja des de les zones comunes de l'edifici. Es destinarà una part com a terrat comunitari per a instal·lacions i serveis (estenedors, climatitzadors, antenes, plaques solars), amb una superfície mínima per habitatge de 2,00 m².
- f) En cas que les plaques solars es col·loquin sobre coberta inclinada, aquestes hauran de tenir la mateixa inclinació que la coberta i sobresortir el mínim indispensable.

7. Façanes i mitgeres

- a) Les façanes, mitgeres o parets laterals vistes es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.
- b) Es prohibeixen expressament els remolinats, revocats o arrebossats sense pintar en façanes exteriors.
- c) No es permeten tractament de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.

- d) A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent de carrer.
- e) Les arestes de les obertures i finestres practicables en planta pis es separaran com a mínim un metre del pla de la paret mitgera, sens perjudici del què disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds.
- f) Totes les parets laterals i mitgeres vistes es tractaran amb materials i acabats propis de façana.
- g) En la creació d'una mitgera o paret lateral, sigui de nova edificació o d'una ja existent i que quedi consolidada per les obres realitzades, el propietari que demani la llicència que origina la creació del parament vist estarà obligat a donar-li tractament de façana, a tots els casos i a càrrec seu.
- h) En aquells casos en què la mitgera o paret lateral s'edifiqués de manera immediata, sigui perquè s'ha sol·licitat el corresponent permís d'obres o es vagin a iniciar les obres de la finca veïna, s'exonerà de donar acabat de façana a la mitgera que no quedi vista.
- i) Les façanes, parets laterals i mitgeres vistes es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

8. Densitat d'habitatges

A les zones d'ús principal habitatge s'estableix el nombre màxim d'habitatges per parcel·la o unitat de zona, definint un ràtio de sostre per habitatge.

En el cas d'habitatges assequibles (HPO), la densitat serà l'establerta a la fitxa de cada àmbit d'actuació, que prevaldrà sobre la densitat màxima de la zona.

9. Ocupació de la parcel·la

L'ocupació de la parcel·la és l'àrea resultant de la projecció ortogonal sobre el pla del terreny de totes les plantes pis i de la planta baixa de l'edificació principal, que inclourà la projecció de les plantes soterrani i de les construccions auxiliars si així ho determina la clau de zona. En tot cas, l'àrea resultant serà menor o igual a l'ocupació màxima admesa a la parcel·la segons la clau de zona.

No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti, ni les piscines.

article 66. Plantes de les edificacions

1. Nombre de plantes

- a) A la regulació de cada zona es determina el nombre màxim de plantes edificables per sobre del nivell de referència de la planta baixa que serveix per fixar l'alçada màxima.
- b) En la determinació del nombre màxim de plantes edificables es comptabilitzaran la planta baixa i les plantes pis.

2. Planta baixa i nivell de referència

- a) Planta baixa de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible.
- b) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes d'accés independent, segons les modalitats de semisoterrani i/o entresol.
- c) Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,70 m entre forjats, en el cas d'habitatges i aparcament vinculat a l'habitatge. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació. La planta baixa en el pati d'illa no excedirà de 3,50 m.
- d) Per altell s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
- e) Només es permet la construcció d'altells de planta baixa, si es compleixen les següents condicions:

- Si formen part del local situat en planta baixa i que no tingui accés independent des de l'exterior.
- S'haurà de separar com a mínim 3,00 metres de les façanes a carrer de l'edifici, i la seva alçada lliure mínima per sobre i per sota haurà de ser 2,50 metres.
- Únicament es podrà dedicar, si ho permet la legislació sectorial d'aplicació, a magatzems, comerç i oficines.

3. Planta pis

- a) Es considera planta pis aquella que es troba edificada per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima entre forjats de les plantes pis és de 2,50 metres, excepte quan s'indica una diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.

4. Planta soterrani

- a) Es considera planta soterrani la que se situa per sota de la planta baixa, sense que cap dels seus punts superi en 1 m el nivell del terreny modificat.
- b) En els soterranis s'admeten tots els usos llevat el residencial i els espais per allotjament de persones o alberg d'animals, tret que es tracti d'espais o dotacions complementàries a les principals o de les mínimes exigibles a aquests usos.
- c) L'alçada lliure mínima serà de 2,20 metres, excepte quan s'indica una alçada diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques o altra normativa específica que es desenvolupi.

5. Planta sotacoberta

- a) La planta sotacoberta o golfes, consistent en l'espai situat sota la coberta inclinada i per sobre del nivell de plantes admès, es considerarà habitable quan tingui una alçada mitjana igual o superior a 2,50 metres. No podrà constituir una unitat registral independent.
- b) Quan la regulació zonal permeti la planta sotacoberta i estableixi un coeficient d'edificabilitat, les plantes sotacoberta habitables computaran a aquest efecte en aquella superfície que tingui una alçada lliure igual o superior a 1,90 m.

6. Accés a les plantes mitjançant rampes

Si l'accés a les plantes d'una edificació és per mitjà d'una rampa per vehicles, aquesta tindrà un pendent màxim del 20%, exceptuant el tram de 5 metres contigu a l'alineació a vial que tindrà un pendent màxim del 5% excepte quan s'indica un pendent diferent en la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques. Si la rampa és per a ús de persones s'ajustarà als pendents màxims indicats al CTE o normativa que sigui d'aplicació en matèria d'accessibilitat.

article 67. Elements de les edificacions

1. Elements tècnics de les instal·lacions

- a) En edificis per a usos residencials i altres usos excepte els industrials, els elements tècnics de les instal·lacions són els propis dels edificis, com ara els accessos al terrat o coberta, els dipòsits de reserva d'aigua, la maquinària de refrigeració, els acumuladors, els conductes de ventilació o de fums, les claraboies, les antenes de ràdio i televisió, aires condicionats, els estenedors de roba i altres anàlegs i les plaques solars.
- b) Com a norma, no s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions a façana amb excepció d'elements situats dins un calaix sense sobresortir de la línia de façana i més de 2 m d'alçada respecte al carrer.
- c) En edificis per a usos industrials, els elements tècnics de les instal·lacions són els propis dels edificis descrits per a la zona residencial i, a més, també aquelles instal·lacions o elements tècnics necessaris per a la producció o mesures per a prevenir o millorar l'afectació al medi ambient com ara canonades, dipòsits o maquinària de qualsevol mena.
- d) El volum d'aquests elements, que es troba en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà en la composició arquitectònica conjunta del projecte en el moment

de sol·licitar la llicència municipal d'edificació. Igualment es tindran en compte les mesures protectores necessàries per evitar molèsties.

- e) Tant en cobertes planes com en inclinades les instal·lacions quedaran inscrites dins el pla de 45° d'inclinació traçat a partir de la línia de cornisa de façana exterior o de la línia horitzontal situada en el pla de façana a nivell d'acabat de coberta.

2. Cossos sortints del pla de façana

- a) Els cossos sortints són els volums d'edificació, habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana per sobre la planta baixa, com ara miradors, tribunes, balcons, galeries, terrasses o similars. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmontables. Són cossos sortints semitancats aquells que tinguin tancat totalment amb tancaments no desmontables i opacs algun de llurs cantons laterals, com són les galeries, porxos i similars. Són cossos sortints oberts aquells que no tenen tancat amb tancaments no desmontables i opacs cap de llurs cantons laterals, com són els balcons.
- b) La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable. La superfície en planta del cossos sortints semitancats computarà el 50 per cent com a superfície de sostre edificable, en el cas que solament un dels seus costats tinguin tancaments rígids o desmontables. Els cossos sortints oberts no computaran com a superfície de sostre edificable.
- c) Per a cada tipus d'ordenació es regulen les dimensions i característiques dels cossos sortints.
- d) Els cossos sortints tancats hauran de ser formats predominantment per vidre i fusteria, a no ser que es justifiqui una altra solució al projecte arquitectònic que respecti la lleugeresa del cos sortint.
- e) En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en PB. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 4m del nivell de la voravia.
- f) Als carrers de menys de 4m d'amplada no es permetran cossos sortints.

3. Elements sortints del pla de façana

- a) Els elements sortints són els elements constructius o ornamentals, no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobresurten del pla de façana, com ara sòcols, pilastres, ràfecs, gàrgoles, marquesines, rètols, instal·lacions i similars.
- b) No s'admeten elements sortints a la planta baixa. S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,75m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia, amb un màxim de 1,00m, i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer, s'admet un mínim de 10cm
- c) Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes els rètols, cartells, anuncis i altres elements similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints i es regularan segons ordenança municipal.

4. Celoberts i patis de ventilació

- a) Els celoberts i els patis de ventilació són els espais no edificats situats a l'interior del volum d'una edificació destinats a obtenir il·luminació i ventilació d'habitacions (els celoberts), o només ventilació de cambres higièniques o cuines (els patis).
- b) Els celoberts i els patis de ventilació hauran de complir les condicions establertes al Decret sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges que sigui d'aplicació al seu moment.
- c) Es podran cobrir amb elements translúcids i paral·lels a la coberta, sempre que es doni compliment a la legislació d'habitabilitat.
- d) La seva superfície no computa als efectes d'ocupació i de sostre edificable, a no ser que es reguli de forma diferent a la regulació de cada zona.
- e) Les cuines, els lavabos i les cambres d'instal·lacions i calderes dels edificis estan obligats a preveure sistemes de ventilació estàtics a coberta com ara xemeneies o similars, sempre i quan no disposin de ventilació directa a l'exterior.

- f) La ventilació i la 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.
- g) El celoberts serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, 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.

article 68. Regulació de les modificacions del terreny existent

1. Definició de terreny teòric

S'entén per terreny teòric la superfície definida per les rasants dels carrers o límits que formen l'illa dins la que està inscrita la parcel·la i que millor s'adapti al terreny existent. A aquest efecte, en cas de paret vertical o mur en els límits s'agafarà la cota que correspondria en cas d'existir carrer.

2. Definició de terreny existent

S'entén per terreny existent la topografia actual de la parcel·la (segons cartografia actualitzada).

3. Definició de terreny modificat

S'entén per terreny modificat el que en resulta d'aplicar els diferents moviments de terres necessaris per habilitar la finca pel seu ús final.

4. Modificacions del terreny existent

Les plataformes resultants del terreny modificat, no ocupades per l'edificació, no es podran situar a més de 1,50 m per sobre del terreny teòric o més de 2,20 m per sota, ni podran tenir una longitud inferior a 3,00 m o a dues vegades l'alçada del mur al que dona. A l'annex 1 d'aquesta normativa s'especifica la norma gràficament, al qual s'indica i es regula que la part davantera de la parcel·la haurà de mantenir el nivell de la rasant del vial o espai públic. Es preveuen dues excepcions:

- a) Parcel·les veïnes a parcel·les consolidades per l'edificació: Es permet adaptar-se al terreny modificat de la parcel·la veïna, sempre que s'asseguri l'adaptació al terreny teòric dels 6 primers metres a carrer.
- b) Parcel·les amb límits a terrenys qualificats de SNU o espais lliures: S'assimilarà el terreny teòric al terreny existent, assegurant l'adaptació al terreny teòric dels 6 primers metres que donin a carrer amb les condicions generals establertes. Els murs resultants no podran superar els 3 m d'alçada.

En el cas de modificacions del terreny existent, els projectes de construcció, reforma o ampliació hauran d'acompanyar el plànol topogràfic de la parcel·la a escala 1/100, tant de l'estat original com del proposat, així com de l'estat de l'arbrat i la vegetació. El plànol topogràfic anirà complementat amb les seccions necessàries per facilitar la comprensió i determinar la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

article 69. Espais no edificats de parcel·la

1. Espais lliures privats de parcel·la

- a) Tota superfície privada no edificable o edificable només en planta soterrani per a ús d'aparcament, es considerarà com a espai lliure privat. L'espai no edificable (ne) de la parcel·la és l'espai indicat als plànols d'ordenació no ocupat per l'edificació principal on es poden situar les construccions auxiliars regulades en aquesta normativa a partir d'aplicar els paràmetres corresponents de cada zona, que tampoc no podrà estar ocupat per plantes soterrani. Les construccions als espais no edificables que siguin anteriors a l'entrada en vigor del POUM no es consideraran en fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme.
- b) El projecte de construcció de l'edificació principal haurà de preveure el tractament de l'espai lliure, tant pel que fa als nivells com als acabats, havent-se de poder accedir a qualsevol punt de la parcel·la.

- c) La superfície pavimentada de l'espai lliure de parcel·la no podrà superar, en zones residencials, el 50% de la superfície d'aquest espai a no ser que es reguli de forma diferent a la regulació zonal, llevat a les zones d'ús principal industrial i terciari o per determinació expressa a les zones d'ús principal residencial. L'espai no edificable (ne) i els espais lliures privats de parcel·la seran enjardinats, pavimentats amb elements permeables o terrassats amb arbrat i vegetació de tipus mediterrània i autòctona. En totes les zones, aquests espais es podran ocupar amb rampes, dispositius i aparells per adaptar l'edificació existent a l'accessibilitat de les persones amb mobilitat reduïda.

2. Conservació i manteniment

- a) Estiguin edificades o no, els propietaris de parcel·les hauran de mantenir-les tancades, netes i lliures d'herbes o matolls, residus o elements en desús, en estat de seguretat, salubritat i ornat i d'acord amb la legislació vigent. L'Ajuntament aplicarà les mesures coercitives i sancionadores que li atorga la legislació vigent per fer complir aquests preceptes.
- b) Els propietaris de les parcel·les tenen l'obligació de mantenir l'arbrat en bones condicions amb la vegetació existent degudament desbrossada.
- c) Estiguin edificades o no, a les parcel·les no podran emmagatzemar-se objectes ni materials de cap tipus en forma de traster o abocador.
- d) Els propietaris dels espais no edificables i dels espais lliures privats que, segons la normativa de la zona o els plànols d'ordenació detallada, puguin mantenir continuïtat amb l'espai públic hauran de garantir el manteniment de les condicions de funcionalitat, seguretat i higiene exigible a l'ús públic essent responsables del manteniment i conservació d'aquests espais en les degudes condicions de seguretat, higiene i salubritat que requereix l'ús públic al qual els espais de la seva propietat s'integrin.

A tals efectes, els propietaris de les finques implicades hauran de materialitzar un canvi de paviment o atermenament en el lloc corresponent a la tanca a carrer de la finca, que complirà amb les condicions d'accessibilitat exigibles als espais públics segons la normativa sectorial aplicable. Altrament, les finques implicades restaran obligades a posar la corresponent tanca a carrer en els termes i condicions regulades a aquestes normes.

article 70. Construccions auxiliars

Són construccions auxiliars aquelles que estan al servei de l'edificació principal, i en cap cas podran contenir elements que puguin destinar-se a habitatge.

1. Coberts

- a) En zones d'ús residencial, s'entén per cobert la construcció auxiliar de planta baixa i 3,00 metres d'alçada màxima, consistent en un cos tancat o semitancat destinat a garatge, magatzem, vestuaris, porteria, garita de guarda, cambres d'eines, maquinària i similars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat en el tipus d'ordenació aïllada. Per a la resta de tipus d'ordenació s'estableixen les condicions específiques en la regulació de cada zona.

No es consideren coberts aquelles construccions d'alçada inferior a 1,60 metres i superfície inferior a 4,00 m²st, tals com casetes d'animals, casetes de jocs per a nens ni el mobiliari de jardí ni les pèrgoles.

Només s'admet un cobert per parcel·la. Excepcionalment, es permet mantenir les preexistències mentre no es superin els paràmetres màxims indicats en el present POUM.

- b) Coberts en zones d'ús diferent al residencial o altres usos urbanístic, s'entén per cobert aquella construcció de menor volum que l'edificació principal i que conté usos complementaris i auxiliars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat, excepte en aquelles zones on la regulació específica de la normativa digui el contrari.
- c) Els paràmetres reguladors dels coberts es determinen per a cada zona.
- d) El sistema de cobriment dels coberts que puguin ser adossats a mitgeres tindrà el caràcter de no transitable en la franja de separació a veïns i en tot cas haurà d'abocar les aigües dins la mateixa parcel·la. Aquestes condicions s'aplicaran també a les marquesines i a les pèrgoles.

2. Barbacoes

- a) S'entén per barbacoa la construcció o instal·lació auxiliar, descoberta, destinada a suportar un braser o fogó. En cas que fos coberta, tancada o no, es regularà pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.
- b) Les barbacoes no computen dins els paràmetres d'ocupació de la parcel·la.
- c) Les barbacoes tindran una alçada màxima d'1,80 metres més l'alçada de la xemeneia. Hauran de tenir un filtre d'espurnes i complir amb la normativa aplicable que correspongui, especialment el CTE.

3. Piscines

- a) S'entén per piscina aquella construcció auxiliar destinada a contenir aigua pel bany de les persones. Les distingeixen segons siguin encastades a terra o piscines sobre cobert.
- b) Les piscines encastades a terra són aquelles que en qualsevol punt del seu perímetre no s'elevin més de 0,50 metres sobre el nivell del terreny definitiu. L'ocupació de les piscines encastades no computa dins el percentatge d'ocupació total de la parcel·la, però sí com a superfície pavimentada.
Es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1,00 metres a termenals i 2,50 metres a carrer. L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.
- c) Les piscines sobre cobert són aquelles que creen un espai inferior, accessible o no, i algun dels seus punts del perímetre està per sobre dels 0,50 metres respecte al terreny definitiu. Es regulen pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.
- d) Aquelles piscines desmuntables (tipus lona) que estiguin instal·lades per un període continuat superior als 6 mesos es consideraran definitives, i per tant, s'hauran d'adaptar a allò establert per a les piscines sobre cobert.
- e) La superfície ocupada per les piscines no computarà a efectes d'ocupació de parcel·la si no sobresurten del terreny definitiu en edificacions aïllades i de volumetria específica, i del terreny natural en edificacions segons alineació a vial. En cas que sobresurtin computaran dins el percentatge establert per la zona concreta.
- f) En el projecte de la piscina s'haurà d'indicar el sistema de desguàs, que haurà de ser independent de l'existent a la parcel·la destinat al desguàs de l'habitatge.
- g) Les casetes de bombes seran soterrades i també hauran de separar-se 1,00 metres dels límits de parcel·la.
- h) Les piscines seran admeses segons es determini en cada clau de zona.

4. Altres construccions

- a) No tenen la consideració d'edificació principal ni de construcció auxiliar els habitatges tipus tendes de campanya, caravanes, roulotte o similars tal com estableix la legislació en matèria d'habitabilitat. Per tant, queda prohibida la seva instal·lació permanent excepte a les zones on expressament s'admetin.
- b) Les pèrgoles no tenen la consideració de construcció però s'han de separar dels llindars i de carrer segons la regulació zonal de les construccions auxiliars.

article 71. Tanques**1. Mitgeria de tanca**

S'entén que és mitgera la tanca construïda en terreny confrontant als dos propietaris veïns, de manera que la meitat està col·locada en terreny propi i l'altra meitat ocupa la propietat veïna, resultant-li d'aplicació la normativa civil vigent.

2. Tanques i divisòries

Es distingeixen dos tipus de tanques de parcel·la:

- 2.1. Tanques a carrer i a espais lliures públics:

- a) Són aquelles que delimiten l'espai públic del privat.
- b) L'alçada es mesurarà a partir de la rasant del carrer o de l'espai públic.
- c) L'alçada màxima de les tanques es regiran segons les condicions següents:
 - 1,80 m sense que en cap cas la part opaca pugui superar l'alçada de 1,20 m.
 - Si el carrer fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,50 m des de la rasant del carrer (segons croquis annex 1).

2.2. Tanques a veïns o termenals:

- a) Són aquelles que separen dues parcel·les i que tenen per objecte delimitar la propietat i preservar-ne la intimitat.
- b) Si no es regula expressament a la zona urbanística corresponent, les tanques a veïns o termenals tindran una alçada màxima de 2,00 metres respecte del terreny modificat de la pròpia parcel·la. Si el terreny fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,50 metres.
- c) Poden ser de qualsevol material.
- d) Les tanques col·locades sobre els murs de contenció de terres, tant a carrer com a veïns o termenals, seguiran els criteris del croquis de l'Annex I.

article 72. Abocaments

1. Abocament d'aigües residuals

- a) Les aigües residuals s'hauran d'abocar a la xarxa de clavegueram realitzant la connexió d'acord amb els requeriments fixats per l'Ajuntament en els termes i condicions establerts per la normativa sectorial aplicable i amb la condició de reposar el paviment de la vorera i la calçada amb les mateixes característiques que l'existent, així com de tots aquells elements i serveis que es puguin veure afectats. Per a garantir aquesta correcta reposició s'establirà una fiança segons ordenança municipal.
- b) En cas de no existir xarxa general de clavegueram o no estar en funcionament, i fins que no es faci l'esmentada xarxa o aquesta entri en funcionament, s'haurà de dotar d'un sistema de depuració d'aigües residuals, homologat, a l'interior de la parcel·la, i dimensionat pel nombre màxim d'habitants previst de la parcel·la, subjecte, si escau, a autorització de l'organisme sectorial competent.

2. Abocament d'aigües de rec o pluja

En cap cas es permetrà abocar aigües sobre les parcel·les l·lindants. El propietari resta obligat a construir una xarxa de drenatge interior a la seva parcel·la amb la fi de recollir les aigües de rec o pluja.

Les aigües pluvials no es podran abocar al carrer, connectant preferentment els baixants a la xarxa separativa del clavegueram.

3. Abocament de terres i runes

Les terres sobrants producte dels moviments de terres o excavacions i els materials d'enderroc s'hauran de traslladar a una planta autoritzada de tractament de runes i terres i l'Ajuntament exigirà la justificació de l'abocament que, en qualsevol cas, s'haurà d'ajustar a la normativa d'aplicació, per bé que les terres podran dipositar-se en la mateixa parcel·la sempre que s'adaptin als paràmetres de modificació del nivell natural.

- 4. No s'admetrà en cap tipus de sòl l'acumulació de residus o dipòsit de qualsevol material o element en desús que alteri les característiques del paisatge urbà o rural, per modificar la forma en què es veu. L'acció o omissió tindrà el caràcter d'infracció urbanística greu per incompliment del deure de conservació dels immobles en condicions de seguretat.

article 73. Passos de vianants en planta baixa

1. Passos per facilitar l'accés de vianants als sistemes viari i d'espais lliures. Els projectes de nova planta o de gran rehabilitació podran preveure un pas en planta baixa amb una secció mínima de 4,00 d'alçada x 3,00 metres lliures de pas o la que resulti del polígon d'actuació urbanística que caldrà delimitar per l'obtenció d'aquest sistema per cessió gratuïta i per la compensació a l'aprofitament afectat de la parcel·la.
2. Els acabats caldrà que garanteixin la seguretat dels vianants tal i com regula el CTE i el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.
3. L'accés als immobles es podrà fer a través del pas en planta baixa.
4. Caldrà que disposin d'enllumenat per tal de garantir la seguretat.
5. El pas que quedi fora de l'espai edificable serà a cel obert.
6. El manteniment d'aquests espais i de les seves infraestructures serà a càrrec de l'Ajuntament.

article 74. Previsió de garatge i aparcament als edificis**1. Reserva i condicions d'espais per aparcaments**

- a) Llevat que la regulació de la zona estableixi un criteri diferent, als sòls subjectes a instruments de planejament derivat i al sòl urbà objecte d'obres de nova planta, de rehabilitació o gran rehabilitació definides a la disposició transitòria 2na. i operacions per canvi d'ús específic total o parcial de l'edifici i en el cas de sòl inclòs en polígons d'actuació urbanística, s'hauran de projectar perquè comptin amb espai per a garatge a l'interior de l'edifici, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, il·letes, voravies, amb instal·lacions de serveis i elements constructius exclosos. En el cas d'unihabitatge o bihabitatge, la plaça comptarà amb la superfície mínima resultant de la normativa aplicable.

La superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m². En tot cas, la superfície estricta de l'aparcament serà, com a mínim, de 2,40 metres d'amplada per 4,50 metres de llargada.

- b) Als efectes de l'apartat anterior, les places mínimes que s'hauran de preveure són les determinades als següents usos generals:
 - Edificis d'habitatges: 1 plaça per cada habitatge.
 - Edificis amb locals comercials: la determinada per la normativa sectorial aplicable, llevat en establiments de superfície inferior a 400 m² de superfície útil situats en edificis d'ús residencial d'habitatge, als que no serà obligatòria la reserva de plaça.
 - Usos industrials, logístics i de magatzems: 1 plaça cada 100 m² de superfície útil.
 - Hotels, residències i similars:
 - o Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions.
 - o Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions.
 - o Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions.

Així mateix, caldrà justificar places per l'aparcament d'autocars. Aquestes places podran substituir un màxim del 50% de les places per vehicles a raó d'1 plaça d'autocar per cada 5 de vehicles.

- Clíriques, sanatoris i hospitals: Una plaça per cada 10 llits.
- Oficines i serveis: Una plaça d'aparcament per cada 100 m²st previst per a aquest ús.
- Usos recreatius o de restauració: Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
- Instal·lacions esportives: Una plaça cada 15 persones.

Per la resta dels usos, seran exigibles les reserves mínimes previstes a la normativa aplicable.

2. Característiques de la construcció

Els locals i establiments per a l'ús de garatge hauran de complir les condicions establertes per la normativa sectorial aplicable i, en tot cas les següents:

- a) S'haurà de construir amb materials incombustibles i resistent al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'eficàcia equivalent i que proporcioni la resistència al foc que estableix la normativa específica.
- b) El paviment serà impermeable, antilliscant i continu o bé amb les juntes perfectament unides.
- c) No podran tenir comunicació amb altres locals dedicats a un ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles i trasters.
- d) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls descoberts sempre que sigui possible o ventilats i sense obertures comunes, llevat de la porta d'accés, que serà resistent al foc i proveïda de dispositius per a tancament automàtic.
- e) La plaça ha de tenir unes dimensions des de l'accés al passadís de 2,40 m d'amplada i 4,50 m de profunditat. En els casos en que la plaça sigui ocupada, en part, per pilars de l'estructura de l'edifici o altres elements constructius, s'haurà de poder inscriure un rectangle lliure de 2,20 m per 4,50 m. Si un lateral de la plaça és un mur o paret, l'amplada haurà de ser de 2,50 m.
- f) Els locals i establiments per a l'ús de garatge tindran una alçada lliure mínima de 2,20 m en tots els seus punts, excepte els d'accés de vehicles i pas de persones que serà com a mínim de 2,50 m. L'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar s'indicarà a l'accés del local.
- g) El sistema de ventilació dels locals i establiments per a l'ús de garatge estarà projectat i realitzat amb l'amplitud suficient per a impedir una acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. A aquest efecte, s'aplicaran les normatives sectorials de protecció d'incendis i el reglament de baixa tensió, així com les recomanacions de la taula d'interpretació de la Normativa de protecció contra incendis (TINSCI) o normativa d'aplicació que la substitueixi.
- h) Es podrà denegar la llicència si l'informe tècnic municipal considera que la distribució no permet una correcta funcionalitat del garatge o aparcament.

3. Accessos i rampes

- a) Els accessos als locals i establiments per a l'ús de garatge tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts. No podran tenir una amplada inferior a 3 metres. Només s'admet un accés per parcel·la mínima. A les parcel·les d'amplada inferior a 5 m, l'amplada de la porta del garatge serà de 2,70 m.
- b) Els locals la superfície dels quals excedeixi dels 500 m² hauran de tenir, com a mínim, dos accessos abalisats de tal manera que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total es inferior als 2.000 m² podran tenir un sol accés de 5 metres d'amplada mínima.
- c) L'amplada dels accessos es referirà no únicament al portal sinó també als quatre primers metres de fondària a partir d'aquesta.
- d) Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.
- e) Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i aquesta no permeti la doble circulació, caldrà que disposi d'un sistema de senyalització de bloqueig adequat.
- f) Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels cinc metres en fondària immediats als accessos al local, on serà, com a màxim, del 5%, quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer. En casos excepcionals, degudament justificats, es podrà reduir fins a 4,50 m.
- g) Les rampes o passadissos en què els vehicles hagin de circular en els dos sentits i el recorregut dels quals sigui superior a 30 metres, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides tinguin una superfície superior als 1.000 m².
- h) Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents. No caldran accessos independents en el cas que en les rampes o passadissos s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 metres i una alçada de 0,15 metres sobre

la calçada. En tot cas, hauran de complir allò que disposa la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

4. Prohibicions

- a) A les àrees d'aparcament, no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.
- b) Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles als garatges i locals destinats a aparcaments.

5. Supòsits especials

- a) L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars sigui aconsellable, en aplicació de les directrius del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Masquefa.
- b) Es podrà autoritzar la variació de les característiques constructives que imposa la present norma, sempre que no comportin infracció de cap normativa de seguretat, de salubritat o de qualsevol altre tipus, que fos d'obligat compliment. No obstant això, la variació s'haurà de sol·licitar amb la deguda justificació per part de tècnic competent que demostrï que el local destinat a aparcament continuarà reunint les degudes condicions de seguretat i salubritat.

CAPÍTOL II – REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

article 75. Alienacions

1. Alineació de vial

L'alineació de vial és la línia que assenyala el límit entre el vial o domini públic i la parcel·la privada. En aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la línia de façana, del volum corresponent a l'edificació principal, excepte en els casos en què es permet la reculada.

2. Línia de façana

La línia de façana és la línia que defineix l'edificació pertanyent a cada parcel·la. En el tipus d'ordenació tancada hi ha dues línies de façana. Normalment coincideixen amb l'alineació de vial, tot i que també poden ser enretirades i amb l'espai lliure interior de l'illa.

3. Façana mínima

És la dimensió mínima de línia de façana pertanyent a una mateixa parcel·la exigible per a unes correctes condicions de l'edificació quant a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la dona front a dos vials contigus, tot formant cantonada o xamfrà, en principi, i excepte que es reguli expressament en la zona urbanística corresponent un dels seus fronts complirà aquesta condició. En cas de parcel·les passants, ha de complir aquesta condició el front on se situï la façana principal de l'edifici.

4. Amplada de vial

És la distància més curta entre dues alineacions oposades d'un vial per cada tram comprès entre dues cantonades o xamfrans. Si les dues alineacions no són paral·leles o representen irregularitats en cada tram de carrer, es prendrà com amplada de vial la mínima amplada del tram considerat.

article 76. Paret divisòria

1. S'entén per paret divisòria la paret lateral de partió entre dues edificacions que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta.
2. La paret serà privativa quan ocupi terreny d'una sola finca i serà mitgera quan ocupi terreny confrontant de dos propietaris veïns, resultant-li d'aplicació la normativa civil reguladora d'aquesta institució.
3. Les parets divisòries que quedin descobertes per causa de diferents alçades de les edificacions, diferents profunditats edificades, reculada de l'edificació o altres causes, s'hauran de tractar amb el mateix material utilitzat en la façana principal. Correspon l'obligació a qui hagi provocat la situació.

article 77. Límits de l'edificació

1. Envoltant màxim

És aquell format pels plans intersecats de la línia de façana, la profunditat edificable, l'alçada reguladora màxima, el pendent màxim de la coberta i els límits de parcel·la laterals.

2. Profunditat edificable

- a) S'entendrà per profunditat edificable la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació. La profunditat edificable màxima es determina a cada zona.
- b) La profunditat edificable és grafiada en els plànols d'ordenació per mitjà d'una línia contínua paral·lela a la línia de façana.
- c) Les parts de parcel·la incloses en una profunditat edificable mesurada des d'una alineació de vial diferent a la que la parcel·la dona front, només seran edificables en planta baixa. Podran optar a l'alçada corresponent si es regularitza la parcel·lació, mitjançant segregacions o agrupacions de parcel·la.
- d) La profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada, per damunt de la planta baixa, amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, que tindran les mateixes

limitacions que els que donen a carrer o espai lliure segons la regulació de cada zona i, en el cas dels edificis existents, amb els dispositius i aparells per a adaptar-los a les condicions d'accessibilitat per les persones amb mobilitat reduïda.

- e) Tret de disposició contrària a la regulació de zona, es podrà edificar a l'espai interior d'illa en planta baixa sempre que no es tracti d'un espai no edificable "ne" segons els plànols d'ordenació i que la major profunditat projectada no superi la d'edificacions veïnes ni generi mitgeres sobre patis, jardins o edificacions de parcel·les llindants.

3. Façanes porticades o reculades en planta baixa

S'admeten les façanes porticades o reculades formant porxades en planta baixa sempre que la llum de pas entre els pilars i la façana reculada, en tota la seva extensió, sigui com a mínim de 3,00 metres i l'alçaria lliure mínima en les porxades sigui de 3,60 metres. Les edificacions existents, legalment implantades, que presentin façanes porticades o reculades en planta baixa que no s'ajustin a les condicions anteriors, no es consideraran en volum disconforme.

En aquests casos, el manteniment i conservació de les condicions de funcionalitat, seguretat i higiene exigibles per ús públic integrat al de la via pública resta a càrrec dels propietaris de les finques, que també assumiran els costos de tractament com a façana de les mitgeres que quedin al descobert, excepte que aquestes s'hagin reculat per la seva banda en l'atorgament de la llicència d'edificació s'inclouran aquestes prescripcions de manera formal i expressa.

4. Alçada reguladora màxima (ARM)

- a) En el cas d'edificacions entre mitgeres i amb façana a un sol carrer, l'alçada es mesurarà a partir del nivell de referència de la planta baixa fins al cantell inferior del ràfec en cas de coberta inclinada, o del cantell superior del forjat en cas de coberta plana.
- b) En el cas de façana continua a dos carrers, es tindrà en compte per mesurar l'alçada el tram de façana de major dimensió i, en qualsevol cas, no es permetran esglaons superiors a 1 metre amb les edificacions veïnes si aquestes són edificades d'acord amb aquest Pla.
- c) En cas de parcel·les amb façanes oposades a dos carrers, l'alçada s'amidarà respecte a cadascun dels carrers seguint les indicacions de l'apartat a.
- d) En el cas que per raons de pendent del carrer s'hagi d'esglaonar la planta baixa, es mesurarà per cadascun dels trams en relació als diferents nivells de referència de la planta baixa.

5. Nivell de referència de la planta baixa

- a) El nivell de referència de la planta baixa coincidirà amb el de la rasant del carrer al punt mig de la façana.
- b) Si el carrer fa pendent i la diferència de nivell és més gran de 0,60 metres, la planta baixa s'esglaonarà de manera que en cap punt superi els 0,60 metres respecte a la rasant del carrer, sempre i quan la mesura en planta dels trams esglaonats no sigui inferior a la façana mínima.

6. Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes s'indica específicament en la regulació zonal i als plànols d'ordenació.

7. Planta soterrani

Podrà ocupar la totalitat de la parcel·la, excepte si l'espai més enllà de la profunditat edificable s'indica com a no edificable (ne) als plànols d'ordenació o si a la regulació zona s'indica una limitació diferent.

8. Cossos i elements sortints del pla de façana (anterior i posterior)

- a) Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, les condicions dels cossos sortints seran:
 - No s'admeten els cossos sortints tancats, excepte si s'admeten a la regulació específica de cada zona.
 - Vol màxim: La volada màxima dels cossos sortints mesurats normalment en plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir la desena part de l'amplada del vial o 1,20 m, o l'amplada de la vorera menys 0,60 m. Es prohibeixen els cossos sortints en tota l'alçada en l'espai que dista de la mitgera la mateixa magnitud que la profunditat de la volada.

NORMATIVA

- Longitud màxima: 50% de la longitud de la façana. En cas de parcel·les amb més d'una façana, el 50% s'aplicarà individualment a cada façana.
 - Separació mínima a mitgeres: 1 m.
 - Alçada lliure mínima respecte el carrer: 3,10 m.
- b) Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 0,50 metres respecte a l'envoltant màxim, excepte a una alçada inferior a 2,50 m, que només podran sobresortir 0,05 m.

CAPÍTOL III – REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

article 78. Límits de l'edificació

1. Envoltant màxim

Serà aquell definit per l'ocupació màxima, el nivell de la planta baixa, l'alçada reguladora i el pendent màxim de la coberta. Les solucions arquitectòniques de cada parcel·la s'hauran de desenvolupar dins d'aquesta envoltant.

2. Distribució del sostre edificable en la parcel·la

- a) La distribució es determinarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la de sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitatges en el cas d'ús residencial d'habitatge.
- b) Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:
 - Coeficient d'edificabilitat net (C.E.N.)
 - Forma, façana i superfície mínima de la parcel·la.
 - L'ocupació màxima de parcel·la.
 - Separacions a límits de parcel·la
 - Nombre de plantes.
 - Alçada reguladora màxima.

3. Ocupació màxima de parcel·la

- a) L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
- b) A les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
- c) A les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
- d) Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre segons es reguli en cada zona. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti, ni les rampes, ascensors o dispositius per a adaptar l'edificació existent a les condicions d'accessibilitat a les persones amb mobilitat reduïda.
- e) Les plantes soterrani resultants dels desmunts, anivellacions o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la sense superar el trenta per cent (30%) de l'espai lliure per a usos privats, excepte quan en la regulació de les zones s'indiqui una ocupació superior.
- f) En cada zona d'edificació aïllada es fixa l'ocupació màxima de l'edificació en vol i en soterrani.

4. Separacions a límits de parcel·la

A cada zona d'edificació aïllada es fixen separacions per determinar la distància mínima en què poden situar-se les edificacions principal i auxiliar i, en general, tota construcció o instal·lació.

- a) Es distingeixen les separacions a carrer i a veïns o termenals.
- b) El còmput de la distància es calcula des del cos més sortint de l'edificació fins on acaba la propietat de la parcel·la, ja sigui a carrer o a la finca veïna.
- c) Es permet la construcció d'aparcaments soterrats i adossats a la línia oficial de carrer segons condicions específiques de cada zona.
- d) S'admetrà l'edificació llandant amb la mitjanera amb autorització expressa del veí i només en cas que l'aparcament resti soterrat en el massís de terres.

5. Alçada reguladora màxima (ARM)

- a) L'alçada reguladora màxima es mesura a partir del nivell de referència de la planta baixa.
- b) Per a cada zona s'estableix l'alçada reguladora màxima a partir del nombre de plantes.

6. Nivell de referència de la planta baixa

- a) El nivell de referència de la planta baixa vindrà definit per la disposició del terreny teòric de manera que, en cap cas el nivell de la planta baixa estigui per sobre ni per sota d'un metre del terreny exterior definitiu. S'exceptua el tram de les rampes d'accés a soterrani.
- b) En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, el nivell de referència de la planta baixa serà 1,5 m per sobre o per sota del terreny natural.

7. Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes s'indica específicament en la regulació zonal.

8. Cossos i elements sortints

- a) S'admeten tot tipus de cossos sortints sempre i quan quedin integrats i no sobresurtin de l'envoltant màxim. Per tant queden limitats per l'ocupació màxima i les distàncies mínimes a carrer i a termenals. No s'admeten en PB.
- b) Si són cossos tancats o semitancats, computaran als efectes del càlcul del sostre edificable.
- c) Els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 0,45 metres respecte a l'envoltant màxim.

9. Espais lliures d'edificació

Els espais lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre l'ocupació màxima de la parcel·la i separació de les edificacions als seus límits no podran ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el corresponent als espais enjardinats. Llevat altres determinacions de la normativa de la zona, en aquests espais només s'admetran:

- els elements ornamentals compatibles amb els espais enjardinats.
- els ascensors i rampes adaptades a persones amb mobilitat reduïda en edificació existent.
- els accessos a les places d'aparcament soterrades o dins de l'edificació existent.
- els soterranis resultants de rebaixos, anivellacions, terraplenats o excavacions, la coberta dels quals serà enjardinada.
- les construccions auxiliars d'acord a l'ordenació establerta.

article 79. Disminució de l'edificació per la topografia

1. Les parcel·les en sòl urbà destinades a unifamiliar que tinguin un pendent natural del terreny superior al 30%, veuran variats el percentatge d'ocupació i l'índex d'edificabilitat permesos segons els següents coeficients reductors:
 - a) Del 30% al 50%, es disminuiran en 1/3
 - b) Del 50% al 100%, es disminuiran en 1/2
 - c) Més del 100%, es prohibeix l'edificació.
2. Aquests coeficients reductors s'aplicaran d'acord amb la definició de terreny natural que és continguda en les presents normes.

CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA

article 80. Paràmetres per a la distribució de l'edificabilitat

1. La distribució de l'edificabilitat es determinarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la de sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitatges en el cas d'ús principal habitatge.
2. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:
 - Coeficient d'edificabilitat net (C.E.N.), segons regulació de zona.
 - Forma, façana i superfície mínima de la parcel·la.
 - L'ocupació màxima de parcel·la, que es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
 - Nombre de plantes i alçada màxima.
 - Definició gràfica del gàlib màxim, indicat als plànols.

En cas de divergència de l'edificabilitat entre l'aplicació del coeficient d'edificabilitat neta i l'edificabilitat resultant de l'aplicació dels gàlils i el nombre de plantes grafiat als plànols, prevaldrà el criteri general de menor edificabilitat.

3. Els espais lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre l'ocupació màxima de la parcel·la i separació de les edificacions als seus límits no podran ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el corresponent als espais enjardinats. Llevat altres determinacions de la normativa de la zona, en aquets espais només s'admetran:
 - els elements ornamentals compatibles amb els espais enjardinats.
 - els ascensors i rampes adaptades a persones amb mobilitat reduïda en edificació existent.
 - els accessos a les places d'aparcament soterrades o dins de l'edificació existent.
 - els soterranis resultants de rebaixos, anivellacions, terraplenats o excavacions, la coberta dels quals serà enjardinada.
 - les construccions auxiliars d'acord a la ordenació establerta.

Els propietaris podran cedir aquests sòls al municipi a títol no onerós perquè s'incorporin al domini públic municipal. En tot cas, l'acceptació de la cessió de part de l'Ajuntament es justificarà per raons d'interès públic, social o comunitari que ponderaran l'impacte en les finances locals del compliment del deure de conservació i manteniment d'acord amb les normes sobre espais lliures i jardins públics aplicables.

article 81. Alçada i plantes

1. Alçada reguladora màxima (ARM)

- a) L'alçada reguladora màxima es mesura a partir del nivell de referència de la planta baixa.
- b) Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, en zones residencials i altres usos:
 - La coberta definitiva de l'edifici de pendent màxim, igual o inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, en metres, i el vol de la qual no superi el màxim admès pels ràfecs.
 - Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
 - Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre i deu centímetres (1,10 m).
 - Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.

2. Nivell de referència de la planta baixa

Atès que la situació relativa en parcel·la és variable:

- a) S'aplicaran les determinacions indicades per al tipus d'ordenació segons alineació a vial en els casos que estiguin alineades a vial.

- b) S'aplicaran les determinacions indicades per al tipus d'ordenació segons alineació aïllada en els casos que estiguin aïllades en parcel·la.

3. Cossos i elements sortints del pla de façana

- a) Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, les condicions dels cossos sortints seran:
 - S'admeten tot tipus de cossos sortints.
 - Vol màxim: 1,50 m.
 - Longitud màxima: 50% de la longitud de façana. En cas d'edificis amb més d'una façana, el 50% s'aplicarà individualment a cada façana.
 - Alçada lliure mínima respecte el carrer: 3,10 m.
- b) Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 0,45 metres respecte a l'envoltant màxim.

TÍTOL TERCER– PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

CAPÍTOL I – DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS

article 82. Classificació dels usos

1. A efectes d'aquest POUM i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:
 - a) Segons la seva funció urbanística: El Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a:
 - Generals
 - Específics
 - b) Segons la permissibilitat: El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a:
 - Principals
 - Permesos
 - Condicionats
 - Prohibits
 - c) Segons el domini: El Pla, segons aquest criteri diferencia entre els usos:
 - Públics
 - Privats
 - Col·lectius
 - d) Segons la seva activitat: El POUM segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i aquelles activitats per les quals calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.
2. La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 2025 (CCAEE - 2025). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.
3. Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent: Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

article 83. Classificació dels usos segons la funció urbanística: usos generals

1. Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament pels àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents categories de sòl.
2. Als efectes de definir l'ús o usos principals en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:
 - a) Ús residencial: És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.
 Les presents normes urbanístiques inclouen dins l'ús global residencial els següents: habitatge dotacional públic i de protecció pública o assequible, i els allotjaments comunitaris, com poden ser residències, de gent gran o de jovent.
 - b) Ús terciari: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació,

tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global terciari els usos específics següents: comerç, oficines i serveis, restauració, recreatiu i aparcament.

- c) Ús d'allotjament turístic: Comprèn els establiments que d'una manera habitual i en caràcter professional ofereixin als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i característiques que siguin establertes per reglament.

Les presents normes urbanístiques inclouen dins l'ús global d'allotjament turístic els usos específics següents: establiments hotelers, apartaments turístics, càmpings, establiments de turisme rural i habitatges d'ús turístic.

- d) Ús industrial: Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics següents: magatzem, industrial i logístic.

- e) Ús de comunicacions: Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari, etc.) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació l'ús específic següent: serveis viaris i ferroviaris

- f) Ús d'equipaments comunitaris: Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global d'equipament els usos específics següents: administratiu, cultural, social, docent, sanitari, assistencial, esportiu, religiós, funerari, deixalleria i aparcament.

- g) Ús de serveis tècnics: Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global de serveis tècnics els usos específics següents: serveis tècnics i mediambientals, i serveis urbans.

- h) Ús d'espais lliures i zones verdes: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'espais lliures l'ús específic següent: lleure.

- i) Ús rural: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc., incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús rural els usos específics següents: agrícola, ramader, forestal, ecològic-paisatgístic i activitats extractives.

article 84. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics.

Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina en els usos generals els usos específics següents:

ÚS RESIDENCIAL

1. **Ús habitatge:** És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
 - 1.1. Unifamiliar: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a la trama urbana que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior.
 - 1.2. Plurifamiliar: es refereix a un edifici que inclou més d'un habitatge. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els hotels apart-hotels ni cap ús del tipus hotel·ler.
 - 1.3. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per a la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.
 - 1.4. Es contempla l'activitat d'habitatge d'ús turístic tal com està regulada al Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic com a ús permès a totes les zones d'ús principal habitatge, en els termes regulats a la normativa sectorial aplicable.
2. **Ús residencial col·lectiu:** Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència perllongada d'una pluralitat o comunitat de persones en establiments destinats exclusivament que inclouen els albergs de joventut, les residències d'estudiants i de gent gran, l'ús de plurihabitatge tutelat format per habitatges amb estances d'ús comú i serveis d'assistència quotidiana als residents i les residències per comunitats religioses, sense incloure usos hotel·lers i modalitats d'allotjament col·lectiu no previstes expressament en aquestes normes.

ÚS TERCIARI

3. **Ús d'establiment comercial:** Comprèn els establiments comercials, els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes es fan de forma continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdica o ocasional degudament autoritzats per l'Ajuntament. Poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

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

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials:

- 3.1. Grans establiments comercials territorials, (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².
- 3.2. Grans establiments comercials, (GEC) individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².
- 3.3. Mitjans establiments comercials, (MEC) individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m².
- 3.4. Petits establiments comercials, (PEC) individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda inferior als 800 m².
- 3.5. Establiments comercial singulars (ECS): són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs i els 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, els centres de jardineria i viviers i pirotècnia.

Pel que fa a la localització i ordenació de l'ús comercial, caldrà tenir en compte l'Article 9 del Decret Llei 1/2009 o normativa que el substitueixi.

En relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial, si s'escau, caldrà tenir en compte els articles 17 i 19 del Decret Llei 1/2009 o normativa que el substitueixi.

4. **Ús d'oficines i serveis:** Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat (amb o sense atenció de públic), institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, companyes de turisme, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, locals oberts al públic per la prestacions de serveis personals com perruqueries, centres d'estètica, pírcing o activitats assimilables per persones i mascotes, i els despatxos professionals o similars.
5. **Ús recreatiu de restauració:** Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, botigues amb degustació, saló de banquets i en general els previstos a l'apartat IV. a) de l'Annex I del Decret 112/2010, o normativa sectorial aplicable en la matèria. S'admet la música ambient sempre que els reproductors, instruments o televisors no superin els 75 dB(A), i l'ambient del local no superi els 84 dB(A).
6. **Ús recreatiu activitats musicals:** Comprèn els locals que disposen d'ambientació musical amb la possibilitat d'oferir música en directe, de realitzar espectacles públics musicals, de ballar o no i de disposar d'un servei complementari de menjar i beguda. Es limita l'activitat a un nivell d'immissió màxim de 100 dB (A). S'inclouen en aquest ús els bars musicals, pubs, sales de festes, cafès musicals, retransmissions esportives per televisió pel públic i en general els previstos a l'apartat III de l'Annex I del Decret 112/2010, o normativa sectorial aplicable.
7. **Ús recreatiu del joc:** Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius, bingos i similars, definides a la normativa de joc i recollides al catàleg de jocs i apostes autoritzats a Catalunya.

ÚS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

8. **Ús d'allotjament turístic:** Els establiments d'allotjament turístic s'han d'ajustar al fixat per la Llei 13/2002, de 21 de juny, i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, i altres regulacions que els modifiquin. Es contemplen les següents modalitats:
 - 8.1. Establiments hotelers: Són establiments que presten serveis d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Es classifiquen en dos grups: el grup hotelier i el grup d'hostals i pensions. Dins el primer es classifiquen, alhora, hotels i hotels apartament.
 - 8.2. Apartaments turístics: Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació amb els serveis turístics corresponents.
 - 8.3. Càmpings: Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que s'estableixin per reglament.
 - 8.4. Establiment de turisme rural: Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament. Alhora, els establiments rurals es classifiquen, en cases de pagès i en allotjaments rurals.
 - 8.5. Habitatges d'ús turístic: Són habitatges cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada igual o inferior a 31 dies, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

Aquests habitatges queden regulats pel DL 3/2003 de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic. Aquests ús està admès en totes les zones on s'admet l'ús d'habitatge.

ÚS INDUSTRIAL

9. **Ús de magatzem:** Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

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

10. **Ús industrial:** Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

- 10.1. Indústria- taller: Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin considerades com innòcues d'acord amb la legislació vigent. S'exclouen els tallers de reparació de vehicles i les fusteries.

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

- Superfície útil màxima: 100m²
- Càrrega de foc: inferior a 100Mcal/m²
- Horari de treball: diürn

- 10.2. Indústria tipus I: Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perilloses respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn.

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura.

En general, s'inclouen en aquest apartat les activitats recollides en l'annex III de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

- 10.3. Indústria tipus II: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos III i II de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura s'inclouen en aquest grup.

- 10.4. Indústria tipus III: Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

Les indústries o activitats hauran de preveure dins la parcel·la l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit, tot satisfent l'aparcament que per normativa se l'hi exigeix.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos II i I de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

11. **Ús logístic:** Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.

S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i

distribució de mercaderies (missatger i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paquets).

Els magatzems o locals situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. A aquest efecte, disposaran d'espai suficient per efectuar les operacions de càrrega i descàrrega, amb els vehicles totalment dins del local o parcel·la on s'ubiqui l'activitat.

ÚS DE COMUNICACIONS

12. **Ús serveis viaris:** Comprèn tota activitat permanentment afecta a la conservació de les carreteres o a l'explotació del servei públic viari, tals com: centres operatius per la conservació i explotació de la carretera, estacions de servei, zones de descans o d'estacionament, àrees de frenada, estacions de pesatge, parades d'autobús, o altres finalitats auxiliars o complementàries.

13. **Ús estacions de servei:** Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants amb les instal·lacions conjuntes destinades a la venda al públic de productes vinculats al transport automotor i de comerç ocasional i els usos complementaris d'oficines, restauració, tallers de reparació i magatzematge annexos.

D'acord amb la Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, o normativa que la substitueixi, aquests establiments poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 m², com a servei complementari a la benzinera.

14. **Ús serveis ferroviaris:** Comprèn tota activitat permanentment afecta a la conservació de les vies o a l'explotació del servei ferroviari, tals com: centres operatius per la conservació i explotació de la via, estacions de passatgers, o altres finalitats auxiliars o complementàries.

ÚS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

15. **Ús administratiu:** Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.
16. **Ús cultural i social:** Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, teatres, cinemes, auditoris i els espectacles públics previstos a l'apartat II de l'Annex I del Decret 112/2010, o normativa sectorial aplicable en la matèria. També s'inclouen les àrees amb jaciments arqueològics i paleontològics.
17. **Ús docent:** Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.
18. **Ús sanitari:** Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.
19. **Ús assistencial:** Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així, com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.
20. **Ús esportiu:** Comprèn les activitats de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, piscines i similars. També inclou la hípica en sòl no urbanitzable.
21. **Ús religiós:** Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.
22. **Ús funerari:** Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

23. **Ús d'aparcament:** És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsol, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús.

ÚS DE SERVEIS TÈCNICS

24. **Ús de serveis tècnics i mediambientals:** Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Els serveis mediambientals comprenen les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

25. **Ús de serveis urbans:** Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.).

ÚS RURAL

26. **Ús agrícola:** Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.
27. **Ús ramader:** Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
28. **Ús forestal:** Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la legislació forestal i la legislació d'espais naturals en els àmbits en què resulta d'aplicació.
29. **Ús ecològic – paisatgístic:** Comprèn aquelles activitats dirigides a la preservació d'espais no edificats, a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi, o de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques i a la intervenció i gestió del paisatge.
30. **Ús activitats extractives:** Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

article 85. Classificació d'usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el POUM estableix la següent classificació:
 - a) Usos principals: S'entén per ús principal aquell ús general o específic idoni que caracteritza un àmbit de planejament, una zona, subzona o sistema.
 - b) Usos permesos: S'entén per ús permès aquell ús general o específic admès en un àmbit de planejament, una zona, subzona o sistema.
 - c) Usos condicionats: S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic que s'admet en un àmbit de planejament, en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús permès. Aquests usos podran estar subjectes a limitacions en quan a la seva densitat d'implantació.
 - d) Usos prohibits: S'entén per ús prohibit aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en un àmbit de planejament, en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús principal o permès.
2. En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos principal, permesos i condicionats. Els usos no admesos específicament estan prohibits.

article 86. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

CAPÍTOL II – REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS

article 87. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, els plans especials o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

article 88. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos suposarà la modificació del POUM.
2. La determinació d'un o diversos usos permesos per a cada zona, subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos permesos suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos permesos d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
3. La regulació dels usos prevista en aquest POUM i que s'haurà d'ajustar en qualsevol cas a la legislació sectorial podrà venir completada per mitjà d'un Pla Especial o Ordenança específica.
4. La determinació dels usos permesos, condicionats i prohibits es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'una modificació del POUM si s'alteren els usos principals, o d'un Pla de Millora Urbana si no s'alteren, es podrà:
 - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - Prohibir usos condicionats amb el POUM.
 - Admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, el qual regularà detalladament les diferents classes d'usos.

CAPÍTOL III - SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS

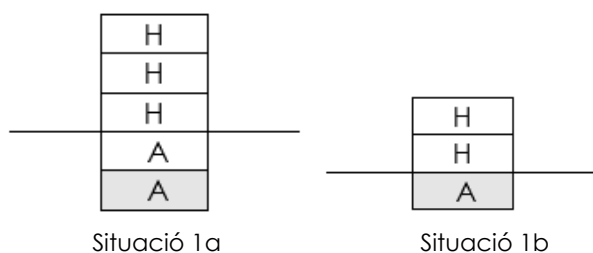
article 89. Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local permès i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la permesa, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

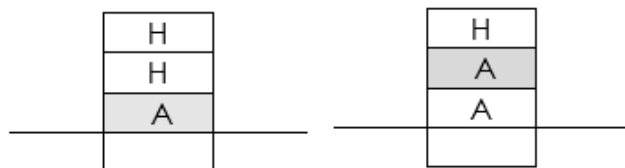
H - Habitatge A - Altres usos  Situació de l'activitat

Activitats que ocupen parcialment un edifici amb habitatges

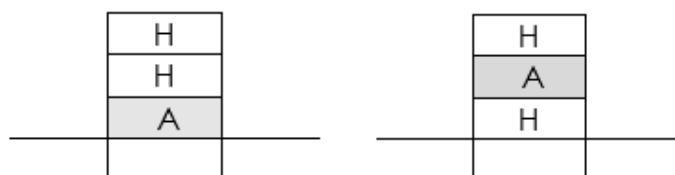
- a. Situació 1a/1b: En soterrani o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent



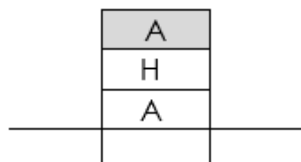
- b. Situació 2: En planta baixa o planta pis de l'edifici d'habitatges amb accés independent



- c. Situació 3: En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comuns

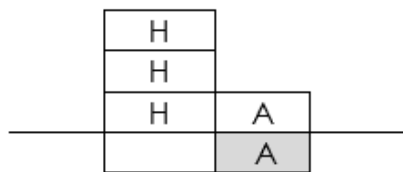


- d. Situació 4: En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors amb accés per mitjà d'espais comuns

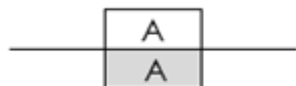


Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges

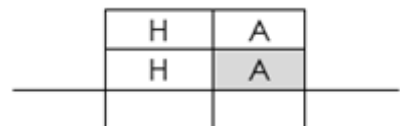
- a. Situació 5a: En planta soterrani d'un edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu, però que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges en qualsevol de les plantes



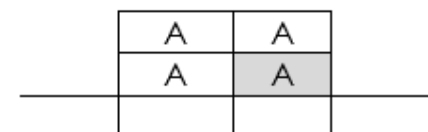
- b. Situació 5b: En planta soterrani d'un edifici no destinat a l'ús d'habitatges i que no presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatges.



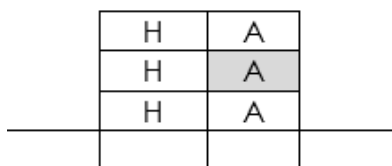
- c. Situació 6a: En planta baixa d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu, però que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges en qualsevol de les plantes



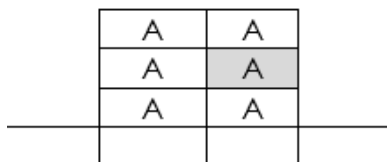
- d. Situació 6b: En planta baixa d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges i que no presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatges.



- e. Situació 7a: En planta pis d'un edifici no destinat a l'ús d'habitatges, però que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges.

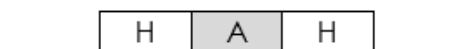


- f. Situació 7b: En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges i que no presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatges.

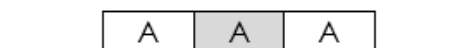


Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis

- a. Situació 8: En edifici d'ús exclusiu i contigua a edificis d'habitatge.

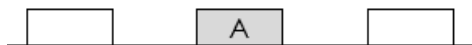


- b. Situació 9: En edifici d'ús exclusiu i contigua a edificis amb altres usos que no són d'habitatge.



Activitats en edifici d'ús exclusiu, en edificis aïllats

- a. Situació 10: En edifici d'ús exclusiu separat per espais lliures dels edificis independentment del seu ús.



- b. Situació 11: En edifici aïllat separat dels àmbits de sòl urbà residencial.



Activitats a celobert

- a. Situació 12: A celobert contigua a edificis residencials o sanitari



- b. Situació 13: A celobert contigua a edificis amb usos diferent al residencial o sanitari



- c. Situació 14: A celobert en zones separades dels àmbits de sòl urbà residencial



4. Els usos i activitats que se situïn en establiments soterrats exclusivament, sense edificació sobre rasant o amb edificació sobre rasant l'execució de la qual està prevista en altres fases, es projectaran amb coberta plana transitable alineada amb la rasant de la vorera, terrassada i enjardinada totalment o en part, que comptarà amb el corresponent tancament en els termes i condicions establertes a les presents normes.

article 90. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Contaminació lluminosa
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Activitats extractives
 - Construccions ramaderes
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olor
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

article 91. Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

article 92. Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

article 93. Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

TÍTOL QUART – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS

article 94. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen l'article 7 i següents de la LS i els articles 24 a 33 i 57-58 del TRLU, i els articles 30 a 32 del RLU, es defineix a través de la classificació, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i en el seu cas, per la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en sòl urbà, també per la inclusió en un polígon d'actuació urbanística.

article 95. Classificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl del terme municipal de Masquefa, d'acord amb l'article 7 i següents de la LS, amb l'article 24 i següents del TRLU, i amb els articles 30 i següents del RLU, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. Dins del sòl urbà, atenent a les condicions establertes en els articles 30 i 31 del TRLU, i en l'article 31 del RLU, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.
3. Així mateix, dins del sòl urbanitzable el Pla preveu dues categories de sòl que corresponen a la del sòl urbanitzable delimitat (SUD) i al sòl urbanitzable no delimitat (SUND).
4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol d'ordenació de la sèrie - Règim del sòl -, i en els plànols d'ordenació i zonificació del sòl urbà i urbanitzable.
5. La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina als Capítols II, III i IV d'aquest Títol.

article 96. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisa l'article 58.2 i els articles 38 a 54 del TRLU.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols següents d'aquest Títol.

article 97. Els sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, tal com precisa l'article 34 del TRLU.

article 98. Les zones

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

CAPÍTOL II – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

article 99. Definició dels sistemes urbanístics generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals, atenent a l'article 34.1 del TRLU, els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris, i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Integren els sistemes urbanístics locals, atenent a l'article 34.2 del TRLU, els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable delimitat o al conjunt de sòl urbà del municipi.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys als efectes d'allò que disposa l'article 109 del TRLU. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla d'ordenació urbanística no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic per tal de canviar l'ús assignat pel Pla d'ordenació urbanística a un equipament concret.
Pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris i els serveis tècnics poden ser de titularitat pública o privada, en aquest cas no implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupar els terrenys.
4. En el subsòl dels terrenys destinats a sistemes de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o dret a ús de superfície en les modalitats previstes a la normativa vigent en el moment d'aplicar-se per a la construcció i/o explotació d'aparcaments, magatzems i altres usos dotacionals admesos al planejament en subsòl.
5. Igualment, en sòl urbà, el present POUM i els Plans de Millora Urbana poden qualificar com sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, futures (també en règim de divisió horitzontal), o del vol o del subsòl dels immobles amb l'objecte d'implantar equipaments comunitaris o facilitar l'accés als sistemes viaris i d'espais lliures.

article 100. Tipus de sistemes

Els sòls destinats a sistemes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifiquen de la forma següent:

- **Sistema urbanístic de comunicacions**
Sistema viari, clau SX
Sistema ferroviari, clau SF
Sistema de protecció de sistemes, clau SS
- **Sistema hidrogràfic**
Sistema hidrogràfic, clau SH
- **Sistema urbanístic d'espais lliures públics**
Sistema d'espais lliures, zones verdes, clau SV
- **Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris**
Sistema d'equipaments, clau SE
Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau ST

article 101. Desenvolupament dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 34 i 40-45 del TRLU, i als articles 33 a 35 i 37 a 42 del RLU.
2. En el sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, segons l'article 44.2 del TRLU i l'article 40.3 del RLU, i s'ha de realitzar en les condicions fixades en l'article 124 del RLU.
3. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat tots els terrenys reservats pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i pels sistemes urbanístics generals són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació urbanística, d'un sector de millora urbana o d'un sector de pla parcial assenyalats pel planejament, segons l'article 44.1 del TRLU i l'article 40.1 del RLU, i amb les condicions assenyalades en l'article 36 de la mateixa Llei.
4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 del TRLU i els articles 215 a 219 del RLU. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, en el qual cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
5. Els sòls reservats pel Pla per a sistemes urbanístics que no estiguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.

article 102. Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que el Pla afecta com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SECCIÓ 2. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS

article 103. Sistema urbanístic de comunicacions

1. El sistema urbanístic de comunicacions, atenent a l'article 34.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010), comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, fluvial o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles.
2. El Pla d'ordenació urbanística estableix les determinacions dels sistemes generals de comunicacions i dels corresponents entorns que necessiten una regulació especial, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament.
3. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn els següents sistemes:
 - Sistema viari, clau SX
 - Sistema ferroviari, clau SF
 - Sistema de protecció de sistemes, clau SS

article 104. Sistema viari, clau SX

1. Definició

- a) Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària, destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SX.

- b) El sistema urbanístic de comunicacions i transports definit pel POUM estableix les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.
- c) Dins el sistema viari (clau SX), en el terme municipal de Masquefa, es diferencien subsistemes en funció del seu caràcter supramunicipal o local, i en funció si transcorren en sòl urbà o en sòl rústic:
 - Xarxa viària bàsica territorial.
 - Xarxa viària local.
 - Xarxa viària de camins rurals.
 - Xarxa rural paisatgística.
- d) El camí rural d'interès paisatgístic, que forma part de la xarxa rural paisatgística, és el sender de gran recorregut GR-5, sender dels Miradors de Sitges a Canet de Mar, en el seu tram per Masquefa entra per la Beguda Alta i va fins a Can Parellada fins a sortir del municipi.
- e) El sistema viari (aparcament), clau SXa, es defineix en aquells espais específicament destinats a l'aparcament temporal de vehicles, sens perjudici dels que s'estableixen en la pròpia xarxa viària del municipi.
- f) El POUM estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions i transports, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial que afecti a aquest sistema.

2. Titularitat i règim urbanístic

- a) Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública, amb les excepcions següents: els camins rurals i altres vies que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, els quals podran mantenir el mateix règim de propietat.
- b) La xarxa viària bàsica del municipi de Masquefa compren les següents carreteres:
 - Competència de la Generalitat de Catalunya:
 - BV-2241 i B-224
 - Competència de la Diputació de Barcelona:
 - BV-2249 i B-224z
- c) La xarxa viària local pública compren els carrers i camins de titularitat municipal.
- d) Pel que fa a la projecció, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres estatals i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres.
- e) En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'ha d'observar allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals (Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres de l'Estat i el Reial Decret 899/2025, de 9 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres; Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.)
- f) Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa viària territorial que discorri per sòl no urbanitzable, és preceptiva la redacció i l'aprovació d'un pla especial d'ordenació viària.
- g) Pel que fa al règim d'ús i de protecció de la xarxa viària, seran d'aplicació el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei de carreteres i el Reglament general de carreteres, aprovat per Decret 293/2003, de 18 de novembre.

3. Condicions d'ordenació i protecció de la xarxa viària bàsica territorial

- a) **Zones de protecció:** Les vies segregades i carreteres fora del sòl urbà que formen la xarxa viària territorial hauran de respectar, d'acord amb la legislació sectorial vigent el règim de protecció consistent en:
 - Zona de domini públic. Comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals, i una franja a cada costat de la via mesurada des de l'aresta exterior de l'explanació, de:
 - 8 metres en les autopistes i les vies preferents

3 metres en les carreteres convencionals.

En la zona de domini públic només es poden realitzar les obres i les actuacions directament relacionades amb la construcció i l'exploració de la via i els seus elements funcionals.

- Zona de servitud. Consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de:

25 metres en les autopistes i vies preferents

8 metres en la resta de carreteres.

En la zona de servitud només es poden realitzar els usos i les activitats prèviament autoritzats que siguin compatibles amb la seguretat de la via i amb la finalitat pròpia d'aquesta zona. Es poden autoritzar tancaments diàfans o arbustius, sempre que no afectin les condicions de visibilitat i seguretat de la carretera.

- Zona d'afecció. Consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de:

100 metres en les autopistes i vies preferents

50 metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica

30 metres en la resta de carreteres.

En la zona d'afecció, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia de l'administració titular de la via. Només es poden realitzar sense autorització prèvia els treballs propis dels conreus agrícoles, sempre que no en resultin afectades de cap manera la zona de domini públic ni la seguretat viària.

- Línia límit d'edificació. Per a la xarxa viària territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres: Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres de l'Estat i el Reial Decret 899/2025, de 9 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres; i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres. Aquests sols poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

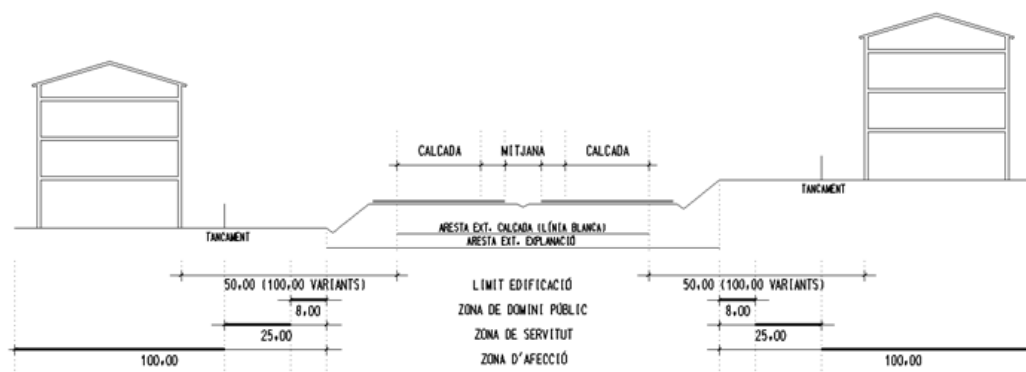
La línia límit d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a:

100 metres en les variants de les carreteres estatals que es construeixin amb l'objecte de suprimir les travesseres de població

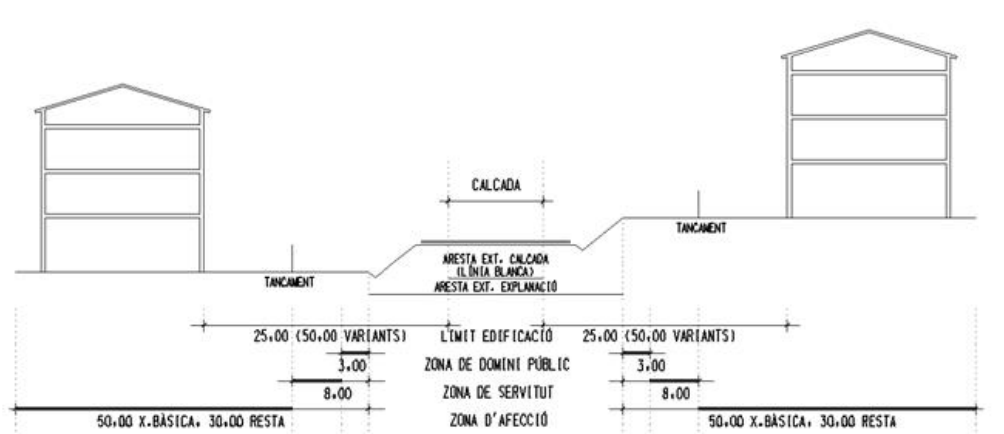
50 metres en les autopistes, les vies preferents i les variants de les carreteres no estatals que es construeixin amb l'objecte de suprimir les travesseres de població

25 metres en la resta de les carreteres.

En la zona compresa entre la línia límit d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol tipus de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.



Autopistes, autovies, vies ràpides



Carreteres convencionals

- b) **Trams urbans i travesseres:** D'acord amb el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, té consideració de tram urbà la part de carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic. Es considera travessera la part de tram urbà en la qual hi ha edificacions consolidades almenys en dues tercers parts de la seva longitud i que tingui un entramat de carrers almenys en un costat. En aquests trams, el règim d'autoritzacions seguirà les disposicions establertes en l'article 37 del Decret 2/2009.

En els trams urbans de les diferents carreteres la línia límit d'edificació s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/1000.

En els trams urbans corresponents als sectors de sòl urbà no consolidat a ordenar mitjançant un pla de millora urbana, la línia límit d'edificació es fixarà en el pla de millora urbana.

4. Condicions d'ordenació i protecció de la xarxa viària local

- Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les vies noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.
- Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, i les seves alineacions i rasants es fixen en els plans especials o en els projectes d'obres. Aquests documents poden variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius determinin la necessitat de menys sòl que el previst inicialment, el sòl restant conserva la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.
- Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regeixen pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
- Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional

- e) Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials urbanístics o parcials, segons correspongui, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant Plans de millora urbana en el sòl urbà.
- f) En sòl urbà i urbanitzable les xarxes de distribució elèctrica i de telecomunicacions es soterraran.

5. Condicions de protecció de la xarxa viària dels camins rurals

- a) Els camins rurals formen part del sistema viari i comprenen els camins ramaders, les vies pecuàries i pistes forestals, que són de titularitat pública. Compleixen la funció connectora de comunicació amb les zones més aïllades. A més proporcionen accés per a l'execució de treballs en àrees forestals per a la vigilància, prevenció i, si s'escau, mitjans d'extinció d'incendis forestals.
- b) Camins rurals: hauran de tenir les amplades especificades a l'article 2.2 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, de desplegament de la Llei 9/1995, de 27 de juliol, segons la seva tipologia d'ús característic.
- c) Camins forestals: les vies de terra o pavimentades de circulació permanent que serveixen per la gestió, la vigilància i la defensa de les forests, amb una amplada mitjana de plataforma de 4,00m, que formen la xarxa forestal bàsica.
- d) Pistes forestals: les vies de terra o pavimentades, connectades amb les anteriors, i de característiques similars, construïdes primordialment per al transport dels aprofitaments forestals, amb una amplada mitjana de plataforma de 3,00m, que formen la xarxa forestal secundària.
- e) Pistes de desembosc: les vies de terra i de circulació temporal exclusivament construïdes per al transport d'aprofitaments forestals, amb una amplada mitjana de plataforma de 2,50m.
- f) No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM i/o en els plans especials que el desenvolupin, o en programes d'altres administracions. Altrament, 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.

6. Condicions d'ús

- a) Ús dominant: Viari
- b) Usos compatibles: Aparcament, espais lliures i unitats de subministrament.

Poden instal·lar-se unitats de subministrament en sòls de titularitat pública qualificats com a sistema viari, sempre que compleixin les condicions següents:

- Tenir accés per un carrer d'amplada superior a quinze metres (15 m).
- Tenir unes dimensions que permetin la col·locació en fila de quatre cotxes com a mínim.
- L'ús dels assortidors no es pot fer directament des de la calçada de cap vial.
- No poden subministrar carburant a vehicles de més de dues tones (2,00 Tn).

Les condicions tècniques de les unitats de subministrament, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regeix específicament per les corresponents ordenances reguladores, així com també per allò que estableixi la legislació sectorial vigent. La titularitat pública dels sòls on s'emplacin les unitats de subministrament no impedeix que la seva explotació pugui ser privada, mitjançant concessió administrativa, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

També poden instal·lar-se unitats o estacions de subministrament de carburants i altres serveis de carretera en sòl no urbanitzable de titularitat privada, seguint el procediment previst en l'article 48 del TRLU.

- c) En qualsevol permís vinculat a la xarxa de general de carreteres, s'ha de complir allò que determini en el seu cas la normativa sectorial corresponent.
- d) Espais destinats a la recollida de residus: El planejament derivat i de detall ha de preveure a la xarxa viària urbana i camins veïnals, reserves d'espai suficient per a la col·locació i integració en el paisatge d'un sistema de contenidors o altres equipaments per a optimitzar les operacions de recollida i transport dels residus, d'acord amb les previsions municipals de foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

- e) Publicitat i senyalització: La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent, Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres de l'Estat (art. 37), RD899/2025 (secció 7a, capítol I, Títol VI), Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres (art. 32), i a la prèvia llicència municipal. En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

article 105. Subsistema d'aparcament, clau SXg

1. Correspon a les àrees destinades a aparcament complementari en el sistema viari per donar resposta a les necessitats actuals i evitar la sobreocupació de la vialitat amb aquest ús.
2. Caldrà preveure els punts de recàrrega elèctrica per a vehicles, turisme o motocicletes a les instal·lacions que l'Ajuntament consideri oportunes en la via pública, d'acord amb el que estableix el Real Decreto 1053/2014, de 12 de desembre, amb la finalitat de promoure el desenvolupament del vehicle elèctric.
3. L'ús principal serà el d'aparcament.
4. L'ordenació d'aquests espais es condicionarà a les necessitats del tipus de vehicle que hagin d'estacionar-hi.

article 106. Sistema ferroviari, clau SF

1. Definició

- a) El sistema ferroviari compren aquells sòls ocupats per les línies de ferrocarril existents, en projecte o previstes pel futur, les franges de terreny a cada costat de la plataforma fins la distància i amb els criteris i condicions establertes per la normativa sectorial aplicable, així com també les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.
- b) S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau SF, que inclouen la zona de domini públic, la zona de protecció i la línia límit d'edificació segons la legislació sectorial aplicable.

2. Titularitat i règim urbanístic

- a) El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública segons determini la legislació sectorial aplicable.
- b) En l'obtenció, projecció, construcció, ús, explotació de la xarxa ferroviària de titularitat estatal, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, especialment la Llei 38/2015, de 30 de setembre, dels Sector Ferroviari (LSF) i la Llei 26/2022 de 19 de desembre per la qual es modifica l'anterior (MLSF), i Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari (RSF). En la xarxa ferroviària la titularitat de la qual és la Generalitat de Catalunya, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària.
- c) En cas de produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació ferroviària vigent, prevaldrà el que determina aquesta última.
- d) Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn d'aquestes vies, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
- e) La qualificació com a sistema ferroviari SF es mantindrà mentre els sòls inclosos restin afectats a aquest ús, susceptibles d'assimilar-se als usos i condicions d'ordenació de la unitat de zona a la que pertanyen si deixen d'estar adscrits al servei esmentat.
- f) Amb caràcter general, l'execució de qualsevol obra que, de conformitat amb la legislació sectorial ferroviària, afecti a la infraestructura ferroviària, requerirà, en tot cas, la preceptiva i prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries, la qual s'haurà de sol·licitar mitjançant el procediment legal establert.

3. Condicions de protecció

- a) A les vies fèrries de titularitat estatal, les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixen en el sòl estaran subjectes al règim de protecció establert a la LSF, la MLSF i la RSF, en la que es delimita una zona de domini públic ferroviari, una zona de protecció i la línia límit d'edificació. Aquestes zones es fixen a 5, 8 i 20 metres en sòl urbà i 8, 70 i 50 metres en la resta de sòls, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària en els cas de la zona de domini públic ferroviari i zona de protecció i des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària en el cas de la línia límit d'edificació. En aquells casos en què les característiques del terreny no permetin definir l'aresta exterior de l'explanació, aquesta es fixarà a partir d'una línia imaginària paral·lela a l'eix de la via i situada a una distància de tres metres des de l'aresta externa del carril exterior.
- b) A la xarxa ferroviària de la Generalitat de Catalunya, s'estableix la zona de domini públic, la zona de protecció i la línia límit d'edificació de les infraestructures ferroviàries per a garantir-ne la funcionalitat i assegurar-ne la protecció. Aquestes zones es fixen a 5, 8 i 20 metres en sòl urbà i 8, 70 i 50 metres en la resta de sòls, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària en el cas de la zona de domini públic ferroviari i zona de protecció, i des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la dita aresta, en el cas de la línia límit d'edificació. En els casos especials de ponts, viaductes, estructures o obres similars, es poden fixar com a arestes exteriors de l'explanació les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny.
- c) La zona de domini públic ferroviari en ambdós xarxes ferroviàries queda definida per la qualificació de sistema ferroviari. La zona de protecció i les línies del límit d'edificació del sistema ferroviari en sòl urbà i en la resta de sòls queden recollides als plànols d'ordenació.

4. Condicions d'ús i d'ordenació

- a) L'ús principal del sistema ferroviari serà l'ús ferroviari segons defineixi la legislació sectorial vigent.
- b) S'admeten, com a usos complementaris, aquells vinculats al funcionament de l'estació ferroviària i l'aparcament, així com qualsevol altre ús permès per la legislació sectorial ferroviària en els sòls qualificats com a sistema ferroviari.
- c) Qualsevol actuació en les línies ferroviàries haurà de complir les determinacions establertes per la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de soroll i vibracions sense que això comporti cap càrrega pel ferrocarril o l'empresa ferroviària, i en cap cas suposi una afectació per la correcta explotació ferroviària.
- d) En el desenvolupament de sòls urbanitzables, els plans parcials urbanístics han de preveure l'establiment de barreres o closos per aïllar o d'altres mecanismes per aïllar les vies de ferrocarril o d'altres mecanismes de seguretat. El cost d'aquestes mesures s'integrarà en les despeses d'urbanització a càrrec de la propietat del sòl.
- e) Per a l'execució en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària de qualsevol tipus d'obra o d'instal·lacions fixes o provisionals, canviar la destinació o el tipus d'activitat, així com plantar arbres, es requerirà la prèvia autorització de l'administrador de la infraestructura ferroviària, sense perjudici de les competències d'altres administracions. Així mateix, les edificacions projectades en la zona de protecció de la infraestructura ferroviària hauran d'aportar un estudi de soroll i vibracions previ a la concessió de llicència d'edificació.

article 107. Sistema de protecció de sistemes, clau SS

- 5. Tenen la consideració de sistema de protecció de sistemes aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial de la infraestructura que protegeixen així com l'espai necessari per a donar coherència a l'ordenació. S'identifiquen amb la clau S.
- 6. El sistema de protecció de sistemes pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
- 7. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

SECCIÓ 3. SISTEMA HIDROGRÀFIC

article 108. Sistema hidrogràfic, clau SH

1. Definició

- a) Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt de rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. Aquest sistema inclou com a domini hidràulic tot l'àmbit fluvial que abasta l'aigua, la vegetació de ribera i els sistemes naturals. D'aquesta manera es vol protegir també les comunitats vegetals i faunístiques que formen part dels cursos fluvials.
- b) Comprèn els sòls corresponents a la zona fluvial que inclou la llera del riu i les seves riberes. Aquesta zona està delimitada per l'instrument de planificació hidrològica corresponent, d'acord amb la zona inundable en un període de retorn d'avinguda de 10 anys.
- c) Segons l'article 4 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986) modificat pel RD 665/2023, la llera o llit natural d'una corrent contínua o discontinua és el terreny cobert per les aigües en les màximes crescudes ordinàries. La determinació d'aquest terreny es realitzarà atenent a les seves característiques geomorfològiques, ecològiques i tenint en compte les informacions hidrològiques, hidràuliques, fotogràfiques i cartogràfiques que existeixin, així com les referències històriques disponibles.
- d) En cap cas, la zona de domini públic hidràulic (zdph) computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

2. Titularitat i règim urbanístic

El sistema hidrogràfic es regula per la normativa específica de la Llei d'Aigües i del Reglament del domini públic hidràulic (RDPH) (Real Decreto 849/1986) modificat pel Real Decreto 9/2008, d'onze de gener, i pel Real Decreto 665/2023, de 18 de juliol; Decret Legislatiu DL 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya i Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües (TRLA)

3. Condicions d'ordenació i protecció del sistema hidrogràfic

- a) **Zones de protecció segons el Reglament del domini públic hidràulic** (RD 849/1986): Els marges de les lleres públiques hauran de respectar, d'acord amb l'article 6 del Reglament del domini públic hidràulic, el règim de protecció consistent en:
 - Una **zona de servitud** de 5 m d'amplada per a l'ús públic. Aquesta zona ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació i ser apta i practicable en tot moment.
 - Una **zona de policia** de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin. En aquesta zona resten sotmeses al disposat en el Reglament les següents activitats i usos:
 - les alteracions substancials del relleu del terreny,
 - les extraccions d'àrids,
 - les construccions de qualsevol tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional,
 - qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 10 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat pel RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es disposin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons el que disposa l'article 97.a del mateix text legal.

- b) **Aprofitament d'aigües superficials i subterrànies.** La perforació de pous (s'ubiquin o no en zona de policia de lleres) requerirà autorització expressa i prèvia de l'ACA sempre que sigui per a aprofitaments d'aigües a l'empara de l'art. 54.2 del TRLA (també ho requerirà el seu aprofitament, en expedient apart). Si es tractés d'un aprofitament mitjançant concessió

d'aigües, no es podrà perforar el pou mentre no es disposi de la corresponent autorització d'investigació d'aigües subterrànies, a atorgar també per la l'ACA, tot d'acord amb l'establert als articles 177 i següents del RDPH.

- c) **Protecció del sistema hidrogràfic en el planejament derivat.** Per donar compliment a la Directiva Marc de l'Aigua (DMA) el planejament urbanístic derivat haurà de definir les directrius i actuacions encaminades a mantenir i millorar el nivell actual d'Estat Ecològic per tal de tenir el bon estat ecològic abans del 22 de desembre de 2015, per als rius principals i per a la resta de menor ordre, i per a les masses d'aigua subterrània. Així com que hauran d'anar-se adaptant a les disposicions que vagin derivant-se de l'aplicació de la DMA i, en particular i quan sigui el moment, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.
- d) **Abocaments a llera.** Tal com estableix el TRLLA i el RDPH, per realitzar qualsevol abocament, directe o indirecte, a llera pública, cal disposar prèviament de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals, a atorgar per l'administració hidràulica competent, essent tramitat l'expedient per l'ACA. En relació als abocaments efectuats a qualsevol punt de la xarxa de clavegueram o de col·lectors gestionats per les administracions autonòmiques o locals o per entitats dependents de les mateixes, l'autorització correspondrà a l'òrgan autonòmic o local competent, d'acord amb el RD-Llei 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el TRLLA. En relació a les aigües residuals industrials, caldrà acomplir l'article 260 del RD 606/2003.

SECCIÓ 4. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

article 109. Sistema d'espais lliures, zones verdes, clau SV

1. Definició

- a) El sistema urbanístic d'espais lliures públics, atenent a l'article 34.6 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010), comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.
- b) El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:
 - SV1. Places i jardins urbans
Correspon als sòls amb la funció d'afavorir les relacions cíviques de la població amb tractaments específics d'urbanització que ajudin al desenvolupament d'activitats de lleure.
 - SV2. Parcs i espais connectors
Correspon als sòls així qualificats que compleixen la funció de mantenir la vegetació, la connexió entre trames urbanes edificades i/o vinculats als elements naturals.

2. Titularitat

Els sòls qualificats d'Espais lliures seran de titularitat pública.

3. Condicions d'ús i ordenació de les places i jardins urbans, SV1

- a) En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais.
- b) Es podrà admetre en el seu subsòl l'ús d'aparcament soterrani o altres usos que puguin resultar complementaris, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers.
- c) S'admeten de forma temporal i provisional la instal·lació de fires, espectacles a l'aire lliure, circs i atraccions sempre respectant els espais enjardinats.
- d) Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones.
- e) No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries que, en qualsevol cas, tindran una ocupació màxima del 5% de la superfície del parc, i una alçada equivalent a una planta.
- f) Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais verds en superfícies qualificades com a sistema viari.
- g) S'admet l'accés rodat sempre que sigui requerit per a que les parcel·les confrontants aconseguixin condició de solar, o per accedir a aparcaments existents.

4. Condicions d'ús i ordenació dels parcs i espais connectors, SV2

- a) En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais.
- b) Estan prohibides les activitats que directa o indirectament puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies vegetals en general i de forma particular les forestals existents.
- c) Es podran admetre en el sòl i subsòl d'aquests espais activitats i serveis públics que es podran gestionar directa o indirectament mitjançant concessió administrativa.
- d) Es promoció la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals tot conservant i implementant actuacions destinades a afavorir la correcta regeneració de la massa arbòria existent i les connexions i corredors biològics dels parcs amb l'entorn en el que es troben.
- e) Es procurarà la mínima artificialització de la seva superfície, admetent-se tan sols edificacions complementàries del parc i una superfície per aparcament i accés que en cap cas comportarà la desnaturalització dels valors mediambientals de l'àrea on s'inclouen.

- f) No s'admetrà cap tipus d'edificació excepte instal·lacions de joc i esbarjo, educatives, socials i de manteniment, no ultrapassant el 8% de la superfície de la unitat del sistema amb una superfície màxima de 50 m² i alçada de 3 m. També s'admetran construccions complementàries obertes a l'espai lliure privat com ara pèrgoles, coberts o elements que donis espais d'ombra o de protecció de la pluja, que tindran la finalitat de garantir un major confort d'ús d'aquests espais. L'alçada màxima admesa serà de 10,00 m en una única planta i la superfície màxima no superarà el 10% de la superfície màxima edificable sobre el terreny modificat ni ocuparà espais resultants de separacions mínimes a carrers o termenals, llevat regulació expressa a la clau de zona. Aquests elements s'hauran d'integrar estèticament i paisatgísticament en l'entorn i amb l'edificació principal.
- g) Aquells espais lliures inserits al teixit urbà s'arranjaran amb itineraris adaptats per facilitar la comunicació dels vianants.

5. Urbanització

- a) Els projectes d'urbanització de les zones verdes, parcs i places han de garantir el compliment de la normativa vigent pel que fa a les restriccions en l'ús de creosota en els materials emprats per al mobiliari urbà. L'ús d'aquesta substància, classificada com a perillosa, pot comportar riscos significatius per a la salut humana i el medi, inclosa la seva possible infiltració a l'aigua subterrània. En aquest sentit, cal observar el que disposa l'Ordre PRE/2666/2002, de 25 d'octubre, que modifica l'annex I del Reial decret 1406/1989, de 10 de novembre.
- b) En el cas que es prevegi l'ús de sistemes de reg per aspersió, s'han de seguir les recomanacions establertes a la Guia tècnica per a la prevenció i control de la legionel·losi en instal·lacions, del Ministeri de Sanitat, Serveis Socials i Igualtat, així com adoptar mesures addicionals per evitar la generació de punts d'acumulació d'aigua que puguin afavorir la proliferació del mosquit tigre (*Aedes albopictus*), especialment en entorns urbans enjardinats

SECCIÓ 5. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

article 110. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, atenent a l'article 34.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010), comprèn els centre públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.
2. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris està integrat pels següents sistemes:
 - Sistema d'equipaments, clau SE
 - Sistema de serveis tècnics, clau ST

article 111. Sistema d'equipaments, clau SE

1. Definició

- a) Formen el sistema d'equipaments els terrenys assenyalats pel Pla amb aquesta qualificació i que es destinen a l'ús públic, col·lectiu o comunitari, s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau SE.
- b) Els sòls destinats a equipaments es classifiquen i es defineixen de la següent manera:
 - SEa Adiminstratiu / Cultural / Social / Religiós
 - o Administratiu: Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a acollir els serveis públics d'administració i seguretat.
 - o Cultural: Comprèn el conjunt d'instal·lacions destinades a la conservació, transmissió i exhibició de l'art en totes les seves disciplines
 - o Social: Comprèn el conjunt d'instal·lacions destinades a millorar la qualitat de vida dels ciutadans, sobretot aquells que més ho necessiten (gent gran, persones amb minusvalidesa o dependència, marginació, etc), així com aquelles activitats encaminades a afavorir les relacions entre els ciutadans.
 - o Religiós / Comunitari: Comprèn el conjunt de recintes destinats al culte o la reunió amb fins religiosos, reconeguts, declarats o certificats per les respectives esglésies, confessions o comunitats.
 - SEb Docent

Comprèn tots els centres docents, així com els annexes esportius.
 - SEc Sanitari i assistencial

Comprèn tots els centres destinats a l'orientació, prevenció, informació, detecció o administració de serveis mèdics, quirúrgics i hospitalaris, així com tots aquells relacionats a atendre persones dependents.
 - SEd Esportiu

Comprèn totes les superfícies destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives. Aquesta clau no inclou aquells recintes esportius lligats físicament i funcionalment a altres usos diferenciats i autònoms tals com recintes educatius, etc.
 - SEe Funerari

Comprèn el conjunt d'instal·lacions per a activitats i serveis propis de la tècnica i/o activitat funerària, els hàbits socials en matèria de serveis funeraris, inclosa la vetlla i incineració de cadàvers, així com els recintes destinats a la inhumació de cadàvers d'acord amb el que estableix la normativa sobre policia sanitària i mortuòria.
 - SEf Aparcament de vehicles i serveis complementaris

Comprèn totes les superfícies destinades l'aparcament de turismes i camions, així com els seus serveis complementaris (estació de servei i subministrament de carburants, tren de rentat de

vehicles), amb ús i titularitat exclusivament públics, als efectes de cobrir les necessitats d'aparcament del municipi.

- SEg Habitatge dotacional públic

Comprèn el sòl que es destina a les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriment temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificada en polítiques socials prèviament definides.

2. Titularitat i règim urbanístic

- a) El sistema urbanístic d'equipaments serà de titularitat pública amb excepció dels sòls i/o edificacions qualificats d'equipament que siguin de titularitat privada amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM, que mantindran la seva titularitat.
- b) La titularitat pública dels equipaments permet la possibilitat de la concessió o altra forma de gestió indirecta de l'activitat, quan aquest sistema de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i els objectius marcats per aquest POUM.
- c) La transmissió de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'equipaments que siguin de titularitat privada, donarà dret a l'Administració a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, quan es produeixi el cessament de l'activitat o s'exerceixi una activitat diferent de la permesa per la normativa urbanística.
- d) Per a la modificació del tipus d'ús existent, els equipaments privats hauran de subjectar-se a la formulació prèvia d'un Pla Especial de transformació d'ús, l'aprovació del qual es condicionarà a que sigui conforme amb aquest Pla. La no aprovació del Pla Especial de transformació d'ús, així com el cessament de l'ús actual d'un equipament privat, podrà donar lloc a l'expropiació forçosa del sòl i les instal·lacions existents. A aquests efectes, caldrà la formulació d'un Pla especial urbanístic que concreti el nou ús previst i estableixi la seva afectació a titularitat pública.

3. Condicions d'ús

- a) Els usos admesos en el sistema d'equipaments comunitaris són els següents:
 - SEa Administratiu / Cultural / Social / Religios
 - SEb Docent
 - SEc Sanitari i assistencial
 - SEd Esportiu
 - SEe Funerari
 - SEf Aparcament de vehicles i serveis complementaris
 - SEg Habitatge dotacional públic
- b) En el cas que el Pla no assigni expressament un tipus d'ús dels esmentats a l'anterior punt, es marcarà als plànols com a SE. En aquest cas, així com en el cas de canvi d'ús, l'assignació d'usos es realitzarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial Urbanístic, prèvia anàlisi de les necessitats d'equipaments del municipi i del barri on s'ubica, i justificant que aquest canvi no comporta la creació de dèficits urbanístics de caràcter local o municipal.
- c) En els terrenys qualificats d'equipaments es permetrà, tant en sòl com en subsòl, l'activitat d'aparcament com a ús urbanístic compatible sempre i quan no s'afecti la funció de l'equipament que es desenvolupi. D'acord amb les condicions establertes en aquestes Normes el subsòl del sòl de titularitat pública podrà ser susceptible de concessió administrativa o dret a ús de superfície segons les modalitats previstes a la normativa vigent en el moment d'aplicar-la. La utilització del subsòl per a usos diferents al d'aparcament restarà sotmesa al que disposi el planejament o el projecte.

4. Condicions d'ordenació i d'edificació

- a) L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:
 - S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï, o els marcats en els plànols d'ordenació.
 - Caldrà justificar l'ordenació de les edificacions i els espais lliures en funció de l'emplaçament i del seu entorn així com de la seva relació amb els recorreguts principals dels vianants. En aquest

- sentit, els plànols d'ordenació podran delimitar espais que obligatòriament han de quedar lliures d'ocupació.
- Els espais no edificats seran enjardinats o terrassats amb arbrat i resoldran totes les parets mitgeres amb tractament de façana.
 - Quan l'equipament se situï o confronti amb sòl no urbanitzable, el desenvolupament dels terrenys garantirà la no afectació de les zones agràries contigües, mantenint els sistemes existents de drenatge, regadiu i xarxa viària de camins existents.
 - Es permet l'ampliació dels equipaments existents si aquesta és justificada per motius funcional. Si resulta disconforme amb les condicions d'edificació establertes pel POUM, podrà ser objecte d'operacions de reforma, rehabilitació i gran rehabilitació.
 - En cas d'edificis catalogats, les determinacions del Catàleg prevalen sobre aquestes condicions d'ordenació.
- b) L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà, tant pel que fa referència als equipaments de titularitat pública com privada, a les necessitats funcionals dels diferents serveis, a les perspectives de gènere, la protecció del paisatge, les condicions ambientals i la integració urbanística a l'àrea on s'ubiquin. Els espais exteriors i àrees d'aparcament situades en superfície s'urbanitzaran segons tractaments del tipus aparcament enjardinat o terrassat amb arbrat, assegurant les condicions d'accessibilitat universal, així com la inclusió de mesures de sostenibilitat ambiental i d'estalvi energètic tant en els sistemes constructius aplicats com en les seves instal·lacions tècniques.
- c) L'edificació d'aquest sistema en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística s'ajustarà, tant en el cas dels equipaments de titularitat pública com privada, a les següents condicions d'edificació:
- El tipus d'ordenació serà, en general, el tipus bàsic d'edificació aïllada. Quan formin part d'una illa regulada pel sistema d'ordenació per alineació a vial podran ordenar-se pel tipus bàsic d'edificació en relació al carrer.
 - Els paràmetres principals d'ordenació de l'edificació seran els equivalents als de la zona urbanística veïna, excepte que per necessitats funcionals de l'equipament calgui ultrapassar algun paràmetre, aspecte que caldrà justificar al corresponent projecte arquitectònic.
 - Ocupació sota rasant: 100%

article 112. Subsistema d'equipament d'allotjament dotacional, clau SEg

1. Definició

Atenent a l'article 34.5 del TRLU, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privat d'un habitatge complet, per raó de:

- a) Dificultat d'emancipació.
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c) Feina o estudi.
- d) Afectació per una actuació urbanística

Així mateix, és equipament d'allotjament temporal de protecció, públic o privat, aquell que, en règim de limitació de renda, es destina a satisfer la necessitat d'allotjament de col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SEg.

2. Titularitat

El subsistema urbanístic d'equipament d'habitatge dotacional serà de titularitat pública.

3. Condicions d'ús

Els usos admesos són: residencial (plurihabitatge) i, en planta baixa, cultural-social, administratiu, sanitari-assistencial i comercial.

4. Condicions d'ordenació i d'edificació

- a) L'ordenació de l'edificació s'adequarà a les característiques de l'edificació de les zones adjacents al sistema, ja sigui segons els tipus bàsic d'edificació en relació a la parcel·la o en relació al vial.
- b) En el cas que aquest criteri no es pugui aplicar, les condicions d'ordenació i els paràmetres reguladors de l'edificació, correspondran al tipus bàsic en relació amb la parcel·la:
 - edificabilitat de 1,80m²/m²s
 - ocupació màxima del 50%.
- c) El planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que estableixi un nou sistema d'equipament habitatge dotacional, en la corresponent ordenació detallada establirà les condicions d'edificació d'acord amb les necessitats funcionals pròpies de l'equipament a implantar, tot garantint la seva correcta integració en l'entorn, les necessitats funcionals per perspectives de gènere i dels col·lectius destinataris, la protecció del paisatge i les condicions ambientals. La memòria del projecte que es presenti a tràmit justificarà en un apartat específic les mesures adoptades per l'assoliment d'aquests requisits.
- d) En qualsevol cas, l'ordenació dels habitatges dotacionals públics seguirà les següents determinacions:
 - Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats i es resoldran totes les parets mitgeres, evitant que quedin vistes o donant un acabat de façana.
 - No es fixa densitat màxima d'habitatges, per poder ajustar-se a les necessitats reals de cada moment.

article 113. Sistema de serveis tècnics, clau ST

1. Definició

- a) El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, d'abastament d'aigües potables, d'aigües residuals, pluvials i de rec, depuradores, centrals i xarxes d'energia elèctrica, de gas, de comunicacions i de telefonia, parcs mòbils de maquinària, instal·lacions relacionades amb la valorització del residu (planta de compostatge) i altres possibles serveis de caràcter ambiental, com les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic. També s'inclouen tots els elements necessaris pel correcte funcionament d'aquestes instal·lacions.
- b) El sistema de serveis tècnics comprèn:
 - STa Abastament d'aigua
Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
 - STb Instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica
Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
 - STc Ambiental
Comprèn els sistemes destinats a acollir les instal·lacions i espais dedicats al tractament, manipulació, reciclatge i dipòsits dels residus generats per l'activitat humana.
 - STd Sanejament
Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
- c) S'inclouen en aquest sistema les àrees que, com a tals, es grafien i identifiquen en els plànols del POUM, les que resultin del desenvolupament d'àmbits i sectors segons el que preveu el Pla i les que eventualment puguin desenvolupar plans especials urbanístics relacionats amb l'ampliació o reforma de les xarxes de servei existents.

2. Titularitat i règim urbanístic

- a) Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades. També poden ser de titularitat privada, tant dels titulars de l'activitat com de tercers.
- b) 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 es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010) i seguint el procediment previst en l'article 48 de la mateixa Llei.
- c) En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema d'infraestructures de serveis tècnics i mediambientals s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

3. Condicions d'ús i ordenació

- a) En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics només es permetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions funcionals i de protecció específicament regulades en la legislació sectorial i tècnica corresponent.
- b) Només s'admetran les construccions i edificacions directament vinculades al servei. Excepcionalment, per a instal·lacions d'extensió superior a 1.000 m², s'admet la construcció d'un habitatge destinat al guarda de les instal·lacions. La resta de l'espai no ocupat per les instal·lacions rebrà un tractament de vegetació, adequada a l'entorn.
- c) Totes les façanes a carrers i espais públics queden afectades per la possibilitat que l'administració situï en les mateixes les xarxes de serveis de la seva titularitat, com son la xarxa elèctrica i l'enllumenat públic, així com les que en un futur es creguin necessàries per la població. Els titulars dels paraments afectats per la servitud podran preveure i realitzar la canalització d'aquests serveis en la seva façana, prèvia autorització municipal. Igualment s'afecten les façanes per la col·locació dels rètols dels carrers i places.
- d) Amb caràcter general, les instal·lacions de les companyies de serveis son soterrades en tot el terme municipal. Només poden transcórrer en superfície amb l'autorització prèvia expressa de l'ajuntament. Les companyies de serveis, les instal·lacions de les quals estiguin emplaçades totalment o parcialment en el terme, han d'elaborar i lliurar a l'ajuntament un plànol de situació de les esmentades instal·lacions, actualitzant-se regularment. Totes les zones afectades per passos soterrats de línies d'impulsió i/o distribució es restituiran al seu estat original amb la conseqüent reposició de conreus i/o vegetació existent inicialment.
- e) El planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el soterrament de les línies de subministrament energètic i de telecomunicacions.

article 114. Disposicions específiques en relació amb determinats serveis tècnics

En concret, pel que fa a electricitat, s'estableixen les següents prescripcions, llevat d'altra disposició a la normativa d'aplicació:

1. Línies elèctriques existents

- a) S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord, atendre les prescripcions dels articles 153 i 154 del Reial Decret 1955/2000, de 1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.
- b) Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la. Recordar que, en zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, tal i com indica la ITC-LAT-07, adaptant-les-hi si no les compleixen.
- c) No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan

l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre el que indica a la ITC-LAT-06 del Reial Decret 223/2008, i el Decret 120/1992, del 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista al Decret 196/1992, del 4 d'agost, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

- d) A més cal tenir present, prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el Procediment de Control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica soterrada, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.
- e) Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988, per la qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.
- f) No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.
- g) No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques.

2. Noves línies elèctriques d'alta tensió

- a) Pel que fa referència a la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades, serà prescriptiu el compliment del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió i les seves instruccions tècniques complementaries, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.
- b) A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

3. Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic

- a) Les noves instal·lacions, ampliacions i modificacions d'aquestes instal·lacions han de complir el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.
- b) Remarcar que les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir, específicament, la ITC-BT-09 "instal·lacions d'enllumenat exterior" de l'esmentat Reglament.
- c) A més, a les zones en que la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

4. Implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable

La implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, el Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'impacte Ambiental de projectes, així com el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

5. Hidrocarburs

- a) En cas que s'hagin de realitzar qualsevol obra en el subsòl, s'haurà de contactar amb les empreses que operen per tal que facilitin els plànols d'ubicació de les xarxes, així com les precaucions a adoptar en el cas que puguin resultar afectades i per suposat s'hauran de respectar les servituds derivades de l'existència d'aquestes conduccions.

- b) Per ampliacions futures de les xarxes, s'haurà de respectar la reglamentació vigent i en especial les següents, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la:
 - Reial Decret 1434/2002 de 27 de desembre, el qual regula les activitats de transport, distribució, subministrament i procediment d'autorització d'instal·lacions de gas natural.
 - Reial Decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementaries ICG 01 a 11.
 - Decret 120/1992 de 28 d'abril pel qual es regulen les característiques que han d'acomplir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que recorren pel subsòl i Decret 196/1992 de 4 d'agost que modifica parcialment el decret anterior.

6. Xarxes públiques de comunicacions electròniques:

- a) Les característiques de les infraestructures que conformen les xarxes públiques de telecomunicacions s'ajustaran a allò disposat a la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, a les normes reglamentàries aprovades en matèria de telecomunicacions i al RD 066/2001 que marca els límits tolerables d'emissió radioelèctrica.
- b) Qualsevol disposició continguda a la normativa i instruments de planificació territorial o urbanística contrària a allò establert la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, no serà d'aplicació, d'acord amb la sentència de Tribunal Suprem 883/2017 del 22 de maig de 2017.

CAPÍTOL III – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

article 115. Definició del sòl urbà i delimitació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent a l'article 26 del TRLU, classifica com a sòl urbà els terrenys que:
 - a) Els que havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics.
 - b) Els compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.
 - c) Aquells altres terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.
2. Els límits del sòl urbà estan determinats als plànols d'ordenació.

article 116. Definició del sòl urbà consolidat i delimitació

1. Constitueixen el sòl urbà consolidat, atenent a l'article 30 del TRLU i a l'article 31.1 del RLU:
 - a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29 del TRLU.
 - b) Els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, l'assenyalament d'alineacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29 a) del TRLU, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.
2. Els límits del sòl urbà consolidat estan determinats als plànols d'ordenació.

article 117. Concepte de solar

1. Tenen la consideració de solar, atenent a l'article 29 del TRLU, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
 - a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel pla, o en tot cas si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article anterior, i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel pla com urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió local i amb vials que delimitin el sòl urbà.
 - b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
 - c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
 - d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

article 118. Ordenació del sòl urbà

1. Els límits de les zones i sistemes, així com els àmbits de desenvolupament urbanístic dels polígons d'actuació urbanística, i els àmbits de planejament derivat dels sectors de millora urbana, per al posterior desenvolupament del Pla, es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric, anomenat clau de la zona, que d'acord amb les categories que s'estableixen, determina les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Pel desenvolupament de l'ordenació del Pla d'ordenació urbanística, en sòl urbà no consolidat, s'assenyalen i delimiten plans de millora urbana, per als que es defineixen l'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació, d'aprofitament urbanístic, les reserves per sistemes i les condicions de gestió.
5. Pel desenvolupament de la gestió del Pla d'ordenació urbanística, en sòl urbà no consolidat, no consolidat s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística, per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determinen les condicions d'ordenació, d'urbanització i de gestió.

article 119. Deures dels propietaris de sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat, atenent a l'article 42.2 del TRLU i a l'article 38 del RLU, estan obligats a:
 - a) Acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.
 - b) Edificar els solars en les condicions i els terminis que estableix el TRLU i el planejament urbanístic.
 - c) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

article 120. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística, atenent a l'article 44.2 del TRLU i a l'article 40.3, estan obligats a:
 - a) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària per a que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.
 - b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.
 - c) Edificar els solars en les condicions i els terminis que estableix el TRLU i el planejament urbanístic.
 - d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

article 121. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat, atenent a l'article 44.1 del TRLU i a l'article 40.1 del RLU, tenen els deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública al servei de l'àmbit de desenvolupament.
 - c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el Pla d'ordenació urbanística inclou dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts pel planejament la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els hi correspongui.
 - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament

el pla, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat, atenent a l'article 44.3 del TRLU i a l'article 40.2.f) del RLU, han de participar també en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, en els termes que estableixi la legislació sectorial, en aquells casos en que la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació de magnitud tal que obligui a redefinir o ampliar les esmentades infraestructures i les seves connexions, com a conseqüència de la nova mobilitat generada.

article 122. Cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat, atenent a l'article 43.1 del TRLU i a l'article 40.2 del RLU, han de cedir a l'ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats previstes a l'article 68.2 de la mateixa Llei, com la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà.
2. En les fitxes dels polígons d'actuació urbanística i dels plans de millora urbans de nous sectors de sòl urbà s'assenyala l'obligació de cessió d'aquest tipus de sòl amb aprofitament.
3. L'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic es fixarà per part de l'administració actuant en el procés de reparcel·lació i ha d'atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.
4. La cessió de sòl a que es refereix l'apartat 1, atenent a l'article 43.3 del TRLU, pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon en els supòsits que es tracti de millorar la política d'habitatge o que l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer supòsit la cessió pot ésser també substituïda pel seu equivalent econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

article 123. Definició del sòl urbà i delimitació

1. Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones i subzones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen en els articles següents:

Zona de nucli antic – R1

Subzona R1a – Nucli antic Masquefa

Subzona R1b – Nucli antic La Beguda Alta

Subzona R1c – Nucli antic del Maset

Zona residencial en illa tancada o semitancada – R3

Subzona R3a – Illa tancada

Subzona R3b – Illa semitancada

Zona residencial en illa oberta – R4

Zona residencial cases agrupades – R5

Zona residencial cases aïllades – R6

Subzona R6a – Cases aïllades de parcel·la gran (600m²)

Subzona R6b – Cases aïllades de parcel·la petita (400m²)

Subzona R6c – Cases aïllades parcel·la existent

Zona industrial – A1

Subzona A1a – Industrial 1.000m²

Subzona A1b – Industrial 3.000m²

Subzona A1c – Industrial nau gran

Zona de serveis i usos terciaris – A2

2. Cadascuna d'aquestes zones i les subzones que les configuren s'identifica als plànols amb la clau que figura a continuació del nom de la zona.

article 124. Zona de nucli antic, clau R1

1. Definició

- a) Compren els teixits urbans més antics i aquelles zones en les que el caràcter de l'edificació ha configurat al llarg dels anys la imatge del poble.
- b) Es diferencien dues subzones:
 - Subzona R1a: Abasta els carrers del nucli antic de Masquefa
 - Subzona R1b: Abasta el nucli antic de La Beguda Alta
 - Subzona R1c: Abasta un parell de cases del nucli
- c) L'àmbit de cada subzona es delimita en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- d) El POUM proposa conservar l'estructura urbana i edificatòria, i a la vegada, possibilitar l'adequació d'aquests habitatges a les necessitats actuals. Per aquest motiu, les obres d'enderroc aportaran el degut projecte de substitució, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació ajustat a les condicions d'ordenació de la zona, llevat enderroc urgent justificat per ruïna imminent d'edificació, construcció o instal·lacions que posin en perill la seguretat de les persones o de les coses. En aquests supòsits procedirà la declaració de ruïna segons els procediment previst a la normativa aplicable.

2. Tipus d'ordenació

- a) Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial, reculada o no (segons es grafia als plànols d'ordenació) i amb les parcel·les disposades perpendicularment als carrers principals.

Per aquesta raó, alguns carrers transversals que tanquen les illes no presenten façana d'accés a les edificacions.

- b) Als plànols d'ordenació es fixa la línia de profunditat edificable. Quan els edificis existents tinguin major fondària edificable que l'assenyalada als plànols d'ordenació, i se'n pretengui la seva consolidació i/o rehabilitació, es considerarà l'existent com la fondària edificable permesa pel Pla, sense que sigui d'aplicació el principi d'edifici disconforme, segons el que disposa l'article 108 del TRLU. No obstant, en l'ampliació de volum o sostre dels edificis existents s'haurà de respectar la profunditat edificable grafiada.
- c) Es fixa com a profunditat màxima la de 16 m, sempre i quan als plànols no s'indiqui una diferent.

3. Parcel·lació

- a) En aquesta zona es fixa parcel·la mínima, i s'estableix una façana mínima:

- Subzona R1a: 5 metres
- Subzona R1b: 6 metres
- Subzona R1c: 5 metres

S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estiguin registrades com a finques independents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació. En aquest cas s'admet únicament un màxim d'un habitatge per planta.

- b) La segregació de les parcel·les es podrà fer si totes les resultants de la segregació tenen el front mínim a vial de 5m en la subzona R1a i de 6m en la subzona R1b.
- c) En el cas d'agrupacions de parcel·les, la composició de les façanes procurarà mantenir el reconeixement de la parcel·lació original. No es podran agrupar més de dues parcel·les, i la resultant no podrà tenir més de 14m d'amplada.

La nova intervenció arquitectònica de l'agregació haurà de contemplar els paràmetres següents:

- Redacció d'un document on es reproduïx gràficament i fotogràficament la totalitat de l'edificació existent, estança per estança.
- Les façanes exteriors hauran de reflectir l'estructura de la parcel·lació originària d'edificacions independents amb l'aplicació dels paràmetres exteriors de l'edificació.
- d) Les parcel·les que no compleixin aquestes condicions mínimes es podran edificar si es justifica la impossibilitat, física o jurídica, d'agrupar-se amb una parcel·la veïna.
- e) Als efectes de les intervencions permeses i dels usos admesos, s'admeten les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial del Pla.

4. Edificabilitat

El sostre màxim edificable resulta de l'aplicació dels paràmetres o de les condicions de l'edificació aplicable a aquesta zona.

5. Condicions de l'edificació

- a) La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada als plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- b) El nombre de plantes s'indica als plànols d'ordenació d'aquest POUM. Les correspondències entre el nombre de plantes màxim i l'alçada màxima s'estableix en el següent quadre. En tot cas, s'admetrà un marge de $\pm 0,50$ m en la col·locació del ràfec en aquells casos en què es demostrï documentalment que d'aquesta manera es pot enrasar millor amb les edificacions veïnes.
- Subzona R1a i R1c

PB	4,00 m
PB+1	7,50 m
PB+2	9,50 m
PB+3	12,00 m
- Subzona R1b

PB 3,50 m

PB+1 7,10 m

PB+2 10,10 m

- c) L'alçada reguladora màxima (ARM) es mesura verticalment des de la cota de rasant corresponent al punt mig del front de parcel·la, en la línia d'alineació obligatòria, fins la cara superior de l'element estructural de la coberta. La cota de rasant s'assimila a la cota de vorera allà on no hi hagi projecte d'urbanització aprovat que la modifiqui. En qualsevol cas l'inici del pla de la coberta inclinada es podrà situar com a màxim, a un metre per sobre de la cara superior de l'últim forjat.
- d) En el cas d'utilitzar coberta inclinada, la coberta del cos principal de l'edificació haurà de ser de dues vessants amb el carener sensiblement paral·lel al carrer. El pendent de la coberta no superarà els 30% (17°)
- e) S'autoritza l'ús de l'espai de les golfes per a ús d'habitatge sota inclinació de la coberta, sempre que l'espai superior resultant no tingui accés independent des de l'escala o ascensor de l'edifici, i estigui vinculat per l'ús i la propietat de l'espai inferior, havent-hi de quedar garantida la ventilació i la il·luminació natural.
- f) Les obertures de les façanes que donen a la via pública es composaran segons eixos vertical, tenint en compte en aquesta composició les formes i les proporcions de les edificacions existents al carrer, de caràcter tradicional.
- g) S'admetrà la construcció de dobles espais interiors per unir dues plantes sempre que no s'acusin a la façana.
- h) R1c: En aquelles parcel·les que tinguin una amplada superior als 12m, es permeten obertures en les possibles façanes laterals que es conformin com a conseqüència de no ocupar la parcel·la en tota la seva amplada. En aquest cas, l'espai de parcel·la comprès entre aquestes façanes i el límit lateral de propietat haurà de tenir un mínim de 6m, podent-se edificar fins a una alçada de planta baixa. En qualsevol cas, es mantindrà l'alineació de façana amb edificacions o amb tanques d'obra de 3m d'alçada mínima.
- i) S'admeten cossos sortints a la:
 - Subzona R1a i R1c, oberts, semitancats i tancats amb una amplada màxima de 1,80m i una volada màxima de 40cm.
 - Subzona R1b, oberts amb una amplada màxima de 1,5m i una volada màxima de 40cm.

La longitud màxima de la suma dels balcons serà del 60% del front de la parcel·la, distribuïts en unitats de 1,80 m (R1a) o 1,50 m (R1b) de longitud màxima.

Les lloses a les dues subzones seran de pedra, o de formigó abuixardat, o acabades com la façana, amb els costats ortogonals, amb doble goteró sota la llosa.

Les baranes tindran un màxim de 1,10m d'altura de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció quadrada o rodona inferior als 2x2 cm, separats un mínim de 10cm i un màxim de 12cm, i pintades de colors tradicionals de la gamma de grisos o negres.
- j) Els materials, textures i colors dels elements o afegits de les edificacions visibles des de l'exterior seran els dominants a la zona, i poden constar en les condicions de llicència les especificacions que es consideri que donen compliment a aquest precepte.

6. Condicions d'ús

a) Ús principal:

Residencial d'habitatge

b) Usos permesos:

Educatiu

Cultural i social

Esportiu

Comercial

Residencial col·lectiu

Hoteler i allotjament turístic (no apartahotel)

Oficines i serveis

Sanitari-assistencial

c) Usos condicionats:

Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Serveis logístics i magatzems de baix impacte en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Aparcament en les situacions relatives 1a, 1b, 2 i les situacions 8 i 9 aplicables a activitats d'aparcament en règim de pupil·latge que no admet el règim de rotació.

Recreatiu de restauració, recreatiu d'activitats musicals i recreatiu del joc, en les situacions relatives 2, 3 i 4.

Serveis tècnics i ambientals.

article 125. Zona Residencial en illa tancada o semitancada (R3)

1. Definició

- a) Aquesta zona abasta l'edificació destinada a plurifamiliar i comprèn els sectors de sòl urbà corresponents al desenvolupament de la vila a partir del nucli antic i l'àrea central, on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari.
- b) Es diferencien tres subzones:
 - Subzona R3a: Illa tancada
 - Subzona R3b: Illa semitancada
- c) L'àmbit de cada subzona es delimita en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

2. Tipus d'ordenació

- a) Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial, formant il·les tancades o semitancades, de manera que les parcel·les presenten façana als carrers que formen i delimiten l'illa.
- b) Als plànols d'ordenació es fixa la línia de profunditat edificable. Aquesta línia no afecta a la profunditat dels edificis existents, que es respecta encara que superi la indicada als plànols. No obstant, en l'ampliació de volum o sostre dels edificis existents s'haurà de respectar la profunditat edificable grafiada.
- c) Es fixa com a profunditat màxima la de 16 m, sempre i quan als plànols no s'indiqui una diferent.

3. Parcel·lació

- a) En aquesta zona no es fixa parcel·la mínima, i s'estableix una façana mínima de 7 metres.
- b) Les parcel·les que no compleixin aquestes condicions mínimes es podran edificar si es justifica la impossibilitat, física o jurídica, d'agrupar-se amb una parcel·la veïna.
- c) Als efectes de les intervencions permeses i dels usos admesos, s'admeten les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial del Pla.

4. Edificabilitat

El sostre màxim edificable resulta de l'aplicació dels paràmetres o de les condicions de l'edificació aplicable a aquesta zona.

5. Condicions de l'edificació

- a) La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada als plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- b) El nombre de plantes s'indica als plànols d'ordenació d'aquest POUM. Les correspondències entre el nombre de plantes màxim i l'alçada màxima s'estableix en el següent quadre. En tot cas, s'admetrà un marge de $\pm 0,50$ m en la col·locació del ràfec en aquells casos en què es demostrï documentalment que d'aquesta manera es pot enrasar millor amb les edificacions veïnes.

NUM. PLANTES A.R.M (m)

PB (I) 4,5

P+1 (II) 7,5

P+2 (III) 10,5

Alçades lliures interiors de plantes: Planta baixa: 3,00 m; Planta pis: 2,70 m

- c) Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, caldrà retirar-les el tros necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana, o en el cas que no tinguin obertures no cal retirar-les però si donar-li acabat de façana.
- d) En el cas d'edificis de nova planta que limitin amb un edifici existent que tingui façana lateral o obertures en mitgera, s'haurà de separar 2m del partió de la finca.
- e) Els cossos i elements sortints es regulen segons la regulació del tipus d'ordenació per alineació de vial.
- f) El soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la. En tot cas, la planta soterrani garantirà un 50% de l'espai lliure privat o no edificable com a jardí en terreny natural o com a coberta enjardinada amb el drenatge corresponent.
- g) Espais no edificables (marcats a plànol com a ne) tindran la funció d'espai enjardinat, pavimentat amb elements permeables, on no serà admès l'ús d'aparcament.
- h) Edificacions auxiliars: només es podrà edificar una edificació auxiliar per parcel·la dins del seu espai no edificable (ne). L'edificació haurà de ser de planta baixa (ARM 3,00 metres) amb una ocupació màxima del 10% de la superfície de la parcel·la i un màxim de 12,00 m²st. Aquestes edificacions inclouen casetes de vigilància, consergeria o recepció.

6. Piscines

S'admet la construcció de piscines descobertes a l'espai no edificable amb les següents limitacions: la superfície mínima del pati ha de ser superior a 30,00 m²; respectant les separacions mínimes de 1,00 metres a termenals i 2,50 metres a carrer.

7. Condicions d'ús

a) Ús principal:

Residencial d'habitatge (plurifamiliar)

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 90 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5. Excepte en el cas d'HPO, que s'aplicarà la ràtio segons la normativa d'habitatge protegit.

b) Usos permesos:

Educatiu

Cultural i social

Esportiu

Comercial

Residencial col·lectiu

Allotjament turístic (no s'admet aparthotel)

Hoteler (no s'admet aparthotel)

Oficines i serveis

Sanitari-assistencial

c) Usos condicionats:

Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Magatzem i serveis logístics de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Recreatiu de restauració.

Serveis tècnics i ambientals

8. Previsions d'espai per a garatge en les edificacions

- a) Totes les edificacions de nova planta i les actuacions que suposin un increment major al 50% del sostre (m^2 sostre) o del volum (m^3) o de les unitats d'aprofitament independent existents, s'hauran de projectar perquè comptin amb espai per a garatge a l'interior de l'edifici en les condicions establertes al Capítol IV – Regulació específica de l'ús d'aparcament de vehicles, segons una dotació mínima de 1,5 places d'aparcament per habitatge resultant.

Aquest requisit no serà exigible en parcel·les amb longitud de façana menor a 10 m.

- b) Les places d'aparcament no es podran situar a la part no edificable "ne" de la parcel·la.

9. Obligació de destí a habitatge de protecció pública

- a) Les actuacions edificatòries d'habitatge plurifamiliar de nova construcció que tinguin un sostre urbanístic d'habitatge superior a 600 m^2 , han de destinar un mínim del 30% d'aquest sostre a habitatge de protecció pública, que es concreta en habitatge amb protecció oficial en règim general de venda o lloguer previst en la normativa d'habitatge d'acord amb aquest article i concordants. D'acord amb el Decret Llei 17/2019, es permet la destinació parcial de l'edificació a habitatge de protecció pública, els habitatges protegits no computaran a efectes de la densitat màxima i la ràtio màxima de sostre construït per HPO serà de 85 m^2 st/habitatge.
- b) S'entén també per nova construcció, per tal d'aplicar el destí parcial esmentat, les obres majors corresponents a les obres de rehabilitació o gran rehabilitació definides a la Disposició Transitòria 2a, que comportin canvi d'ús total o parcial cap a residencial d'habitatge.
- c) S'exceptuen del destí parcial al que fa referència l'apartat a) del present article les parcel·les resultants de l'execució de polígons d'actuació urbanística o incloses en actuacions de dotació que haguessin incorporat la reserva per habitatges de protecció pública, i que encara no hagin materialitzat l'edificació.

article 126. Zona Residencial ordenació oberta (R4)

1. Definició

Abasta els sòls destinats a edificis disposats separatament als límits de la parcel·la formant un conjunt amb espais lliures entre ells que poden ser d'ús públic o d'ús privat.

Els espais lliures entre edificis tindran la funció d'espai enjardinat, pavimentat amb elements permeables o terrassat amb arbrat. A aquests espais seran admesos els usos per a activitats econòmiques relacionats amb les plantes baixes o bé per a aparcament de vehicles.

Els propietaris dels espais lliures entre edificis que s'integrin a l'ús públic per mantenir continuïtat amb l'espai públic urbà, hauran de garantir/assumir al seu càrrec el seu manteniment i conservació en les condicions de funcionalitat, seguretat i higiene que requereix l'espai públic urbà.

2. Tipus d'ordenació

Correspon a l'edificació ordenada per definició volumètrica.

3. Paràmetres de l'edificació

- a) Unitats de zona ja edificades: S'admet l'edificació existent i no es pot ampliar ni canviar l'ús principal, excepte per raons de supressió de barreres arquitectòniques o d'implantació d'energies alternatives. En cap cas no es podrà ampliar el nombre d'habitatges.
- b) En cas de substitució o de canvi de l'ús principal caldrà redactar un Pla de Millora Urbana, l'àmbit del qual serà la unitat de zona, respectant els paràmetres següents:
- i. Edificabilitat: 2,00 m^2 st/ m^2 s
 - ii. Ocupació màxima per l'edificació: 60%. El soterrani podrà ocupar fins un 80% de la totalitat de la parcel·la. En tot cas, la planta soterrani garantirà un 50% de l'espai lliure privat o no edificable com a jardí en terreny natural o com a coberta enjardinada amb el drenatge corresponent.
 - iii. Nombre màxim de plantes Pb+2

- c) Unitats de zona incloses dins d'àmbits d'actuació: s'aplicaran els paràmetres establerts a les fitxes de cada sector
- d) Unitats de zona on es defineixen gàlibs d'edificació i alçada als plànols d'ordenació: prevaldran les determinacions gràfiques.

4. Alçada i nombre de plantes

El nombre de plantes es determina als plànols d'ordenació o a les fitxes normatives. Com a norma general, en els casos on no s'indiqui alçada s'admetrà Pb+2.

Nombre plantes	Alçada reguladora màxima
PB+1	7,65m
PB+2	10,65m

5. Piscines

S'admet la construcció de piscines descobertes a l'espai no edificable amb les següents limitacions: la superfície mínima del pati ha de ser superior a 30,00 m²; respectant les separacions mínimes de 1,00 metres a termenals i 2,50 metres a carrer.

6. Condicions d'ús

a) Ús principal:

Habitatge plurifamiliar

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 90 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5. Excepte en el cas d'HPO, que s'aplicarà la ràtio segons la normativa d'habitatge protegit.

b) Usos permesos:

Educatiu

Cultural i social

Esportiu

Terciari, amb els següents usos específics:

Comercial

Residencial col·lectiu

Hoteler i allotjament turístic (no apartotel)

Oficines i serveis

Sanitari-assistencial

c) Usos condicionats:

Industrial, amb els següents usos específics:

Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Serveis logístics i magatzems de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b i 2 i les situacions 8 i 9 aplicables a activitats d'aparcament en règim de pupil·latge que no admet el règim de rotació.

Recreatiu de restauració, en les situacions relatives 2, 3 i 4.

Recreatiu d'activitats musicals, recreatiu del joc i recreatiu de restauració en les situacions relatives 2, 3 i 4.

Religió (superfície mínima 60 m²), en les situacions relatives 2, 3 i 4.

Serveis tècnics i ambientals.

7. Previsions d'espai per a garatge en les edificacions

Totes les edificacions de nova planta i les actuacions que suposin un increment major al 50% del sostre (m² sostre) o del volum (m³) o de les unitats d'aprofitament independent existents, s'hauran de projectar perquè comptin amb espai per a garatge a l'interior de l'edifici en les condicions establertes al Capítol IV – Regulació específica de l'ús d'aparcament de vehicles segons una

dotació mínima de 1 plaça d'aparcament per habitatge resultant i 1 plaça d'aparcament per cada 50 m² d'altres usos.

Aquest requisit no serà exigible en parcel·les amb longitud de façana menor a 10 m.

8. Obligació de destí a habitatge de protecció pública

- a) Les actuacions edificatòries d'habitatge plurifamiliar de nova construcció que tinguin un sostre urbanístic d'habitatge superior a 600 m², han de destinar un mínim del 30% d'aquest sostre a habitatge de protecció pública que es concreta en habitatge amb protecció oficial en règim general de venda o lloguer previst en la normativa d'habitatge d'acord amb aquest article i concordants. D'acord amb el Decret Llei 17/2019, es permet la destinació parcial de l'edificació a habitatge de protecció pública, els habitatges protegits no computaran a efectes de la densitat màxima i la ràtio màxima de sostre construït per HPO serà de 70 m²st/htg.
- b) S'entén també per nova construcció per tal d'aplicar el destí parcial esmentat, les obres majors corresponents a les obres de rehabilitació o gran rehabilitació definides a la Disposició Transitòria 2a, que comportin canvi d'ús total o parcial cap a residencial d'habitatge.
- c) S'exceptuen del destí parcial al que fa referència l'apartat 7.a) del present article les parcel·les resultants de l'execució de polígons d'actuació urbanística o incloses en actuacions de dotació que haguessin incorporat la reserva per habitatges de protecció pública, i que encara no hagin materialitzat l'edificació.

article 127. Zona residencial en filera (R5)

1. Definició

Abasta els sòls destinats a edificis entre mitgeres formant rengles amb una certa uniformitat per trams de carrer on la relació amb el carrer és més important que la formació d'illa.

2. Tipus d'ordenació

Correspon a l'edificació segons alineació de vial, podent estar enretirat o no.

3. Parcel·lació

- a) En aquesta zona no es fixa la parcel·la mínima edificable, però s'estableix una façana mínima de 5m i una màxima de 10m..
- b) Les parcel·les que no compleixin aquestes condicions mínimes es podran edificar si es justifica la impossibilitat, física o jurídica, d'agrupar-se amb una parcel·la veïna.
- c) Als efectes de les intervencions permeses i dels usos admesos, s'admeten les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial del Pla.

4. Edificació

- d) Només s'admet la construcció d'una edificació principal per parcel·la.
- e) Alineació de façana: complirà la separació obligada a carrer determinada als plànols d'ordenació. Es podrà admetre una reculada major a la prevista sempre i quan sigui uniforme per a cada rengle o tram de carrer.
- f) Testers: s'ubicaran segons indiqui el plànol d'ordenació i hauran de tenir el tractament de façana. La coberta podrà ser a tres aigües.
- g) Profunditat edificable: es mesurarà des de la façana principal fins a la posterior i serà la indicada als plànols d'ordenació.
- h) Nombre màxim de plantes: segons indiqui el plànol d'ordenació. A aquesta zona, el nivell de referència de la planta baixa se situarà a $\pm 1,00$ metres respecte a la rasant del carrer.
- i) Alçada reguladora màxima: segons plànols d'ordenació.
- j) S'admet la construcció d'una planta soterrada, que no podrà ocupar més de la projecció ortogonal de la planta baixa amb una alçada mínima de 2,20 metres.
- k) Coberta: serà plana o inclinada a dues aigües excepte a les parcel·les situades en testers. En el cas que sigui inclinada serà de material ceràmic amb un pendent màxim del 30%, rematada

amb un ràfec que com a màxim volarà 50 cm. En cas de coberta inclinada s'admet la planta sotacoberta segons les condicions generals.

- l) Elements sortints: no podran sobresortir més de 0,50 m respecte a l'envoltant màxim.
- m) En els casos en que la forma i/o situació de la parcel·la requereixi d'una solució arquitectònica singular, es podrà justificar a la llicència sempre i quan el projecte no superi els tres paràmetres següents: sostre edificable, ocupació i alçada màxima.
- n) Alçada mínima lliure interior de cada planta: 2,70 metres.
- o) La zona R5*, permet ampliacions permeses fora dels gàlibs determinats als plànols d'ordenació, i que especificats el l'Annex I d'aquestes Normes.

5. Espai lliure de parcel·la

L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 50% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.

6. Construccions auxiliars

Podran situar-se lliurement a la parcel·la tret de les piscines i pistes esportives o de joc descobertes que mantindran la separació mínima a vial i als límits de parcel·la exigibles havent de respectar una separació mínima al fons de parcel·la de 1,50 metres i una alçada dels elements funcionals associats a aquestes instal·lacions com ara trampolins, pals, xarxes de protecció, bàculs d'il·luminació, etc. que en cap cas superaran l'alçada màxima edificable.

Les condicions de les construccions auxiliars seran:

6.1. Coberts

- a) Només es podran ubicar al pati posterior de la parcel·la sempre i quan aquest tingui una superfície major de 30 m²s. En cap cas s'ubicaran a l'espai lliure que confronta amb el carrer.
- b) Ocupació màxima: 5% de la superfície de la parcel·la amb un sostre màxim de 10 m²st.
- c) Geometria: Inscriptibles en un rectangle els costats del qual tinguin una relació de 1:2 com a màxim.
- d) Nombre de plantes i alçada: planta baixa, amb una alçada de 3 metres fins al cantell del forjat o al ràfec.
- e) Coberta: plana o inclinada. En tot cas, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 3,50 metres respecte el terreny.
- f) Excepte en casos excepcionals, només s'admet un cobert per parcel·la. S'entén per casos excepcionals aquelles preexistències que no superin els paràmetres màxims indicats a les normes.
- g) Si el cobert s'adossa a la parcel·la veïna no podrà tenir la coberta transitable, abocarà les aigües a la parcel·la pròpia i no podrà utilitzar la tanca com a paret de recolzament a no ser que sigui pròpia.
- h) La part del cobert adossada a termenal que ultrapassi la tanca s'haurà de tractar amb materials d'acabat i sense poder obrir finestres a veí.

6.2. Barbacoes

Les barbacoes es podran ubicar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi la separació a carrer corresponent a cada subzona i la separació de 1 m a veïns.

6.3. Piscines

Sempre que l'espai lliure de parcel·la tingui una superfície superior als 30 m²s, amb geometria rectangular i regular, es podran situar piscines descobertes encastades en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1,00 metres a termenals i 2,5 metres a carrer.

L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.

7. Composició i materials de façana

L'Ajuntament podrà exigir la presentació d'un croquis d'un tram sencer de carrer per tal de comprovar l'adaptació del projecte a l'entorn. Les obertures de façana hauran de ser verticals, seguint eixos de simetria.

8. Condicions d'ús

- a) Ús principal:
Residencial d'habitatge unifamiliar
- b) Usos permesos:
Educatiu
Cultural i social
Esportiu
Terciari, amb els següents usos específics:
Comercial
Residencial col·lectiu
Allotjament turístic no hotel apartament hotelier
Oficines i serveis
Sanitari-assistencial
- c) Usos condicionats:
Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.
Magatzem i serveis logístics de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.
Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.
Recreatiu de restauració i recreatiu de restauració en les situacions relatives 2, 3 i 4.
Serveis tècnics i ambientals.

9. Previsions d'espai per a garatge en les edificacions

Totes les edificacions de nova planta i les actuacions que suposin un increment major al 50% del sostre (m²sostre) o del volum (m³) o de les unitats d'aprofitament independent existents, s'hauran de projectar perquè comptin amb espai per a garatge en les condicions establertes al Capítol IV – Regulació específica de l'ús d'aparcament de vehicles, segons una dotació mínima de 1 plaça d'aparcament per habitatge, que es podrà situar dins de l'edificació principal, en les construccions auxiliars admeses, als espais no edificables (ne) o als espais lliures privats de parcel·la, cas en el qual hauran de romandre a cel obert.

article 128. Zona residencial en cases aïllades (R6)

1. Definició

- a) Abasta els sòls destinats a edificació aïllada amb espais lliures enjardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes i de l'alineació de vial.
- b) Dins d'aquesta zona es diferencien tres subzones per tal de regular les diferències entre la parcel·lació original:
 - Subzona R6a (parcel·la 600 m²)
 - Subzona R6b (parcel·la 400 m²)
 - Subzona R6c (parcel·la gran)

2. Tipus d'ordenació

- a) Correspon al tipus d'ordenació en edificació aïllada.
- b) S'admet aparellar dues edificacions principals destinades a habitatge de dues parcel·les veïnes i amb façana al mateix carrer, segons les següents determinacions:
 - La construcció de les dues edificacions serà conjunta o amb un projecte unitari i amb criteris compositiu de façana conjunts.
 - El solapament de les dues edificacions serà com a mínim de ¼ parts de la seva longitud total.
 - Quan es produeixin reculades a les façanes anterior i/o posterior, es complirà la separació a terminals establerta.

- La separació al termenal oposat a l'aparellament serà com a mínim del doble de la separació mínima establerta.
- Cadascuna de les edificacions construirà la seva paret mitgera en terreny privatiu, no admetent-se mitgeres sobre la línia de partió.
- Es podran autoritzar ampliacions unilaterals d'aquests habitatges aparellats sempre i quan es respectin els criteris compositius de la façana.

3. Parcel·lació

- a) La parcel·la mínima edificable ha de tenir la superfície i la façana mínima contemplada en el quadre de paràmetres específics de cada subzona.
- b) Les parcel·les existents, anteriors a l'aprovació inicial d'aquest Pla, amb superfície o façana inferior a les mínimes, es podran edificar d'acord amb la Disposició Transitòria 5a d'aquest POUM sempre i quan es redueixi proporcionalment a la diferència entre la superfície real i la mínima l'ocupació i l'edificabilitat establertes.
- c) En cas d'agrupació de parcel·les, la resultant serà considerada parcel·la única, amb el límit del nombre d'edificis i d'habitatges per parcel·la.
- d) Són indivisibles les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície mínima o la façana mínima determinades en l'ordenació específica del sector, polígon o unitat d'actuació on s'ubiquen.
- e) Tanques i divisòries: Segons condicions generals i croquis normatius.

4. Edificabilitat

Els índexs d'edificabilitat neta per cadascuna de les subzones s'estableixen en el quadre de paràmetres específics d'aquest article.

5. Condicions de l'edificació principal

- a) Edificació principal. Només s'admet la construcció d'una edificació principal per parcel·la mínima.
- b) Ocupació màxima: segons el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en aquest article.
- c) Nombre màxim de plantes: segons el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en aquest article o plànols d'ordenació
- d) Alçada reguladora màxima: segons el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en aquest article.
El nivell de referència de la planta baixa coincidirà amb el paviment i se situarà a 1 metre per damunt o per sota del nivell del terreny definitiu, tant al centre de gravetat de la planta com a qualsevol punt del seu perímetre (segons croquis annex 1).
Alçada mínima lliure interior de cada planta: 2,70 metres.
- e) A les parcel·les amb pendent superior al 20%, l'edificació principal s'haurà d'anar esglaonant per adaptar-se a la topografia.
- f) Separacions mínimes a carrer i termenals: segons el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en aquest article.
- g) Planta soterrani: S'admet la construcció d'una planta soterrada, que no podrà ocupar més de la projecció ortogonal de la planta baixa, amb una alçada mínima de 2,20 metres.
Si la planta soterrani es destina a garatge, la superfície destinada a l'accés dels vehicles no podrà superar el 15% de la superfície lliure de la parcel·la ni excedir de 60 m².
- h) Planta sotacoberta: segons regulació tipus d'ordenació edificació aïllada.
- i) Coberta: plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 2,00 metres respecte el ràfec.
- j) Envoltant màxim de l'edificació: serà aquella definida per l'ocupació màxima, el nivell de la planta baixa, l'alçada reguladora màxima i el pendent màxim de la coberta a quatre aigües.

Les solucions arquitectòniques de cada parcel·la s'hauran de desenvolupar dins d'aquest envoltant.

- k) Les ampliacions que suposin un increment de sostre o de volum sobre la construcció existent igual o superior al 50% hauran de preveure la reserva de garatge per aquesta zona.
- l) L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 50% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.
- m) Els materials d'acabat de façana, coberta i colors, hauran de ser adients a l'entorn on se situa l'edificació.

6. Construccions auxiliars

Podran situar-se lliurement a la parcel·la tret de les piscines i pistes esportives o de joc descobertes que mantindran la separació mínima a vial i als límits de parcel·la exigibles havent de respectar una separació mínima al fons de parcel·la de 1,50 metres i una alçada dels elements funcionals associats a aquestes instal·lacions com ara trampolins, pals, xarxes de protecció, bàculs d'il·luminació, etc. que en cap cas superaran l'alçada màxima edificable.

6.1. Coberts

- a) Ocupació màxima: 6% de la superfície no edificable de la parcel·la, amb un sostre màxim de 40 m²st.
- b) Geometria: Inscriptibles en un rectangle els costats del qual tinguin una relació de 1:2, com a màxim.
- c) Nombre de plantes i alçada: planta baixa, amb una alçada de 3 metres fins al cantell del forjat o al ràfec.
- d) Coberta: plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 3,50 metres respecte el terreny.
- e) Excepte en casos excepcionals, només s'admet un cobert per parcel·la. S'entén per casos excepcionals aquelles preexistències que no superin els paràmetres màxims indicats a les normes.

6.2. Col·locació dels coberts

- a) Es podran col·locar en qualsevol punt de la parcel·la, excepte a la franja de separació del carrer.
- b) Si existeix un cobert a la pròpia parcel·la o a la veïna, el nou cobert s'adossarà a aquest formant un únic volum. Si el cobert existent no està en situació apropiada o està en volum disconforme, situació precària o estat ruïnós, no serà obligatori aplicar aquest precepte sinó que s'arbitrarà una solució equivalent.
- c) Si el cobert s'adossa a la parcel·la veïna no podrà tenir la coberta transitable; abocarà les aigües a la parcel·la pròpia i no podrà utilitzar la tanca com a paret de recolzament a no ser que sigui pròpia.
- d) La part del cobert adossada a termenal que ultrapassi la tanca s'haurà de tractar amb materials d'acabat i sense poder obrir finestres a veí.
- e) En parcel·les de pendent superior a un 20%, els coberts s'hauran de col·locar obligatòriament a la franja de separació de l'edificació principal i l'alineació del carrer, tot i que podran arribar fins als 8 m de fondària. Els materials d'acabat al carrer seran els mateixos que els de la tanca.

6.3. Barbacoes

Les barbacoes es podran ubicar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi la separació a carrer i a veïns corresponent a cada subzona.

6.4. Piscines

Les piscines descobertes i encastades a terra es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1 metre a termenals i 2,5 metres a carrer.

L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.

6.5. Tanques i divisòries

Segons condicions generals i croquis normatius.

7. Quadre de paràmetres específics de les subzones de la zona R6

Subzona	Superfície mínima (m ²)	Façana mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat màxima (m ² st/m ² sòl)	Separació mínima a carrer (m)	Separació mínima a veïns (m)	Alçada reguladora màxima (m)	Número màxim de plantes
R6a1	600	16	30	0,60	5	3	9,50	PB+1+AT
R6a2	600	-	30	0,60	6	4	7,00	PB+1
R6b1a	400	14	40	0,75	5	3	9,50	PB+1+AT
R6b1b	400	15	40	0,75	3	4	7,00	PB+1
R6b2a	400	14	40	0,62	5	3	9,50	PB+1+AT
R6b2b	400	14	40	0,62	5	3	9,50	PB+1+AT
R6b3	400	16	30	0,60	5	3	9,50	PB+1+AT
R6c1	-			0,80				
R6c2	-			0,40				

8. Condicions d'ús

a) Ús principal:

Residencial d'habitatge unihabitatge

b) Usos permesos:

Residencial bihabitatge, a la clau R6 subzones a, b, c, 1 habitatge cada 120 m²st, arrodonit a l'alça quan el decimal sigui superior a 5 (cinc).

Educatiu

Cultural i social

Esportiu

Religiós

Residencial col·lectiu

Allotjament turístic no hotel ni apartament hotelier

Oficines i serveis

Sanitari-assistencial

Recreatiu de restauració

c) Usos condicionats:

Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Magatzem i serveis logístics de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.

Recreatiu de restauració i recreatiu d'activitats musicals en les situacions relatives 2, 3 i 4.

Serveis tècnics i ambientals

9. Previsions d'espai per a garatge en les edificacions

Totes les edificacions de nova planta i les actuacions que suposin un increment major al 50% del sostre (m² sostre) o del volum (m³) o de les unitats d'aprofitament independent existents, s'hauran de projectar perquè comptin amb espai per a garatge en les condicions establertes al Capítol IV – Regulació específica de l'ús d'aparcament de vehicles, segons una dotació mínima de 1 plaça d'aparcament per habitatge, que es podrà situar dins de l'edificació principal, a les construccions auxiliars admeses, als espais no edificables (ne) o als espais lliures privats de parcel·la, cas en el qual hauran de romandre a cel obert.

article 129. Zona Industrial (Clau A1)

1. Definició

a) Abasta les àrees destinades específicament a l'ús industrial que es dona als polígons expressament previstos per a aquestes activitats.

b) Es diferencien les següents subzones:

- Subzona A1a: Correspon a les edificacions industrials col·locades aïllades o en filera, sobre parcel·la de 1.000m².
- Subzona A1b: Correspon a les edificacions industrials col·locades aïllades o en filera, sobre parcel·la de 3.000m².
- Subzona A1c: Correspon a les edificacions industrials que es col·loquen aïllades a la parcel·la sobre parcel·la gran.

2. Tipus d'ordenació

- a) A les subzones A1a i A1b els correspon el tipus segons edificació en filera o aïllada.
- b) A la subzona A1c li correspon el tipus segons edificació aïllada.

3. Parcel·lació

- a) La parcel·la mínima edificable ha de tenir la superfície i la façana mínima contemplada en el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en aquest article.
- b) Les parcel·les existents anteriors a l'aprovació inicial d'aquest Pla, amb superfície o façana inferior a les mínimes es podran edificar d'acord amb la Disposició Transitòria 5a d'aquestes normes sempre i quan es redueixi proporcionalment a la diferència entre la superfície real i la mínima l'ocupació i l'edificabilitat establertes.

4. Edificabilitat

Els índexs d'edificabilitat neta per cadascuna de les subzones s'estableixen en el quadre de paràmetres específics d'aquest article.

5. Condicions de l'edificació

Subzona	Superfície mínima (m ²)	Façana mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat màxima (m ² st/m ² sòl)	Separació mínima a carrer (m)	Separació mínima a veïns (m)	Alçada reguladora màxima (m)	Coefficient volumètric (m ³ /m ²)
A1a	1.000	20	60	0,8	5,00	3,00	12,00	-
A1b	3.000	12	70	0,8	5,00	3,00	12,00	-
A1c	50.000	-	60	0,8	segons plànols ordenació		15,00	12
A1c1	38.000	20	60	0,8261	9,00	9,00	12,00 14m-50%	12
A1c2	55.450	20	60	0,9332	10,00	10,00	12,00 16m-50%	12
A1c3	97.000	20	60	0,8261	9,00	9,00	14,00 16m-50%	12

A les subzones A1c1, A1c2 i A1c3,

En aquesta zona s'entén per alçada màxima la distància entre el paviment de la planta baixa i l'arrencada de la coberta. S'admet superar l'alçada màxima fins 3,00 m per raons de producció o necessitats dels serveis.

Els elements tècnics de les instal·lacions, xemeneies ponts - grua, conduccions i qualsevol tipus d'element que per la necessitat dels processos industrials i productius o de prestacions de serveis que resultin imprescindibles per la implantació podran sobrepassar els límits assenyalats com a màxims en les condicions d'ordenació. En aquests casos, les activitats i les obres sotmeses a declaració responsable o comunicació prèvia segons la normativa aplicable restaran subjectes al tràmit de llicència municipal ambiental i urbanística respectivament.

6. Condicions comunes a totes les zones industrials

6.1. Aparcament

Es preveurà dins de cada parcel·la segons el que determini la normativa sectorial d'aplicació.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,40 m x 5,00 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

6.2. Gual

Tots els propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual, segons model de l'Ajuntament.

6.3. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars inclouen les casetes de vigilància, consergeria o recepció i podran situar-se lliurement a la parcel·la respectant la separació mínima a vial i als límits de parcel·la exigibles a la zona, sempre que no superin els 10m².

A les edificacions necessàries pels serveis de companyies subministradores no els resulten aplicables les condicions mínimes previstes en l'anterior apartat.

Les antenes de telecomunicacions es podran instal·lar sempre que mantinguin una distància superior a 50 m respecte els nuclis residencials.

6.4. Espais no edificables

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon. Dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Dins d'aquest espai no edificable es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. Així mateix, es preveurà el pas lliure en casos d'emergència. En tot cas s'haurà de garantir, com a mínim, un 10% de l'espai no edificable sense pavimentar.

Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la

6.5. Possibilitat de compartimentació a les subzones A1a, A1b

Es permetrà la compartimentació dels edificis ubicats en una parcel·la en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- a) En cas de ser un solar sense edificar el projecte de les edificacions serà unitari.
- b) Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal o el tipus d'autorització regulat per la normativa sectorial d'aplicació.
- c) La crugia mínima i façana mínima de cada establiment que resulti de la compartimentació serà de 10 metres.
- d) La façana mínima pot donar a vial públic o vial privat.
- e) Els vials privats hauran de tenir una amplada mínima de 12m, radi de gir mínim de 10m i pendent màxim del 10% i complir totes les condicions establertes a nivell de seguretat i normativa d'incendis.
- f) La superfície mínima de cada establiment serà de 300 m² de superfície construïda
- g) En el còmput de la superfície mínima caldrà tenir en compte la suma de les zones privades compartimentades i la part proporcional de zones comunes imputades, en coeficients que s'han de determinar en %.
- h) Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Normes.
- i) L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa. Es podran fer varis accessos per parcel·la, el nombre d'accessos vindrà determinat pel nombre de parcel·les mínimes que es puguin comptabilitzar en la parcel·la en qüestió.

7. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

Industrial en totes les categories, excepte la de molt alt impacte de l'annex I, que no és permesa.
Comercial (petits i mitjans establiments (PEC-ECS i MEC-ECS))

b) Usos permesos:

Terciari (oficines vinculades a la indústria, viver d'empreses)
Magatzem
Sanitari i assistencial

Esportiu

Recreatiu d'activitats musicals

Recreatiu de restauració

Cultural

Educatiu relacionat amb la formació professional de l'activitat industrial

Estacions de servei

Tallers de reparació de maquinària i vehicles amb la possibilitat de disposar de fins a dues cabines de pintura i una potència màxima de 30kw, a excepció de les naus que donin front a la B-224a que no podran disposar de cabines de pintura.

Viver d'empreses

c) Usos condicionats:

Religiós (superfície mínima 400 m²)

8. Edificacions i usos a l'espai no edificable de la parcel·la

- a) S'admeten les casetes de control de persones i material, les casetes de comptadors de serveis o de transformadors d'electricitat a la franja de separació entre l'edifici i el carrer.
- b) S'admeten els serveis i instal·lacions de tipus mecànic o de transport, tals com bàscules, cintes, grues, etc. les quals no computaran al percentatge d'ocupació de sòl.
- c) Quan els usos indicats anteriorment requereixin edificació, aquesta no ultrapassarà una alçada de 3,50 metres i una ocupació del 2% de la parcel·la, la qual s'entendrà com complementària a l'ocupació màxima.
- d) S'admeten les marquesines situades a l'espai no edificable però amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la

article 130. Zona de serveis i usos terciaris (Clau A2)

1. Definició

Abasta les àrees destinades específicament a l'ús terciari i comercial.

2. Tipus d'ordenació

Edificació segons edificació aïllada o alineació de vial, adoptant el tipus d'ordenació segons l'illa on se situï.

3. Parcel·lació

La parcel·la mínima serà de 700 m² de superfície i 14 m de façana mínima. En parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes normes s'admetran la parcel·lació i edificació existents.

4. Condicions de l'edificació

- a) Nombre màxim de plantes: PB+1 (II)
- b) Alçada reguladora màxima (ARM), mesurada segons el tipus d'ordenació: 12 m. Es pot admetre una alçada superior, fins a 15 m, en un 10% de l'edificació, sense superar el sostre màxim.
- c) Edificabilitat: 0,80 m²st / m²s
- d) Separacions mínimes als límits de parcel·la (en cas d'aïllada):
 - a vial: 5 m. Aquest espai no es podrà tancar.
 - a termenals: 3 m si és a una altra qualificació urbanística.
0 m entre parcel·les A2.
 - a fons: 3 m.
- e) Ocupació màxima: 70 % (en cas d'aïllada)
- f) En cas d'alineació a vial, les separacions mínimes i l'ocupació, s'aplicaran les condicions de la zona dominant a l'illa on s'inclogui.

- g) En cas de que la unitat de zona sigui inclosa en un àmbit d'actuació prevaldrà el sostre indicat a la fitxa.

5. Tanques

Les tanques únicament es podran situar a laterals amb una alçada màxima de 2 metres. Podrà ser opac el primer metre i de material calat o vegetal fins arribar als 2 metres d'alçada.

L'espai de separació de vial serà reservat com espai de mostra de productes, aparcament, terrasses o similars. No es permet emmagatzemar materials en aquests espais.

6. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars inclouen les casetes de vigilància, consergeria o recepció i podran situar-se lliurement a la parcel·la respectant la separació mínima a vial i als límits de parcel·la exigibles a la zona. No superaran els 3m d'alçada ni l'ocupació màxima del 5% de parcel·la.

7. Espai no edificable de parcel·la

El seu ús queda limitat a:

- Maniobra, circulació i aparcament de vehicles.
- Espai de càrrega i descàrrega.

L'amplada mínima del vial interior serà de 12m, radi de gir mínim 10m i pendent màxim 10%; i complir totes les condicions establertes a nivell de seguretat i normativa d'incendis.

En cap cas es poden utilitzar aquests espais lliures d'edificació com a espais d'emmagatzematge o per a dipòsit de residus de cap mena.

8. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

Comercial

Hoteler i allotjament turístic (no apartahotel), amb un sostre màxim de 2.000m².

Oficines i serveis

Recreatiu d'activitats musicals, recreatiu de restauració, recreatiu del joc

Cultural

Sanitari-assistencial

Esportiu

b) Usos permesos:

Industrial

Magatzem d'impacte mitjà.

Residencial col·lectiu

c) Usos condicionats:

Ús religiós (superfície mínima 400 m²).

9. Aparcament

Es preveuran, dins la parcel·la, les places d'aparcament mínimes necessàries segons sigui l'activitat a desenvolupar segons normativa sectorial corresponent, com a mínim una plaça cada 100 m² construïts o el que s'indiqui en la regulació de l'aparcament per cada un dels usos.

CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

article 131. Concepte de sòl urbanitzable i delimitació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent a l'article 33.1 del TRLU, classifica com a sòl urbanitzable els terrenys que considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb una utilització racional del territori i del medi ambient, condicionant el creixement urbà a la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals del municipi, i seguint uns models d'ocupació del sòl per ampliació dels nuclis urbans tradicionals.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent a l'article 33.3 del TRLU, distingeix entre sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat.
3. El Pla estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable delimitat a l'objecte del seu desenvolupament parcial. El sectors de sòl urbanitzable delimitat són els que el Pla d'ordenació urbanística declara que poden ser transformats d'una situació rústica, a unes condicions urbanes. La determinació d'aquest sòl es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
4. Per a cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat el Pla d'ordenació urbanística municipal descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina els índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima i els usos principals i compatibles.
5. Els percentatges de sòl de cessió s'ajustaran com a mínim als del sòl urbanitzable delimitat, fixats en l'article 65 del TRLU.
6. En el sòl urbanitzable no delimitat, atenent a l'article 58.8 del TRLU, el POUM considera que la superfície mínima d'una actuació és d' 1 hectàrea per a qualsevol tipus d'ús, i les intensitats dels usos dels nous sectors s'assimilaran als dels sectors més propers, atenent sempre a les característiques específiques del seu entorn i a la seva relació amb l'estructura urbana immediata.

article 132. Ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal indica els sectors de sòl urbanitzable als plànols d'ordenació i a les fitxes de l'annex 2 d'aquestes Normes.
2. Aquest Pla especifica en la secció 2 d'aquest capítol II d'aquest Títol les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable que contempla.
3. En tant no es desenvolupi el Pla Parcial dels diferents sectors de sòl urbanitzable, aquests sòls hi serà d'aplicació la regulació de la clau N1 en sòl no urbanitzable.

SECCIÓ 2. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

article 133. Deures del propietaris de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat, atenent a l'article 44.1 del TRLU, tenen els deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament.
 - c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística inclou dins l'àmbit d'actuació on siguin compresos els terrenys.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts pel planejament la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els hi correspongui.
 - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

article 134. Deures addicionals dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels deures que imposa l'article anterior, atenent a l'article 45 del TRLU, els deures següents:
 - a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del pla. Forma part d'aquests deures, en els termes que estableixi la legislació sectorial, participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que resultin necessàries per a l'adequada connectivitat del sector.
2. L'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic es fixa per part de l'administració actuant en el procés de reparcel·lació, i ha d'atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.
3. La cessió de sòl a que es refereix l'apartat 1, atenent a l'article 45 del TRLU, pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon en els supòsits que es tracti de millorar la política d'habitatge o que l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer supòsit la cessió pot ésser també substituïda pel seu equivalent econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

article 135. Gestió del sòl urbanitzable delimitat

1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, atenent a l'article 33.4 del TRLU, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic.
2. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparan mitjançant la gestió de 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, reparcel·lació o expropiació. La reparcel·lació pot realitzar-se en les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.

3. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
4. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 93 del TRLU.
5. Al sòl urbanitzable delimitat no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'urbanització.
6. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.
7. En sòl urbanitzable delimitat, atenent a l'article 52.3 del TRLU, no és possible d'autoritzar els usos i les obres regulats per l'article 47 del TRLU, per al sòl no urbanitzable.

article 136. Gestió del sòl urbanitzable no delimitat

1. Per a la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat, atenent a l'article 33.4 del TRLU, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació, i s'ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats pel pla d'ordenació urbanística municipal.
2. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, atenent a l'article 52.2 del TRLU, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per al sòl no urbanitzable. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'apartat anterior.

CAPÍTOL V – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

article 137. Concepte de sòl no urbanitzable i delimitació

Constitueixen el sòl no urbanitzable, en compliment de l'article 32 del TRLU:

1. Els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a tals per raó entre altres, dels factors següents:
 - a) Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, que així ho exigeixi com a conseqüència de la necessitat o conveniència d'evitar la seva transformació per tal de protegir el seu interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'altres..
 - b) Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56 del TRLU.
 - c) La seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
2. Els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:
 - a) El fet que hi concorrin els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
 - b) L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.
 - c) El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.
3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

article 138. Drets i deures dels propietaris de sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable, en compliment de l'article 47.1 del TRLU, i de l'article 46.1 del RLU, tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi racional dels recursos naturals i dins els límits establerts pel TRLU, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.
2. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la seva propietat i a gaudir-ne i disposar-ne de conformitat amb la naturalesa rústica dels terrenys i l'han de destinar a finalitats agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a la utilització racional dels recursos naturals i dins dels límits que estableixin les lleis i el planejament.
3. D'acord amb l'article 46.4 del RLU, els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el que disposa l'article 59 del RLU.

article 139. Sistema d'espais oberts. Definició i objectius

1. El sistema d'espais oberts, d'acord amb allò que s'estableix a l'article 2.1 del Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), comprèn tot el sòl del terme municipal classificat com a sòl no urbanitzable pel present Pla.
2. Aquest Pla de conformitat amb el PTPCC ordena el sistema d'espais oberts de Masquefa mitjançant la regulació general del sistema, la definició dels elements territorials bàsics, l'establiment de mesures de gestió per al desenvolupament sostenible i la regulació de les construccions i els usos.

article 140. Tipus bàsics de sòl en el sistema d'espais oberts

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Masquefa adopta els tres tipus bàsics de sòl en el sistema d'espais oberts fixats pel Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals en el seu article 2.4:
 - a) Espais de protecció preventiva
 - b) Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
 - c) Espais de protecció especial de la vinya
2. Els plànols d'ordenació d'aquest Pla assenyalen, a escala 1:10 000 i 1:2 500 i 1:1 000 els límits dels diferents tipus de sòl que componen el sistema d'espais oberts. Els límits fixats pel PTPCC s'han precisat pel present Pla, sobretot en els entorns del nuclis urbans en els que la major escala dels plànols fa necessari el seu ajust, de conformitat amb el punt 3 de l'article 2.4 del PTPCC.
3. Les normes relatives al sistema d'espais oberts contingudes en el PTPCC, segons l'apartat 4 de l'article 2.1, són d'aplicació directa i executives a partir de la seva vigència. En conseqüència, aquest Pla les recull íntegrament.

article 141. Desenvolupament del Pla en el sistema d'espais oberts

1. Les determinacions sobre el sistema d'espais oberts contingudes en aquest Pla, de conformitat amb el PTPCC, són d'aplicació immediata. No obstant, es podran tramitar plans especials per al desenvolupament del sistema d'espais oberts, que tinguin per objecte la implantació dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 del TRLU, o bé amb les finalitats següents:
 - a) La millora de la qualitat biològica del medi rural.
 - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - f) L'activitat educativa formativa en relació al medi natural.
 - g) La protecció del patrimoni natural, de l'ecosistema i de la biodiversitat.
 - h) Altres finalitats anàlogues.
2. Els plans especials esmentats en l'apartat anterior podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos.

article 142. Zones en sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en quatre zones, la regulació detallada de cadascuna de les quals s'estableix en els articles següents.
2. Les zones en sòl no urbanitzable previstes en aquest POUM són:
 - Zona de sòl de protecció preventiva territorial, clau N1
 - Zona de sòl de protecció especial local, clau N2
 - Zona de sòl de protecció especial
 - o Espais de protecció especial, clau N3a
 - o Espais de protecció especial de la vinya, clau N3b
 - o Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari, clau N3c

article 143. Estructura de la propietat del sòl. Divisió, segregació i agrupació de finques

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable, no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal.
2. Tindran consideració d'indivisibles aquelles finques la dimensió de les quals sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu o forestal establerta a la normativa sectorial que les regula.

S'exceptuen:

- a) Les parcel·les amb una dimensió igual o menor a la unitat mínima de conreu o de producció forestal si els lots resultants de la divisió són adquirits pels propietaris dels terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una única finca.
 - b) Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb el mínim esmentat es pugui segregar amb la finalitat especificada en el punt anterior.
3. Es prohibeixen de manera específica les divisions o segregacions de terrenys en els següents supòsits:
 - a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en la legislació corresponent, exceptuant els casos esmentats a l'apartat anterior.
 - b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció o instal·lació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny referides a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - c) Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda.
 4. En sòl no urbanitzable es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
 5. Les divisions i segregacions de finques en sòl no urbanitzable resten també sotmeses a llicència municipal, sens perjudici del que disposa la legislació agrària o forestal.
 6. Les superfícies de sòl vinculades a edificacions incloses al Catàleg de masies, cases rurals i construccions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació al sòl no urbanitzable i les superfícies de sòl necessàries per a la implantació d'actuacions específiques d'interès públic admeses a aquesta classe de sòl per la legislació d'urbanisme seran susceptibles de segregació que podrà ser inferior a la unitat mínima de conreu o forestal sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

article 144. Conservació i tancament de les finques

1. Les finques s'hauran de mantenir degudament netejades, lliures de residus, d'elements en desús, amb la vegetació arbustiva i herbàcia desbrossada i els arbres amb creixement de branques i arrels que no superin els límits de la pròpia finca o parcel·la, amb la finalitat de garantir el manteniment de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic legalment establertes, el compliment de les quals podrà ésser exigít per l'Ajuntament a través de la corresponent ordre d'execució.
2. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme, requerirà llicència urbanística i haurà de complir els requisits previstos per a cada zona.
3. Resten subjectes a llicència la tala d'arbres i la construcció de tanques per divisió de finques siguin arbustives o no.
4. Tancat de les finques:
 - a) Les finques rústiques podran ser objecte d'un tancament perimetral prèvia llicència municipal la qual només s'atorgarà una vegada comprovada la necessitat de procedir al tancament i constatat que la tanca respecta el paisatge i no produeix efectes severs sobre els corredors de fauna, extrems tots ells que s'hauran d'acreditar a la petició de la llicència.
 - b) Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.
 - c) L'Ajuntament, en autoritzar la tanca perimetral, haurà de valorar la idoneïtat de que la mateixa es construeixi en pedra seca o bé tanca de muntants metàl·lics o de fusta amb filat horitzontal amb llum mínima de 50 cm. Només en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader la tanca podrà ser de filat elèctric.
 - d) Les tanques, en el cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge.

- e) El suport del filat haurà d'estar integrat en el sòl i la xarxa de filat serà de tramats ample, seguint-se sempre el principi de disminuir l'impacte visual dels tancats sobre l'entorn i l'alçada mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna.
- f) Les tanques se separaran un mínim de 6 m de l'eix dels camins, rius i torrents o de les servituds públiques corresponents. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques.
- g) Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article.
- h) S'evitarà en tot cas la col·locació de tanques que impedeixin el pas de fauna (deixant de

article 145. Règim general de les obres i usos en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable, haurà d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça, garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus existents.
2. En els terrenys compresos en qualsevol de les zones de sòl no urbanitzable, únicament es podran autoritzar, i per mitjà del procediment que preveu la legislació urbanística vigent, les edificacions, instal·lacions i els usos establerts per aquesta llei quan aquests estiguin permesos expressament per aquestes Normes, sense perjudici de les actuacions específiques per activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural i de les autoritzables en el Catàleg de masies, cases rurals i construccions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació al sòl no urbanitzable.
3. En tot cas, l'establiment de qualsevol dels usos i activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn i per aconseguir una total integració funcional respectuosa amb el medi i una adequació paisatgística amb l'entorn on s'ubiqui. En aquest sentit, qualsevol actuació en sòl no urbanitzable requerirà d'un estudi paisatgístic i un informe justificatiu de la necessitat de l'actuació i de l'adequació ambiental de la mateixa i serà sempre preceptiva la realització d'estudis sobre la captació d'aigua potable, tractament d'aigües residuals i residus, cursos hídrics i accessos, tot tenint en compte els camins rurals presents, la flora i la fauna, el control de la contaminació lumínica i el manteniment de les franges de protecció davant incendis, en cas que siguin exigibles, així com la identificació de les construccions i marges de pedra seva preexistent que caldrà conservar, sense perjudici d'altres determinacions justificades en plans especials urbanístics o plans sectorials de gestió forestal.
4. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge que no siguin incloses al Catàleg de masies i cases rurals o que no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat i quedaran en situació de fora d'ordenació o disconformitat d'acord amb les regles establertes en la Disposició Transitòria Sisena i Setena del RLU (vegeu D.T. Tercera d'aquest Pla).
5. No es permet, en sòl no urbanitzable, la col·locació de cartells i tanques de publicitat o anàlogues.

article 146. Sòl subjecte a riscos

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Masquefa, de conformitat amb l'article 9.2 del TRLU, exclou de qualsevol ús que pugui comportar un risc greu per a les persones el sòl subjecte a riscos.
2. Amb aquest objectiu incorpora, en els seus plànols d'ordenació amb les claus corresponents, la delimitació dels sòls susceptibles d'estar subjectes a riscos naturals, d'acord amb la normativa sectorial vigent:
 - Zona inundable definida, segons els criteris de l'ACA, com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de les avingudes de període de retorn de 10, 100 i 500 anys segons l'estudi d'inundabilitat que acompanya el Pla.
 - Àmbits amb possible risc geomorfològic, segons cartografia de l'estudi de riscos que acompanya el Pla.
3. Malgrat no estar incorporada gràficament la seva delimitació, també cal tenir en compte:

- El risc sísmic.

article 147. Terrenys amb pendent elevada

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Masquefa, de conformitat amb la directriu de planejament continguda en l'article 7 del RLU i en el 9.4 del TRLU:
 - a) No altera la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística municipal de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys en contigüïtat amb el nucli amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 del TRLU.
 - b) No obstant allò que estableix el paràgraf anterior, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.
2. Aquest Pla identifica els terrenys amb pendent superior al 20% en els seus plànols d'informació, en el conjunt del terme municipal en base a la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya a escala 1:5 000.

article 148. Sòl de domini públic i servituds

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Masquefa, identifica, en els seus plànols d'ordenació, els elements sobre els que cal respectar les servituds fixades per la legislació sectorial vigent:
 - Domini públic hidràulic (zona de servitud: 5 m; policia: 100 m).
 - Domini públic carreteres (edificació: 50/25 m; servitud: 25/8 m; afecció: 100/50/30 m, segons aquella que estableixi la legislació sectorial de carreteres per a cada tipus de via).
 - Servituds línies elèctriques.
2. També generen servituds els elements següents:
 - Jaciments arqueològics i àrees d'expectativa arqueològica (entorn de protecció amb un radi de 100 m des del centre de la troballa).

article 149. Àrees extractives

1. Els sòls agrícoles de valor i els sòls sotmesos a algun règim de protecció especial només seran susceptibles d'autorització de noves activitats extractives o de modificació o ampliació de les existents en cas que comptin amb un estudi o informe o l'acord de part dels òrgans o comissions de coordinació de la Generalitat de Catalunya previstos a l'art. 2.17 de les normes del Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals, que doni compte de les previsions de la demanda de matèria primera, la viabilitat ambiental de la localització respecte de valors o béns protegits i de les condicions d'explotació dels jaciments als efectes de justificar la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial i amb les directrius d'ús racional del sòl i de preservació dels recursos naturals i dels seus valors d'acord al que estableix la legislació estatal del sòl i la legislació urbanística de Catalunya.
2. Tret de les instal·lacions per les operacions de primer tractament i selecció dels recursos naturals extrets, es prohibeix la construcció d'instal·lacions o edificacions destinades a la fabricació de formigó, plantes d'aglomerat asfàltic, fabricació de morter sec, fabricació de prefabricats, bòviles ceràmiques, fabricació de ciment i similars i qualsevol activitat directament associada a l'explotació extractiva preexistent o de nova implantació.

3. S'admet la continuïtat de les activitats extractives legalment constituïdes abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM d'acord amb la Llei de mines, de 27 de juliol de 1973 i que tinguin aprovat un Programa de restauració pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, que podran seguir l'activitat en els termes i condicions establertes a l'autorització i als informes sectorials corresponents.
4. Un cop completada la restauració pel cessament de l'activitat, la zona passarà a ser qualificada amb la clau N3a Sòl de protecció especial pel seu interès natural i agrari, tret que correspongui una altra qualificació d'acord amb les determinacions del Programa de restauració aplicable.
5. La modificació o ampliació de les activitats extractives preexistents i la implantació de noves activitats per extracció d'àrids i explotació de pedreres restaran subjectes a l'obtenció de llicència urbanística d'acord a les condicions d'ús del sòl establertes a la clau de zona, tot d'acord al que preveu la legislació en matèria d'urbanisme vigent i sense perjudici de les autoritzacions o actes d'intervenció exigibles per virtut de la normativa sectorial aplicable a l'actuació pretesa.
6. A tals efectes el projecte presentat a tràmit inclourà com a mínim:
 - Justificació de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació establerta a l'apartat anterior que inclourà la justificació de compliment de les directrius establertes per la legislació d'urbanisme vigent per l'ús de sòl i de l'edificació en sòl no urbanitzable.
 - Avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha de referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, indicant específicament els desmunts i terraplens previstos i llurs característiques fonamentals.
 - Estudi d'impacte ambiental que justificarà que l'activitat no produeix repercussions ambientals negatives significatives i que no afecta àrees amb presència d'espècies de flora o fauna protegida, hàbitats catalogats, espais o zones d'interès comunitari o hàbitats d'interès per la seva vulnerabilitat, raresa o representativitat o zones d'expectativa arqueològica.
 - Estudi d'impacte i integració paisatgística que justifiqui que no afecta zones visualment exposades com a unitat de paisatge, i amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada de l'impacte potencial i una exposició de les mesures correctores que es proposin.
 - Indicació del volum de terra i roca que s'ha de remoure i/o volum d'àrids que s'extraurà.
 - Garantia o aval que s'ofereix per assegurar la reposició del sòl una vegada realitzada l'extracció per import referit, com a mínim, al cost total de reposició pressupostat. Un cop dipositada, la garantia serà revisada cada cinc anys a l'actualització del valor del pressupost, tot i que l'Ajuntament podrà escurçar aquest període quan les circumstàncies ho aconsellin.
 - Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions de nivell freàtic.
 - Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'ha d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic. Quan sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà l'obligació d'efectuar-la amb espècies del tipus mediterrani i autòctones i tenir-ne cura fins que estiguin arrelades i puguin desenvolupar-se de manera natural. Els talussos es restauraran respectant un pendent no major al 30% als efectes d'evitar el risc d'erosió i per garantir la revegetació amb el sistema de drenatge corresponent. L'activitat no podrà alterar el traçat d'un camí públic sense incloure connexió per altra via alternativa degudament practicable, amb execució a càrrec del promotor.
 - Compromís de mantenir i reparar les vies de comunicació utilitzades per a l'explotació de l'activitat, mitjançant aval bancari o altre garantia registral que l'Ajuntament cregui oportuna.
 - Informe o autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua en cas d'afectar zones de domini públic hidràulic, de servitud i de policia segons estableixi la normativa sectorial en la matèria.
 - Relació de la normativa sectorial aplicable amb caràcter de declaració responsable d'obligat compliment amb la documentació que resulti exigible envers el seu compliment.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 150. Sòl de protecció preventiva territorial, clau N1

1. Definició

S'inclouen en aquest tipus de sòl els terrenys classificats com a no urbanitzables que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció local.

En el terme municipal de Masquefa s'assenyalen de protecció preventiva àrees a l'entorn del nucli urbà de Masquefa,

2. Regulació

La regulació del sòl de protecció preventiva es fa en base a allò que s'estableix a l'article 2.9 del PTPCC i PTMB.

article 151. Sòl de protecció especial local, clau N2

1. Definició

S'inclouen sòls caracteritzats per uns valors específics que el planejament urbanístic municipal vol protegir ja que el pla territorial els qualifica de sòl de protecció preventiva.

En el municipi de Masquefa s'assenyala de sòl de protecció local l'entorn dels torrents que es troben en sòl de protecció preventiva al PTPCC

2. Regulació

La regulació del sòl de protecció preventiva del nucli urbà es fa en base a allò que s'estableix a l'article 2.7 de la normativa del PTPCC.

article 152. Sòl de protecció especial, clau N3

1. Definició

a) De conformitat amb l'article 2.5 del PTPCC i del PTMB comprèn aquell sòl que, pels seus valors naturals i agraris o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

b) El Pla estableix tres categories d'espais de protecció especial:

- Espais de protecció especial, clau N3a
- Espais de protecció especial de la vinya, clau N3b

Els espais de protecció especial de la vinya es distingeixen per la presència dominant d'aquest conreu i per constituir en conjunt l'espai agrari de major dimensió del territori. Aquestes característiques motiven que a més d'estar subjecte a les regulacions generals dels espais de protecció especial, sigui objecte de regulacions específiques en atenció a les peculiaritats esmentades.

- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari, clau N3c

2. Regulació

a) La regulació del sòl de protecció especial es fa en base a l'establert a l'article 2.7 del PTPCC.

b) La regulació del sòl de protecció especial de la vinya es fa en base a l'establert a l'article 2.7 del PTMB.

c) La regulació del sòl de protecció especial pel seu interès natural i agrari es fa en base a l'establert a l'article 2.9 del PTPCC.

SECCIÓ 3. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

article 153. Noves construccions en sòl no urbanitzable

1. D'acord amb l'article 47.6 del TRLU, en sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic, només es poden admetre com a noves construccions les destinades a:
 - a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.
 - b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació de l'apartat anterior.
 - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
 - f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

article 154. Construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal

1. D'acord amb l'article 48.1 del RLU, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:
 - a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.
 - b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.
 - c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.
 - d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.
2. La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes està subjecta al procediment següent, fixat en l'article 48.2 del RLU:
 - a) Si el projecte supera els llindars fixats en l'apartat següent d'acord amb els articles 68.8.d) o 93.2.e) del RLU, incorpora l'ús d'habitatge o d'allotjament de persones treballadores temporeres, o afecta restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès, es requereix que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les construccions i les instal·lacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 del TRLU i en l'article 57 del RLU. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada.
 - b) En els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.
3. Als efectes del procediment previst en l'apartat anterior s'estableixen els llindars següents:
 - a) Les construccions que superin les superfícies construïdes màximes assenyalades en els articles que regulen cada tipus de construcció (agrícoles i ramaderes).

- b) Les construccions que es vulguin ubicar en emplaçaments molt visibles, que afectin a la visió del paisatge, així com les que es proposin en la proximitat del sòl no urbanitzable de valor paisatgístic i en altres indrets poc edificats del terme municipal, en els que la nova construcció pugui afectar de forma significativa el paisatge rural.
 - c) Les construccions amb una tipologia d'edificació no habitual en el terme municipal.
4. L'edificació de granges i magatzems agrícoles estan subjectes a les condicions generals següents:
- a) La finca mínima és la corresponent a la unitat mínima de conreu. Es poden aportar finques discontinües mitjançant agrupació indivisible inscrita al Registre.
 - b) La necessitat, dimensions i ubicació de les construccions han de ser proporcionades en relació amb l'explotació existent. Les noves implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixin una presència impròpia i desproporcionada, i s'hauran d'ajustar a les necessitats pròpies de l'activitat. El sostre haurà de tenir les mínimes dimensions d'acord amb l'explotació de la finca. El pendent de coberta màxim serà del 30%. Les característiques de l'edifici han d'ajustar-se a les tipologies existents i tradicionals en l'entorn amb els materials, acabats i colors tradicionals. Les construccions tindran una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia, i amb els elements naturals i construïts de l'entorn. Les edificacions tindran un tractament exterior comú a la resta d'edificacions existents en sòl no urbanitzable de l'entorn. Cal evitar els terrenys amb major pendent.
 - c) No s'admeten noves implantacions d'edificacions en una franja inferior respecte els límits de sòl urbà residencial o urbanitzable residencial del nucli principal. Mitjançant un pla especial urbanístic es podran ordenar àmbits territorials unitaris dins d'aquesta franja per possibilitar noves implantacions.

article 155. Regulació de les construccions i instal·lacions agrícoles

1. Es consideraran construccions i instal·lacions agropecuàries aquelles vinculades a l'explotació agrícola. En aquest sentit les construccions i instal·lacions agrícoles, comprenen els següents tipus:
 - Petits coberts destinats a guardar les eines del camp, marges i barraques de pedra seca i molins d'oli.
 - Grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i la resta d'instal·lacions (dipòsits, cellers, hivernacles).
2. Els paràmetres i condicions generals d'aquestes edificacions s'estableixen a continuació, sense perjudici del compliment del que determina aquest Pla, de conformitat amb el PTPCC, per a cadascun dels tipus de sòl i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas:
 - a) Per tal d'autoritzar la construcció de petits coberts destinats a guardar eines del camp, s'hauran de complir els següents paràmetres:
 - La superfície mínima de la finca serà la de les finques actuals.
 - La superfície edificable no superarà els 10 metres quadrats.
 - La construcció serà aïllada, de planta baixa i l'espai interior no es podrà compartimentar.
 - L'alçada màxima serà de 3 metres.
 - Se separaran un mínim de 10 metres de les finques veïnes i 15 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada del camí públic d'accés a la finca. Així mateix, se separaran 100 metres en cas que la finca limiti amb sòl urbà o urbanitzable.
 - Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.
 - No es permetrà construir amb deixalles.
 - Podran tenir instal·lació elèctrica però no es permetrà incloure instal·lacions per fer foc.
 - Com a requisits formals, caldrà acompanyar a la petició de llicència una memòria i croquis justificatius d'aquests requisits i acreditar explotació agrícola real i activa.

- b) Per tal d'autoritzar la construcció de grans coberts, cellers, pallisses, magatzems, garatges agrícoles, molins i obradors i de la resta d'instal·lacions agrícoles, s'hauran de complir els següents paràmetres:
- La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu. Als efectes de justificar la superfície mínima exigida, es podrà considerar com a superfície de la finca el total de la suma de les parcel·les adossades corresponents a un mateix propietari. En cas de no estar adossades les finques, a efectes de llicència municipal caldrà vincular les finques necessàries fins arribar a la superfície exigida, tot deixant constància adequada d'aquest vincle en el Registre de la Propietat.
 - L'ocupació màxima de les edificacions serà 1.250 m²s, un sostre màxim de 2.500 m²st i una alçada màxima de 10 m.
 - La construcció o construccions seran aïllades i es podran compartimentar per raons justificades de caràcter tècnic, de seguretat i per donar compliment a la normativa de riscos laborals i altres normatives sectorials.
 - Els llinars per a la tramitació compartida seran els establerts a l'art.68.8.d i 93.2.e del RLU, és a dir una ocupació en planta màxima de 500 m²s, un sostre total màxim de 1.000 m²s i una alçada màxima de 10 m. La superació dels llinars per la nova actuació projectada o com a conseqüència d'ampliació, comportarà sotmetre el projecte i l'estudi d'impacte i integració paisatgística a la tramitació establerta a l'article 50.1 del TRLU, per remissió de l'article 49.2 del TRLU.
 - Se separaran un mínim de 15 metres de les finques veïnes i 20 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada del camí públic d'accés a la finca. Així mateix, se separaran 100 metres en cas que la finca limiti amb sòl urbà o urbanitzable.
 - Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.
 - Com a requisits formals, caldrà acompanyar un projecte redactat per tècnic competent justificatiu d'aquests requisits.
 - Si hi hagués una altra edificació, podrà ampliar-se fins a la superfície total admesa.
 - Per a la construcció de cellers caldrà acreditar la vinculació de l'edificació amb una explotació vinícola. S'admeten cellers a la planta soterrani amb la mateixa ocupació que l'edificació principal.
- c) Hivernacles: s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, preservar o ombrejar els conreus, que hauran de complir amb els següents paràmetres:
- Superfície màxima ocupació: 3.000 m²s
 - Separació a límits de parcel·la: 10m
 - Alçada màxima: 4m
 - No seran considerats com a edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària superior a un metre. En cas que no siguin desmuntables, aquests seran considerats com a gran coberts.
 - La llicència de construcció de l'hivernacle inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat.

article 156. Regulació de les construccions i instal·lacions destinades a les explotacions ramaderes

1. S'entén per construccions ramaderes els allotjaments destinats a la cria i l'engreix de bestiar.
2. Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sense perjudici de les disposicions establertes a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'administració ambiental i del que determina aquest Pla, de conformitat amb el PTPCC, per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:
 - a) Justificació del compliment de la legislació sectorial vigent vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.

- Decret 61/1994, de regulació de les explotacions ramaderes (DOGC núm. 1878, de 28.03.94) i Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines.
- Real Decret 261/1996, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries (BOE nú m. 61, de 11.03.96).
- Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i decret 136/1999, Reglament de la Llei i els seus annexos. (DOGC núm. 2598, de 13.03.98; i DOGC núm. 2894, de 21.05.99).
- Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen /DOGC núm. 2761, de 09.11.98).
- Reial Decret 324/2000, de normes bàsiques d'orientació de les explotacions porcines.
- Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.
- b) Les construccions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes hauran d'obtenir la llicència ambiental conforme el que estableix la legislació i normativa ambiental aplicable, amb subjecció al règim d'usos que estableixen aquestes normes.
- c) Justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació de les edificacions en relació a l'explotació agrària i el sistema de gestió i maneig. En tot cas, les noves edificacions així com les ampliacions o reformes de les existents han d'adequar-se a les següents condicions:
 - La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu. En el cas de finques discontinues, el terreny on s'ubiqui l'edificació no serà inferior a 1,5 Ha. En finques grans s'admet una granja per cada unitat mínima de conreu sense necessitat de segregació, amb un màxim de 4 granges agrupades, que es podran ubicar en el mateix emplaçament formant instal·lació única.
 - L'ocupació màxima de les edificacions serà 1.500 m²s, un sostre màxim de 2.500 m²st i una alçada de 10 m. Les construccions seran preferentment de planta baixa, excepte per a les que sigui tècnicament necessària una altra planta per la funcionalitat de la instal·lació.
 - Els l·lindars per a la tramitació compartida seran els establerts a l'art.68.8.d i 93.2.e del RLU, és a dir una ocupació en planta màxima de 500 m²s, un sostre total màxim de 1.000 m²s i una alçada màxima de 10 m. La superació dels l·lindars per la nova actuació projectada o com a conseqüència d'ampliació, comportarà sotmetre el projecte i l'estudi d'impacte i integració paisatgística a la tramitació establerta a l'article 50.1 del TRLU, per remissió de l'article 49.2 del TRLU.
 - Els paraments exteriors tindran un tractament de façana, seran de colors clars de gamma terrosa i no s'admetrà com a acabament final l'obra de totxana vista.
 - Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals i d'eliminació de residus i el corresponent sistema d'abastament d'aigua.
 - Se separaran un mínim de 30 metres de les finques veïnes i 20 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada del camí públic d'accés a la finca, 50 metres de les carreteres i 500 m d'un nucli de població.
 - Caldrà realitzar proposta d'integració paisatgística, estudiant les visuals des dels camins i carreteres d'accés preveient, si s'escau, la plantació d'arbres com a barrera visual. No s'admetran tancaments opacs i en cap cas murs d'obra vista.

article 157. Construccions pròpies d'una activitat d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

1. D'acord amb l'article 49.1 del RLU, es consideren activitats d'explotació de recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.
2. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests

recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

3. La implantació d'activitats d'explotació de recursos naturals i de les construccions i instal·lacions vinculades a elles requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les activitats i les instal·lacions, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 del TRLU i en l'article 57 del RLU. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada.

article 158. Noves construccions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. D'acord amb l'article 50.1 del RLU s'entén per habitatge rural aquell vinculat funcionalment de manera expressa a l'explotació agrícola o ramadera.
2. D'acord amb l'article 50.1 del RLU, les noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres en sòl no urbanitzable han d'estar associades a l'explotació rústica directament i justificadament.
3. Els habitatges en el sistema d'espais oberts hauran de complir els requisits i condicions que determina l'article 50 del RLU, en concret, les condicions següents:
 - a) La consolidació, ampliació o construcció ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola, ramadera o forestal i, acreditar fefaentment aquest extrem.
 - b) Per a la construcció de noves edificacions destinades a habitatge familiar s'ha d'acreditar, d'una banda, la preexistència de l'explotació agrícola o ramadera, que estigui configurada com a una unitat econòmica tant des del vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques d'explotació, sota una direcció empresarial comuna, i d'altra banda, la necessitat de l'habitatge en relació a les funcions de vigilància, assistència o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació i s'ha de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de qui exerceixi les funcions esmentades.
 - c) La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.
 - d) La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de conreu, i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre Unitats mínimes forestals.
Aquestes són les següents:
 - Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,00 Ha.
 - Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,50 Ha.
 - Unitat mínima forestal: 25 Ha.
 - e) En les finques que compleixin la condició de finca mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se, amb les condicions expressades a l'article 50.3 del RLU, l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregar la finca original, sempre que es justifiqui per estrictes necessitats de l'explotació agrícola o ramadera i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació preexistent, bé reformant cossos d'edificació annexes, o bé conformant un nou volum vora l'actual.
4. Condicions de l'edificació:
 - a) El sostre màxim serà de 300 m² destinat a l'habitatge, més 50 m² per a construccions complementàries.

- b) L'edifici respondrà a les tipologies existents i tradicionals del lloc, amb els materials, acabats i colors tradicionals.
- c) Les edificacions es separaran més de 5,00 metres dels límits de propietat.
- d) L'alçada màxima serà de 7,00 m corresponent a planta baixa, una planta pis i sotacoberta
- e) Caldrà preveure i determinar en el projecte d'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.

article 159. Edificacions i instal·lacions d'obres públiques

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6.d) de l'article 47 del TRLU, 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.
2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.
3. Les construccions que es projectin tindran l'escala, la forma i els colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

article 160. Actuacions d'interès públic

1. Solament poden autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, relacionades en l'article 47.4 del TRLU, amb les condicions de l'article 47 del RLU i seguint el procediment previst a l'article 48 del TRLU, sempre i quan es compleixin, a més de les disposicions generals per al sistema d'espais oberts, les específiques de cada tipus de sòl, i les que es defineixen a continuació. A aquest efecte són d'interès públic:
 - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - b) Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integri en la trama urbana.
 - c) Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions.
 - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sistema d'espais oberts cal justificar, de forma expressa i motivada, les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.
3. Per a les edificacions i les instal·lacions que en aplicació d'allò establert a el TRLU es declarin d'interès públic, s'ha de redactar un pla especial o bé aprovar el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 del TRLU i 57 del RLU, que contempli, com a mínim, les següents determinacions:
 - a) Justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.
 - b) Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.
 - c) Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a vint metres (20 m).
 - d) Determinar que el sostre edificable no podrà ser superior a 1.000 m² per ha. Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada

- requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.
- e) En la memòria del pla especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situï i amb les determinacions d'aquest Pla i les del PTPCC pel tipus de sòl que es tracti, la justificació de la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.
 - f) S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.
 - g) Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï.
4. Els projectes d'aquestes actuacions han d'incorporar, segons l'article 57 del RLU, la documentació següent:
- a) Justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial.
 - b) L'Avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha de referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.
 - c) Estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen.
 - d) Estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
 - e) Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari.
 - f) Informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
 - g) Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
 - h) Altres informes que exigeixi la legislació sectorial.
5. D'acord amb l'article 47.2 del RLU les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació, sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu forestal.
6. En aquells casos en que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'ajuntament pot exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzi, d'acord amb l'article 59 del RLU.

article 161. Establiments de turisme rural i de càmping

1. D'acord amb l'article 51.1 del RLU, es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, als efectes de l'article 47.6.e) del RLU, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació de turisme de Catalunya.
2. Les construccions a què es refereix l'apartat anterior, així com la implantació de càmpings requereixen que aquestes actuacions estiguin admeses pel POUM i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions. Aquest pla especial ha de regular les superfícies de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

article 162. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària

1. D'acord amb l'article 52.1 del RLU, s'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària dins de l'àrea d'afecció de carreteres.
2. 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 tenint en compte la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i 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.
3. Els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable als que es refereix l'apartat 1 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.
4. La implantació d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de la indicada actuació, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 del TRLU i en l'article 57 del RLU. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada.
5. El projecte constructiu d'aquestes instal·lacions ha de contemplar específicament les mesures de prevenció de la contaminació lumínica en horari nocturn, així com d'adequació paisatgística per les parts posterior i lateral de l'activitat, amb pantalla vegetal arbrada densa, amb espècies autòctones.

TÍTOL CINQUÈ. MESURES DE GESTIÓ PER AL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

article 163. Condicions de protecció ambiental en sòl no urbanitzable

1. Per a totes les actuacions que puguin comportar un impacte ambiental negatiu o riscos ambientals o perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari redactar els informes ambientals necessaris segons la legislació sectorial.
2. Per a la redacció de plans i programes derivats d'aquest POUM, s'acomplirà la normativa vigent relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

article 164. Condicions de protecció ambiental en el sòl urbanitzable

1. Sens perjudici de les determinacions d'aquest Pla i de les previsions de la normativa vigent quant al contingut dels Plans parcials cal indicar que, addicionalment, pel que fa a la protecció del medi ambient, els Plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:
 - a) Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
 - b) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de la llei vigent reguladora dels residus.
 - c) Ordenances específiques per a la protecció del medi, que –d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries– han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, protecció del cel nocturn), sorolls i vibracions.
 - d) Així mateix, el planejament parcial haurà d'incorporar una avaluació de la seva potencial incidència ambiental, atenent les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.
2. Les instal·lacions de noves indústries que siguin susceptibles d'emetre elements contaminants atmosfèrics, principalment PST i compostos orgànics volàtils (COV), estaran sotmeses a la presentació d'estudis específics que determinin la capacitat de càrrega de la zona i l'eficiència en el control de les emissions per part de l'empresa que es vulgui instal·lar, quan es pretenguin ubicar al polígons industrials.
3. Els plans parcials que desenvolupin el sòl urbanitzable hauran d'incorporar criteris d'integració paisatgística dels edificis i en aquells punts amb elevada fragilitat visual, caldrà que vagin acompanyats d'un informe paisatgístic que justifiqui que s'opta per aquell projecte amb el menor impacte visual possible.

article 165. Regulació de les emissions a l'atmosfera

1. Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a l'esmentada llicència.

article 166. Regulacions referides als sorolls, vibracions i llum

1. Es recomana a l'Ajuntament adaptar el Mapa de Capacitat Acústica per incloure les noves zones de creixement previstes pel POUM. La zonificació acústica ha d'assegurar pels nous edificis d'ús residencial, com a mínim, els objectius de qualitat acústica corresponents a zona de sensibilitat acústica Alta A4 o Moderada B1. Serà d'aplicació allò establert en la llei 16/2002, de 28 de Juny, de

protecció contra la contaminació acústica i el Decret 176/2009, de 10 de novembre, o normativa que la substitueixi.

El mapa de protecció envers la contaminació lumínica fou aprovat el 25 de juny de 2023, pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

La zonificació acústica del territori ha d'assegurar pels edificis d'ús residencial com a mínim els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica: Moderada (B1), per a les zones urbanitzades existents i Alta (A4), per a nous desenvolupaments.

Zonificació acústica del territori	Valors límits d'immissió en dB (A)		
	Ld (7h-21h)	Le (21h-23h)	Ln (23h-7h)
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	70	70	60

Ld Le i Ln = índex d'immissió de soroll pel període dia, vespre i nit.

Aquestes zones poden incorporar els valors límit dels usos del sòl d'acord amb la taula següent:

Valors límit d'immissió en dB(A)			
	Ld (7h-21h)	Le (21h-23h)	Ln (23h-7h)
Zona de sensibilitat acústica alta (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existent	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)			
(C1) Recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini del sòl industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres	-	-	-

Així mateix, pel que fa a les noves construccions, abans que s'atorguin el permisos i les llicències corresponents, l'ajuntament ha de comprovar que el projecte bàsic recull els objectius de qualitat acústica exigibles i preveu les mesures necessàries pel seu compliment i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius tant en el projecte d'execució com en les fases d'ordenació i de disseny. Si el projecte bàsic d'una nova construcció no compleix el que disposa l'apartat anterior, el procediment administratiu d'atorgament resta en suspens fins que s'acrediti el seu compliment o previsió.

2. Les noves infraestructures viàries del territori, quan passin per sòl no urbanitzable, hauran d'incorporar mesures per evitar la contaminació acústica, del tipus pantalles acústiques i paviments sonoreductors.
3. Els instruments de planejament derivat i, si és el cas, la seva avaluació ambiental, hauran de justificar el compliment d'aquests objectius.

4. Pel que fa a la contaminació lluminosa, s'han de complir les condicions següents:

		Zones E1	Zones E2	Zones E3	Zones E4
Annex II Decret 190/2015					
Làmpades	vespre	Tipus I	Tipus III	Tipus III	Tipus III
	nit	Tipus I	Tipus II	Tipus III	Tipus III
Flux de l'hemisferi superior (%)	vespre	1	5	10	15
	nit	1	1	5	10
Il·luminació intrusiva (lux)	vespre	2	5	10	25
	nit	1	2	5	10
Intensitat lluminosa max. direcció àrees protegides (cd)		2.500	7.500	10.000	25.000
Luminància màx. rètols lluminosos (cd/m ²)*		50	400	800	1.000
Luminància per enllumenat exterior ornamental (cd/m ²) **	Mitjana	5	5	10	25
	Màxima	10	10	60	150
*Superfícies de l'element d'enllumenat exterior comercial i publicitari (cd/m ²)		S≤0,5 m ²	0,5 m ² <S≤2m ²	2m ² <S≤10m ²	S>10 m ²
		1.000	800	600	400

Làmpades Tipus I. Làmpades que tinguin menys del 2 % de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm. En el cas de LED, han de tenir menys de l'1% per sota dels 500 nm i longitud d'ona predominant per sobre dels 585 nm.

Tipus II. Làmpades que tinguin menys del 5 % de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm. En el cas de LED, han de tenir menys del 15% per sota dels 500 nm.

Tipus III. Làmpades que tinguin menys del 15% de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm.

Les làmpades han de complir amb el percentatge de radiacions electromagnètiques establerts anteriorment. En el cas de no poder justificar documentalment aquest percentatge, s'accepten les làmpades que emeten llum de temperatura de color igual o inferior a 3.000 K com a tipus II, i com a tipus III les làmpades amb temperatura de color superior a 3.000 K i igual o inferior a 4.200 K.

En tots els casos es pot utilitzar una tipologia de làmpada establerta per a zones de protecció més elevada.

Totes les làmpades que s'instal·lin a l'enllumenat exterior han de ser de classe d'eficiència energètica A, A+ o A++ i complir amb les restriccions de mercuri de les directives de la Unió Europea, amb l'excepció de les làmpades instal·lades en enllumenats de seguretat, senyals i anuncis lluminosos i en l'enllumenat nadalenc.

En el cas que, per les exigències funcionals de la instal·lació s'hagin d'utilitzar làmpades diferents a les anteriors, s'han de tenir en compte les millors tecnologies disponibles en eficàcia energètica i d'acord amb l'art. 9.d) de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, han d'emetre preferentment en la zona de l'espectre visible de longitud d'ona llarga.

* La luminància emesa per l'enllumenat exterior comercial i publicitari en funció de la zona de protecció envers la contaminació lumínica en què està ubicat i la seva superfície (S) ha de ser inferior al nivell més restrictiu que li correspongui.

** En el cas d'il·luminació per realçar elements singulars de la superfície de façanes o monument s'apliquen els valors de luminància màxima. L'enllumenat exterior ornamental s'ha de mantenir apagat en horari de nit.

ALTRES RECOMANACIONS		
Alçada del llum (m)	Índex d'enllumenament	
4,5	4.000	
4,5 - 6	5.500	
6	7.000	
Tipus de trànsit	Il·luminació zona de vehicles (lux)	Il·luminació zona de vianants (lux)
Trànsit elevat	35	20
Trànsit moderat	25	10
Trànsit baix	15	6
Trànsit escàs	10	5

5. Qualsevol Modificació Puntual del POUM que comporti una variació en la classificació del sòl, serà comunicada al Servei de Qualitat lumínica de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic per tal de tenir-ho en compte en futures actualitzacions del Mapa de protecció envers la contaminació lumínica.
6. Cal ser especialment respectuós per evitar els efectes pertorbadors en el medi, controlar la il·luminació intrusa i planificar adequadament les necessitats d'il·luminació per tal de minimitzar els punts de llum instal·lats i els nivells d'il·luminació.
7. Els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització han d'incloure mesures per a reduir l'impacte sobre la qualitat de l'aire durant la fase de construcció. Entre aquestes mesures es poden incloure la limitació de la velocitat màxima de circulació de vehicles i maquinària a 20 km/h a l'interior del recinte de les obres, els ruixats amb aigua per a evitar la formació de núvols de pols o el cobriment de les piles de materials pulverulents, entre d'altres.

article 167. Eficiència energètica

1. En espais comunitaris interiors i exteriors de nova creació s'utilitzaran sistemes d'il·luminació de baix consum.
2. En les noves edificacions, transformacions integrals i canvis d'ús, s'exigirà la instal·lació de sistemes mixtes per a subministrament d'aigua calenta sanitària, amb utilització de captadors solars i d'acumuladors, o energia solar tèrmica com ja determina el CTE. Aquests sistemes es podran substituir per altres energies renovables sempre i quan es presenti la justificació pertinent.
3. El planejament derivat destinat a usos residencials ha de preveure el compliment dels paràmetres d'ecoeficiència establerts pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, o normativa que el substitueixi, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
4. L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés comptaran amb detectors de presència.
5. Cal garantir la possibilitat de l'enjardinament de la coberta de l'edificació per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu.
6. S'estableix l'obligatorietat d'obtenció de la certificació de eficiència energètica dels edificis d'acord amb les prescripcions establertes al Reial Decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica en edificis, establint la limitació d'obtenir un nivell mínim "C" per a l'obtenció del permís d'obres i els permisos d'habitabilitat.
7. Les parts massisses dels tancaments verticals exteriors dels edificis tindran unes solucions constructives i d'aïllament tèrmic que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$.
8. Les obertures de façanes i cobertes dels espais habitables disposaran de doble vidre o altres solucions constructives que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica de la totalitat de l'obertura $\leq K_m = 3,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.

article 168. Regulació del consum d'aigua

1. Als espais verds públics de nova creació pel planejament s'emprarà vegetació autòctona mediterrània i s'implantaràn sistemes de microreg i sistemes automàtics temporitzats per al reg nocturn.
2. En els projectes de noves edificacions, transformacions integrals i canvis d'ús, s'adoptaran sistemes estalviadors d'aigua (control de la pressió de l'aigua d'entrada, mecanismes de reducció de cabal o de descàrrega en aixetes i aparells sanitaris i de rec; captació, emmagatzematge i reutilització d'aigua de pluja i d'aigües de piscines, etc.). Preveure la implantació de dispositius per economitjar el consum d'aigua en aixetes i dutxes dels edificis amb els següents requisits mínims (cabal < 12 l/min i >9 l/min, pressió dinàmica d'ús > 1bar) i mecanismes de doble descàrrega o descàrrega interrompible en cisternes de vàters.
3. Dotar les edificacions de mecanismes de control del cabal d'aigua d'entrada per evitar pèrdues de xarxes.
4. Totes les edificacions en sòl no urbanitzable hauran de disposar d'un dipòsit de recollida de les aigües pluvials de coberta per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, que haurà de tenir una capacitat mínima de 5.000 litres. També s'evitarà la impermeabilització dels espais exteriors adjacents a les edificacions.
5. 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 l'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'Agència Catalana de l'Aigua.
6. Sempre que sigui possible, es preveuran mesures per a l'estalvi i l'eficiència en l'ús de l'aigua davant el raonable d'un major dèficit de recursos hídrics pel canvi climàtic.

article 169. Aigües residuals

1. Sens detriment d'una normativa sectorial superior aprovada amb posterioritat al present POUM que sigui contrària a aquest article, els nous projectes d'urbanització en sòl urbà i urbanitzable incorporaran un sistema de recollida d'aigües separatiu.
2. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram hauran de disposar d'un sistema de pretractament i depuració en origen en cas de no complir els paràmetres d'abocament establerts a les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent als efectes del qual constaran identificats a l'Agència Catalana de l'Aigua o a l'organisme a càrrec de les gestions escaients.
3. Amb caràcter general, quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament l'Agència Catalana de l'Aigua i sense perjudici del sistema que determinin els projectes d'urbanització si son exigibles per sòl inclòs en sectors de desenvolupament o polígons d'actuació urbanística. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.
4. És prohibit abocar aigües residuals no pluvials o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (rivers i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrracs).
5. Caldrà que els masos i altres edificacions disseminades en SNU assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats (connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics, o decantadors que generin un afluent que compleixi la legislació vigent).
6. Per a la instal·lació d'activitats potencialment contaminants caldrà que l'ajuntament aprovi el sistema de depuració o tractament previs per descarregar els afluents en nivells permesos per la legislació vigent.
7. Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que no es contamini el medi.
8. Totes les intervencions que es desenvolupin al voltant de torrents o rieres hauran de subjectar-se al compliment dels "Criteris tècnics a tenir en compte per l'Agència Catalana de l'Aigua en

l'elaboració dels informes preceptius en la tramitació del planejament urbanístic", aprovats per Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, el 28 de juny de 2001, o disposició que els substitueixi.

article 170. Residus

1. Es prohibeix l'abandonament de residus, el seu dipòsit o emmagatzematge sense la corresponent autorització.
2. Les explotacions ramaderes i qualsevol instal·lació d'alberg d'animals hauran de complir la legislació vigent en relació a la gestió de residus agraris.
3. Es prohibeix l'aplicació de purins provinents o no de les explotacions ramaderes del municipi, i els fangs de depuradora, encara que constin autoritzats per l'òrgan competent, en el sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i mai en les àrees agrícoles afectades per la protecció del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació ho prohibeixi expressament.
4. No poden ser base agrícola per l'abocament de purins els boscos ni els conreus de cereals que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració de paisatge agrícola tradicional amb l'objectiu de no afavorir la presència d'espècies nitròfiles en detriment de la vegetació ruderal autòctona.
5. Els projectes d'establiment o ampliació de granges de porcí que es tramitin incorporaran un estudi sobre el total de les quantitats de purins que generarà el nou projecte per verificar possibles impactes acumulatius i sinèrgics de les aplicacions de purins generades per aquesta instal·lació tenint en compte el balanç global de la gestió dels purins al municipi.
6. És prohibit l'abandonament d'envasos de productes agroquímics, la neteja de cubells aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua naturals o artificials.

article 171. Enderrocs i altres residus de construcció

1. La sol·licitud de llicència per a obres d'enderrocament, excavació i obres noves inclourà un document que indiqui el volum i els tipus de residus que generaran. En aquest document s'especificaran les operacions de destriament o recollida selectiva i els receptors que gestionaran aquests residus. En tot cas, es prioritzarà el reciclatge o la reutilització a la mateixa obra.
2. La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions de la llei vigent i les ordenances municipals, actualment el Text Refós de la Llei reguladora dels residus (Decret legislatiu 1/2009), el Reial Decret 210/2018, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de Prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya; i el Decret 201/1994 regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció. Així com a la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i contaminants per una economia circular,
3. En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

article 172. Infraestructures de tractament de residus

1. La gestió dels residus es durà a terme complint la normativa vigent i les ordenances municipals.
2. Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de residus hauran d'obtenir l'autorització prèvia corresponent.
3. Es prohibeixen els abocaments en zones no determinades per aquest ús.
4. Per a la instal·lació de plantes de tractament de residus caldrà elaborar un pla especial urbanístic que haurà de considerar, entre d'altres qüestions tècniques (com l'eliminació d'olors, sorolls, etc.),

l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí dels residus tractats.

5. En el supòsit de que es vulgui ubicar una planta de valorització de residus de la construcció caldrà donar compliment als requeriments de gestió de residus de la construcció a Catalunya, pel que fa al número d'instal·lacions necessàries, tal i com defineix el Programa de Gestió de Residus de la Construcció (PROGROC).

article 173. Protecció dels sòls

1. Fora dels àmbits on la present normativa en Sòl No Urbanitzable permeti construccions, seran prohibides les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl.
2. En el cas que calgui realitzar moviments de terra, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl capaç de mantenir els processos ambientals i ecològics que li són propis.
3. Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs en els quals es defineixin les característiques del sòl per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.
4. El moviment de terres haurà de ser compensat en la mateixa àrea de transformació topogràfica, sense que hi pugui haver un balanç net entre l'extracció i el rebliment diferent a 0.
5. En cas que els terrenys objecte del present pla d'ordenació urbanística municipal esdevinguin deficitaris o excedents en terres (LER 170504), caldrà donar compliment, si escau, a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en què es van generar o la seva disposició vigent.

article 174. Condicions per a la protecció de la biodiversitat

1. Protecció de la flora i la fauna autòctones i dels hàbitats naturals
 - a) Serà necessari el seguiment de la Directiva Europea de protecció dels hàbitats naturals. En concret, es consideren hàbitats que necessiten especial protecció aquells que apareixen en el catàleg com a prioritaris o d'especial interès.
 - b) Els enjardinaments públics hauran d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies del lloc i –obligatòriament– per espècies de clima mediterrani no invasores.
2. Permeabilitat biològica
Qualsevol actuació que suposi una barrera a la permeabilitat biològica, ja sigui relacionada amb les infraestructures lineals del territori de nova construcció o be amb els tancaments de propietats, de conreus o similars, caldrà que tinguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica.
3. Manteniment de tanques vegetals
 - a) Les tanques vegetals (ja sigui constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugis de biodiversitat, per tant es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que hi apareix espontàniament.
Quan els marges hagin de ser afectats per obres de millora de les infraestructures caldrà que es justifiqui per tal d'obtenir la llicència municipal.
 - b) Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació per que afecti a la productivitat del conreu i la poda d'arbres per mantenir el seu estat sanitari i les afectacions a propietats veïnes.
4. Zones humides
 - a) Totes les obres o intervencions que s'efectuïn prop d'una zona humida, encara que aquesta no gaudeixi de figura de protecció específica, evitaran afectar la zona, ja sigui directament per ocupació física de la zona o alteració directa dels seus sistemes naturals, ja sigui de forma indirecta, a causa de l'abocament de qualsevol tipus de material en indrets propers a la seva perifèria, escolament de líquids o qualsevol altre motiu.

- b) A les zones humides incloses a l'Inventari de Zones Humides de Catalunya, a la Bassa de Can Cardús (Mas d'en Gall) els és d'aplicació la normativa sectorial específica.

5. Línies elèctriques

En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna.

article 175. Protecció del paisatge

1. Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

Es prioritzarà la instal·lació de noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia en els corredors que ja existeixen per les línies actuals. En qualsevol cas, s'evitaran els indrets que tinguin alguna protecció especial (com ara hàbitat d'interès prioritari) o que puguin perjudicar la qualitat ambiental o paisatgística del municipi.

2. Adequació paisatgística de les edificacions

- a) Per aconseguir una major integració en el paisatge de les edificacions en sòl rural, caldrà realitzar un tractament de la vegetació integrador que disminueixi el seu impacte paisatgístic. Aquesta es realitzarà, preferentment, amb espècies vegetals autòctones. Les condicions de l'enjardinament o la restauració forestal s'especificaran en el projecte de construcció, ampliació o reforma que es presenta per l'obtenció de la corresponent llicència.
- b) De forma general s'estableix que la tipologia, els materials i els sistemes constructius aparents han de ser els propis i coherents amb l'àmbit territorial on l'edificació estigui emplaçada.

3. Altres proteccions

Les barraques i marges de pedra seca, els forns de calç, els pous de glaç, els pous, perforacions o bases d'aigua, les sitges o cellers soterrats i les construccions defensives en temps d'assetjament o guerra, així com les restes d'aquestes obres i construccions populars, només seran susceptibles d'intervencions de consolidació, restauració i adequació amb l'objecte de la seva conservació i manteniment en condicions de seguretat, salubritat i decòrum. L'incompliment per acció o omissió comportarà infracció molt greu quan lesi el sòl no urbanitzable de protecció especial (N3 i N2) i greu en la resta dels sòls, sense perjudici dels efectes que determini l'administració competent en el cas de declaració de ruïna, que tampoc no dispensarà a les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir aquest tipus d'obres i construccions en condicions de seguretat, salubritat i decòrum exigible. En tot cas, qualsevol actuació en immobles que continguin aquest tipus de construccions aportarà constància documental planimètrica, fotogràfica i de memòria descriptiva i constructiva que es pronunciarà sobre l'estat de conservació i situació d'ús d'aquests elements, subscrita per un tècnic competent, siguin afectats o no per l'actuació pretesa. Aquest requisit serà exigible en els procediments de protecció de la legalitat urbanística i ordres d'execució i de restauració incloses.

article 176. Protecció contra incendis

1. Disponibilitat d'hidrants per a incendi

L'obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona, o bé, la que la substitueixi:

- L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.
- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.

- Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície. La xarxa d'hidrants exigible als sectors de transformació o nou desenvolupament s'executaran a càrrec dels propietaris i es connectaran a la xarxa pública d'aigua mitjançant una xarxa separada de la d'abastament d'aigua als edificis.
2. Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers
- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels 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.
 - Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat el Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el 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 alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.
3. Franja de protecció respecte de la massa forestal
- La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal també s'estableix en:
- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.
 - L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal, han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.
 - Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 374/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbusts o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure's a la mateixa franja.
 - Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
4. Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge
- Cal considerar les restriccions per a edificacions d'us industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat el Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

article 177. Mesures compensatòries per la pèrdua de sòl forestal**1. Revegetació compensatòria amb espècies autòctones**

Les espècies son: *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, *Rosmarinus officinalis*, *Pinus halepensis* (puntual) i qualsevol altra espècie vegetal autòctona que s'hagi trobat al mateix àmbit. Caldrà valorar la possibilitat de salvaguardar el màxim nombre d'exemplars de peus arboris de port gran i replantar-los en ubicacions diferents si és necessari.

2. Continuïtat i funció coixí biològic de la massa vegetal adjacent

Creació o manteniment d'una franja vegetal continua entre el nou espai urbanitzat i l'entorn del bosc existent. El disseny d'aquesta haurà de ser l'adequat per afavorir el moviment de fauna menor i pol·linitzadors. Les espècies son:

- Plantació òptima: *Borago officinalis*, *Cistus albidus*, *Dorycnium pentaphyllum*, *Echium vulgare argenteae*, *Erucastum nasturtiifolium*, *Foeniculum vulgare*, *Lotus corniculatus*, *Prunus spinosa*, *Rosmarinus officinalis* i *Rubus ulmifolius*.
- Plantació recomanable: *Cichorium intybus*, *Crataegus monogyna*, *Diplotaxis erucoides*, *Dorycnium hirsutum*, *Lavandula latifolia*, *Medicago sativa falcata*, *Silybum marianum*, *Sorbus domestica*, *Thymus vulgaris* i *Trifolium pratense*.

3. Instal·lació de refugis per a fauna

- Caixes niu per ocells insectívors i quiròpters. Aquestes s'hauran d'ubicar preferentment en els peus arboris dels sectors o propers a aquests
- Murs de pedra seca amb funcionalitat ecològica. S'haurà de limitar al màxim l'ús de ciment/morter o altres materials per afavorir el màxim possible l'existència de cavitats que creïn refugis per a la fauna i flora. Idealment aquests murs s'orientaran i ubicaran en espais amb major incidència solar.

4. Actuació de compensació indirecta

De forma alternativa, es podrà fer una restauració i revegetació d'una finca o àrea municipal propera, com per exemple les lleres d'algun torrent que estiguin degradades ecològicament, en el cas de no poder restaurar ecològicament tota l'àrea talada corresponent. En aquest cas, es procedirà a la restauració de la superfície incompleta dins l'àmbit original, complementant-la amb una acció compensatòria addicional sobre una superfície equivalent o superior, aplicant un ràtio de compensació superior a 1:1.

TÍTOL SISÈ – PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

CAPÍTOL I – CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

article 178. Béns a protegir

1. Aquest Pla incorpora i integra a nivell urbanístic els valors del patrimoni cultural dels elements d'interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic i ambiental per tal de regular la seva conservació i revalorització en relació a l'ordenació proposada.
2. L'objecte de la protecció s'estructura en les següents tipologies:
 - A - Patrimoni arquitectònic
 - J – Patrimoni arqueològic-paleontològic
 - P – Patrimoni ambiental-paisatgístic
3. Tots aquests elements i les seves característiques i situació s'indiquen en el Catàleg que integra el present POUM.
4. L'Administració vetllarà pel manteniment per part dels propietaris del bon estat dels elements inclosos al Catàleg, potenciant la seva restauració i permetent la seva reconstrucció en cas de desaparició parcial o total.
5. Al Catàleg de béns a protegir s'indica, per a cada element, la categoria i el nivell de protecció que li són d'aplicació. En cas de manca de concreció o de possibilitat de diversa interpretació, prevaldrà el criteri de la conservació de les característiques i elements que han motivat la protecció.
6. En els elements protegits es permetran tots aquells usos permesos per les Normes del Pla per la clau urbanística que tenen assignada i que siguin compatibles amb la conservació dels seus valors. L'Ajuntament, a partir de l'informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà denegar els canvis d'ús que comportin actuacions que es considerin incompatibles amb el nivell de protecció del bé. En el cas dels elements BCIN, l'autorització de nous usos és competència de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural.

article 179. Categories de protecció del béns catalogats

Per a la determinació del règim legal de protecció, d'acord amb la legislació catalana sobre patrimoni (Llei 9/1993), els béns del Catàleg es classifiquen en les següents categories:

1. Bé d'interès cultural nacional (BCIN)

Són els béns rellevants del patrimoni cultural català declarats així expressament d'acord amb el procediment establert a la legislació sobre patrimoni cultural, inclosos al Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional.

La Comissió Territorial de Patrimoni Cultural regula les intervencions admeses sobre el bé seguint els criteris establerts a l'art. 35 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

2. Bé Cultural d'interès local (BCIL)

Són els béns que tot i la seva significació i importància, no compleixen les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional, però que cal preservar com a identificadors del municipi, pel que es proposa la inclusió dins del Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

La descatalogació dels elements BCIL, tal i com estableix la Llei 9/93, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, requerirà la mateixa tramitació que la seva catalogació amb un informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural.

3. Bé de protecció urbanística (BPU)

Són altres béns catalogats per aquest Pla que no estan inclosos a cap de les categories anteriors i que es considera que reuneixen valors que responen a un nivell suficient d'interès cultural i d'identitat pel municipi.

En el cas del BCIL i BPU és el propi Pla el que estableix el nivell de protecció i regula les intervencions admeses sobre el bé i especificitats pels procediments d'intervenció municipal en les obres i activitats dels particulars.

4. Espai de protecció arqueològica (EPA)

Són llocs on, per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques i espais amb concentració de restes d'activitat antròpica d'edificació o no.

Per a qualsevol intervenció, cal un informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

article 180. Definició dels nivells de protecció del béns catalogats

Els nivells de protecció que es determinen a cadascuna de les fitxes dels elements són els següents:

1. Nivell 1: Integral

S'aplica a aquells béns de valor emblemàtic que s'han de conservar íntegrament.

Segons els criteris de la Llei 9/1993, s'aplica a tots els BCIN, jaciments arqueològics i EPA.

Es protegeix íntegrament la volumetria, l'estructura portant, l'estructura funcional i la tipologia (espais interiors, estances amb les seves decoracions, etc.) i les façanes.

Només són admissibles intervencions de manteniment (o conservació) i restauració. En cas d'inestabilitat, es podran realitzar obres de consolidació. Només es podran dur a terme reconstruccions en cas de que s'utilitzin parts originals.

2. Nivell 2: Conservació tipològica

S'aplica a aquells béns lliures de modificacions substancials que els desfigurin i que cal preservar globalment.

Es protegeix la volumetria, estructura general, la composició i elements constitutius de les façanes, i aquells espais interiors que tinguin un interès especial (cancells, vestíbuls, sales nobles o altres).

Les actuacions permeses aniran encaminades al manteniment (o conservació) i restauració i a la recuperació dels aspectes que s'hagin vist alterats per tal de recuperar els seus valors.

En cas necessari, s'admeten obres de consolidació i rehabilitacions que posin en valor i preservin els elements protegits.

3. Nivell 3: Parcial

S'aplica als béns amb valor per l'estructura tipològica (reflectida a la composició de façana i l'estructura general) i d'altres on interessa preservar i posar en valor elements concrets.

La concreció dels elements que es protegeixen i les condicions d'intervenció s'especifiquen a la fitxa de cada bé.

4. Nivell 4: Protecció ambiental

S'aplica a béns i/o conjunts el valor dels quals resideix principalment en la configuració d'un paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.

Aquest nivell protegeix àrees, entorns i elements puntuals que tinguin valor ecològic i mediambiental (ex.: boscos, miradors, cingleres, abrics, jardins històrics, fonts naturals, arbres monumentals).

5. Nivell 5: Documental

S'aplica als elements dels quals es vol garantir la permanència de la seva memòria històrica.

Es permeten totes les intervencions, fins i tot l'enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimètrica i fotogràfica) de l'estat actual.

article 181. Definició dels tipus d'intervenció en els béns catalogats

Als efectes d'aquest pla, es consideren les següents formes d'intervenció en els béns catalogats:

1. Conjunts i elements arquitectònics

- a) Manteniment o conservació: Té per objecte mantenir un bé en correctes condicions de salubritat, ornat i neteja, sense alterar-ne l'estructura i distribució, ni ocultar o modificar els seus valors constructius o morfològics.
- b) Consolidació: Té per objecte garantir la pervivència d'un bé tot millorant-ne les seves condicions estructurals, constructives o decoratives (quant a elements d'arts aplicades).
- c) Restauració: Té per objecte prolongar l'existència d'un bé, restituint-lo íntegrament o en alguna de les seves parts a les seves condicions o estat originals.
- d) Si la lectura històrica del bé així ho justifica, pot incloure actuacions de consolidació i/o demolició parcial.
- e) Rehabilitació: Té per objecte l'adequació, la millora o l'actualització de les condicions d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat estructural i energètiques d'un bé amb les mínimes modificacions morfològiques.

Inclou conceptes com: millora, modernització, adaptació, remodelació, reforma, condiciament, reutilització o reestructuració morfològica, i també:

- Ampliació: Té per objecte incrementar el volum construït existent d'un bé (en cas de que no assoleixi el màxim admès pel planejament vigent) garantint que la nova volumetria sigui compatible amb l'edificació protegida, no l'oculti visualment ni en desvirtui les seves característiques morfològiques.
- Inclusió: Té per objecte disposar nous elements que permetin l'adequació a les normatives vigents (habitabilitat, accessibilitat, seguretat...).
- Substitució: Té per objecte l'enderroc d'un bé existent o part d'ell per a construir en el sòl que aquest ocupava una nova construcció segons els criteris d'ordenació vigents. Ha d'anar precedida d'un expedient documental que reculli de manera exhaustiva la informació escrita, gràfica i fotogràfica del bé en qüestió, amb la finalitat de garantir la pervivència de la memòria històrica d'aquest.
- Eliminació: Té per objecte la supressió d'elements afegits a un bé com ara cossos annexos, volums addicionats, instal·lacions (antenes, dipòsits de fibrociment...).
- f) Remodelació: Té per objecte les modificacions o reparacions a introduir en un edifici, relacionades o derivades de l'activitat que s'hi desenvolupa i compatibles amb la protecció de l'esmentat edifici.
- g) Reconstrucció: Té per objecte la reposició total o parcial d'un bé desaparegut total o parcialment, reproduint-lo en el mateix lloc i amb les mateixes característiques morfològiques originals en base a la documentació gràfica, fotogràfica o escrita.
- h) Desplaçament: Té per objecte relocalitzar un bé que justificadament (per motius d'interès general) no pot ser mantingut en la seva ubicació original però que, pel seu interès, cal conservar (preferentment, a prop de la situació actual).
- i) Enderroc: Comporta la desaparició total o parcial del bé. Només és aplicable a BPU per raons d'interès general. No s'admet la declaració de ruïna d'un bé com a motiu d'enderroc. Ha d'anar precedit d'un expedient documental que reculli de manera exhaustiva la informació escrita, gràfica i fotogràfica del bé en qüestió, amb la finalitat de garantir la pervivència de la memòria històrica d'aquest.

2. Béns arqueològics i paleontològics

Les intervencions arqueològiques i paleontològiques, segons el decret 78/2002, de 5 de març, es classifiquen en:

- a) Excavacions: són les remocions en la superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics que es fan amb la finalitat de descobrir i investigar sistemàticament tota classe de restes arqueològiques o paleontològiques. També són excavacions els sondeigs que tenen com a finalitat la comprovació de l'existència o la delimitació de vestigis arqueològics o paleontològics en un punt determinat.

- b) Prospeccions: són les exploracions en superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics, sense remoció de terrenys amb o sense recollida de materials arqueològics o paleontològics, tant si s'hi apliquen mitjans tècnics especialitzats com si no.
- c) Controls: són les tasques de vigilància i, en determinats casos, de coordinació d'obres o treballs que puguin afectar restes arqueològiques o paleontològiques incloses les neteges de jaciments.
- d) Mostreigs: són les extraccions de mostres que poden incloure remoció de terreny o recollida de materials.
- e) Documentació gràfica i plàstica: són intervencions adreçades a l'obtenció d'informació gràfica de jaciments arqueològics o paleontològics.
- f) Consolidació, restauració i adequació: són les intervencions que tenen per objecte la conservació, el manteniment o l'adequació per a la visita pública dels jaciments arqueològics o paleontològics.

3. Béns naturals, ambientals i paisatgístics

Les intervencions sobre els béns naturals i ambientals - paisatgístics, poden ser de:

- a) Conservació: intervenció que té com a objectiu la protecció a través de la gestió de l'ús dels recursos naturals com són el sòl, el paisatge, etc., així com el manteniment, la rehabilitació, el restabliment i l'increment, si s'escau, de les poblacions.
- b) Millora: conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació o millora de l'exemplar o de les condicions de l'hàbitat amb el manteniment de les característiques morfològiques.

article 182. Sol·licitud de llicència per a intervencions en elements arquitectònics catalogats

1. Per tal de garantir la protecció indicada al Catàleg, per a qualsevol intervenció als elements catalogats, excepte les de manteniment i conservació, caldrà presentar, prèviament a la llicència, un avantprojecte que defineixi les obres que es volen realitzar incorporant plànols de l'estat actual, fotografies i imatge resultant indicant els materials a usar. Aquest avantprojecte constarà de la següent documentació, independentment del corresponent projecte tècnic amb el contingut contemplat en les presents normes urbanístiques:
 - Aixecament planimètric complet de l'edificació amb plantes, alçats i seccions tant generals del conjunt com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
 - Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.
 - Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història que justifiqui que es conservaran els valors tipològics de la masia, entre ells la conservació del volum, façana, elements estructurals, elements d'interès històric o artístic.
2. En el cas de les àrees i jaciments d'interès arqueològic i paleontològic cal contemplar els següents aspectes:
 - En el cas de jaciments arqueològics no delimitats i de les àrees d'expectativa arqueològica s'ha de preveure que, fins la seva delimitació, precisen d'un entorn de protecció ampli (raonat a partir de les troballes superficials o de la informació de que es disposa o superfície amb un radi de 100 metres des del centre de la troballa que dona lloc a l'àrea d'expectativa arqueològica o al jaciment, superfície que s'hauria d'adaptar al parcel·lari).
 - Com a mesura protectora per tal de protegir possibles jaciments no documentats ni coneguts s'ha d'establir que la documentació del planejament derivat haurà de contemplar i tenir en compte els resultats d'una prospecció arqueològica del seu àmbit.

- No es pot planificar cap actuació que afecti el subsòl en aquells punts on hi hagi un jaciment arqueològic sense l'informe previ del servei corresponent.

article 183. Característiques estètiques de les edificacions

Les construccions hauran d'adaptar-se, bàsicament, a l'ambient i entorn on estiguin situades, i a tal efecte:

1. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar-se amb el mateix conjunt i també quan, sense existir conjunt d'edificis n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.
2. En els llocs de paisatge obert i natural o en les perspectives que ofereixen el conjunt urbà o en les immediacions de les carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, volum, alçada dels edificis, tractament de les façanes, murs i tanques o la instal·lació d'altres elements limiti el camp visual per a contemplar la bellesa natural, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia. Totes les intervencions hauran de donar compliment a la legislació sectorial de paisatge i medi ambient.

CAPÍTOL II – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS SUSCEPTIBLES DE RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ AL SÒL NO URBANITZABLE

article 184. Catàleg específic de masies i cases rurals i altres construccions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació al sòl no urbanitzable

El catàleg específic de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació s'adjunta al POUM per a la identificació i la regulació dels possibles usos i ampliacions de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o rehabilitació, alhora que es justifica la conveniència de la seva inclusió en el Catàleg.

article 185. Definició de les actuacions que es poden realitzar a les masies incloses al Catàleg

1. Conservació i consolidació de l'estructura bàsica i funcionalitat de l'edificació. Sempre cal mantenir la configuració i la tipologia aparent i del sistema estructural tant exterior com interior. S'ha de cuidar especialment el tractament de l'edificació principal i/o original. En qualsevol cas, la composició de les obertures, els materials i el cromatisme seran els propis del lloc. Caldrà també complir els requisits derivats de la normativa d'habitabilitat i d'incendis.
2. Rehabilitació: Són aquelles actuacions que tenen per objecte la millora de les condicions d'habitabilitat, estructura, accessibilitat i adaptació per a l'ús a que es destina l'edificació a la que es refereixen, sense que aquestes comportin cap modificació substancial de les seves característiques tipològiques fonamentals ni del seu formalisme arquitectònic. Poden incloure petites operacions d'ampliació, en els termes i condicions establerts a l'epígraf a continuació.
3. Reconstrucció: Actuacions dirigides a recuperar l'estat original de l'element o edificació segons la documentació gràfica o fotogràfica que consti.
4. Ampliació: Obres que tenen com a finalitat augmentar la superfície o volum de l'element, que en cap cas implicaran la pèrdua dels valors arquitectònics protegits i la seva integració paisatgística. Els nous volums no podran ocupar els terrenys de pendent superior al 20% i al projecte es justificaran les afectacions a masses forestals, a zones amb risc d'inundabilitat o a zones d'expectativa arqueològica o paleontològica.

L'ampliació es justificarà per:

- Assolir les condicions mínimes d'habitabilitat i d'accessibilitat (supressió de barreres arquitectòniques).
- Adequar l'edificació per a dotar-la dels usos col·lectius permesos a la fixa corresponent.

A la fitxa de cada element queda indicat si hi ha la possibilitat d'ampliació que afecta tant al volum principal com al secundari i el percentatge d'ampliació que s'aplicarà al sostre realment existent.

En els casos en que es pugui realitzar una ampliació, caldrà respectar el volum principal preexistent i la composició arquitectònica original o, si s'escau, recuperar-la. En cap cas es podrà ultrapassar l'alçada del volum principal.

Es prioritza l'ampliació a través de la reutilització d'edificacions existents o la substitució de volums de nova creació adequant el seu aspecte a la construcció tradicional.

En aquells elements que ja han estat rehabilitats o ampliat dins la vigència del POUM, no es permet una nova ampliació.

Excepte l'ús d'habitatge, que només es pot ubicar al volum principal, els usos permesos es poden situar tant als volums principals com als secundaris.

Totes les actuacions utilitzaran materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn. Els materials seran els mateixos del lloc. En aquest sentit, és especialment important definir les característiques de les fusteries.

article 186. Definició dels usos indicats a les fitxes del Catàleg de Masies

1. Habitatge: És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. Es permet un màxim d'un habitatge per cada 150 m²st amb un mínim de 350 m²st per al primer habitatge. Com a màxim es podran construir 4 habitatges mentre la fitxa no determini un paràmetre diferent. L'ús d'habitatge només s'admet als volums principals indicats a les fitxes del catàleg.
2. Com a usos compatibles amb l'habitatge s'inclouen:
 - Usos artesanals: elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris vinculats a la pròpia finca o finques de l'entorn.
 - Comercial: la venda dels productes que es puguin recollir o elaborar en la pròpia finca o finques de l'entorn.
 - Activitats professionals i artístiques: usos vinculats a les professions liberals i artístiques. En qualsevol cas, aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.).
 - Turisme rural: Els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament. Ha de permetre el manteniment de l'explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent, assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.
 - Restauració: Locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars o cafeteries. Queden exclosos els pubs, discoteques o similars associats a les activitats d'ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor i amb pertorbació a l'ambient nocturn per contaminació lumínica.
 - Educació en el lleure: S'admeten els usos ludicoformatius. Comprèn escoles natura, cases de colònies, albergs juvenils, activitats de formació artística i similars.
 - Desenvolupament rural: S'admeten aquelles activitats de formació, capacitat professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.
 - Hoteler i allotjaments turístics (no apartotel): Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Entre d'altres serveis d'allotjament que regula la normativa, s'ha d'incloure en tot cas la neteja diària de totes les unitats d'allotjament. No s'admet la modalitat "hotel apartament" ni els usos d'hotel en condomini d'acord amb el que estableix l'article 47.3 bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme o el que el substitueixi.
 - Sanitari-assistencial: Només són admissibles quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i es reuneixin tots els requisits de benestar i accessibilitat que requereixen els col·lectius als quals es destinen, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques. Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malats, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals, menjadors, centre d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres residencials d'educació intensiva, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social, residències especialitzades i centres d'assistència sanitària, veterinària, d'alberg d'animals, etc.
 - Ús recreatiu cultura i social: Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions i similars i serveis annexos.
 - Esportiu: Admès relacionat amb algun dels altres usos admesos i com a complementari, com pot ser hípica, piscina, camps de jocs, etc.
3. S'admet la divisió en propietat horitzontal en aquelles masies, cases rurals o construccions incloses al catàleg sempre i quan es compleixin les superfícies i nombre màxim d'unitats indicat a les fitxes, les condicions mínimes d'habitabilitat i ús segons la normativa aplicable i sempre que es justifiqui la

disponibilitat de serveis de sanejament, subministrament d'aigua, energia i comunicacions varies, subjecte a justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació per impacte d'aquestes obres i de la sostenibilitat ambiental per no comportar lesions a l'entorn ni al medi natural que, al seu cas, s'afectin.

article 187. Definició dels valors que justifiquen la inclusió dels elements al Catàleg de Masies

Els valors pels quals es justifiquen la recuperació i preservació de les masies incloses en aquest catàleg són:

1. Valor arquitectònic: masies, cases rurals i altres construccions al sòl no urbanitzable que compten amb un valor arquitectònic, ja sigui la composició de les façanes, en elements constructius singulars típics de l'arquitectura tradicional, en la volumetria, tipologia, ornamentació etc.
2. Valor històric: masies, cases rurals i altres construccions al sòl no urbanitzable que responen a les tipologies històriques de la masia catalana i les seves evolucions i que presenten indicis d'haver-se implantat abans de l'expansió urbana del segle passat.
3. Valor mediambiental: edificacions que contribueixen a garantir i preservar les característiques ambientals pròpies del lloc on se situen, ja sigui per l'activitat que desenvolupen o per l'aportació de vida que fan al medi.
4. Valor paisatgístic: edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.
5. Valor social: edificacions que dinamitzen el sòl no urbanitzable, ja sigui a través de l'explotació del sòl agrícola o la primera o segona residència, i que afavoreixen l'equilibri territorial i econòmic i el manteniment dels camins rurals i l'entorn natural desenvolupant activitats que contribueixen a enriquir l'ús social del territori no urbà i ajudant a fixar la població al territori.
6. Anterior a 1956: el fet de tractar-se de masies o edificacions residencials datades amb anterioritat a 1956. En aquest cas que existeixin evidències físiques (restes edificades) que permetin determinar l'emplaçament i la superfície que ocupava originàriament i es compleixin els requisits que determina.
7. Planejament superior: el desenvolupament de planejament de rang superior per directors urbanístics, catàlegs de paisatge i altres plans sectorials.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Seràn d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposin o el contradiguin.

Segona

L'Ajuntament podrà formular Ordenances reguladores de l'ús d'aparcament, d'intervenció en l'ús del sòl i l'edificació, i de publicitat a la via pública. Mentre no es produeixi l'aprovació d'aquestes Ordenances, són d'aplicació les determinacions establertes al respecte en aquest POUM.

Tercera

En les operacions de reforma, rehabilitació i gran rehabilitació d'edificacions preexistents s'admet l'ocupació d'espais no edificables i la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics per permetre la instal·lació dels mitjans regulats a la normativa sectorial en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques exclusivament. Els espais ocupats per aquestes instal·lacions no computaran a efectes del volum edificable o ocupació de la parcel·la, no restant subjectes a observar les distàncies mínimes de l'edificació als termenals, entre edificacions o a la via pública.

A tals efectes, els projectes han de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.
- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i la no alteració de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es donés aquest supòsit.
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions

Quarta

1. Els instruments de planejament derivat, els projectes d'urbanització i les memòries i projectes d'obres públiques locals inclouran un Estudi justificatiu de mesures adoptades per complir els Paràmetres de Gènere, d'entre els establerts a la Memòria del POUM, sense perjudici dels que siguin exigibles per virtut de la normativa aplicable.
2. L'òrgan municipal competent per resoldre autoritzacions d'ús del domini públic, podrà establir un període d'exposició pública de 20 dies per garantir la informació pública i la participació ciutadana, tota vegada que pugui presumir sol·licituds d'autorització municipal per actes regulats per la llei d'urbanisme vigent amb continguts susceptibles d'afectar la sensibilitat de les persones per raó de la seva orientació sexual o gènere i la seva capacitat d'ús i gaudi del domini públic i privat en condicions de seguretat.

Cinquena

Es faculta a l'Ajuntament a elaborar plans d'acció municipal per a garantir la connectivitat ecològica i paisatgística del terme municipal i de millora de la qualitat de l'aire i l'atmosfera en compliment dels objectius de les polítiques autonòmiques previstes a la Llei 34/2007 sobre la matèria.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació amb les limitacions assenyalades a continuació, les construccions, les instal·lacions i els usos que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. Queden en situació de fora d'ordenació i han de procedir al seu cessament tots els usos preexistents que resultin expressament prohibits per les determinacions d'aquest POUM i pel planejament derivat que s'aprovi amb posterioritat.
3. En els edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació, no es podran autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, però sí les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions així com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. En qualsevol cas, les obres que s'hi autoritzin no comportaran augment del valor d'expropiació.
4. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació, els canvis d'usos només es podran autoritzar de forma provisional d'acord amb l'article 53 del TRLU.
5. Els usos preexistents en les edificacions fora d'ordenació, es podran mantenir sempre i quan s'adaptin als usos admesos, categories i situacions que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.

Segona. Edificis en situació de volum o ús disconforme

1. Les edificacions existents en sòl urbà no inclòs en cap sector de planejament derivat ni polígon d'actuació urbanística que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius del nou planejament, sempre que l'ús urbanístic sigui conforme i mentre no els hi correspongui la situació de fora d'ordenació, podran aplicar les següents disposicions, si així ho preveu expressament la clau de zona:
 - a) Les obres de reforma, rehabilitació i canvi d'ús urbanístic en edificacions existents afectades per una nova alineació de vial no es veuran obligades a la cessió prèvia del sòl afectat, mentre no comportin increment de volum i/o de sostre.
 - b) Les obres de reforma, rehabilitació i gran rehabilitació en edificacions existents disconformes amb algun dels paràmetres imperatius del planejament seran autoritzables mentre no superin el volum i/o sostre màxim admès pel planejament, mesurats en m³ i m² màxims respectivament.
2. A tals efectes, tindran la consideració de:
 - a) Obres de reforma: tota actuació de millora, modernització, adaptació o redistribució dels espais existents per a garantir la continuïtat de l'ús establert, que pot incloure la consolidació d'elements estructurals.
 - b) Obres de rehabilitació: tota actuació global als edificis que, a més de les actuacions anteriors, comporti el canvi d'ús urbanístic total o parcial, la variació del nombre d'habitatges o unitats funcionals independents o la consolidació total o parcial del sistema estructural.
 - c) Obres de gran rehabilitació: tota actuació global als edificis que, a més de les actuacions anteriors, comporti increment de volum i/o sostre edificable o comportin un cost superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de les mateixes característiques, sostre i/o volum o la substitució de l'edifici existent que mantingui la façana i/o el sistema estructural en la seva totalitat o en part.
3. La comparació de costos indicada per les obres de gran rehabilitació tindrà en compte els costos d'actuacions pretèrites degudament autoritzades per un interval de temps igual a la vida útil que cal atribuir a l'edifici un cop executades les obres preteses, calculada en els termes i condicions establerts per la normativa de valoracions urbanístiques aplicable.

4. Aquestes disposicions no seran d'aplicació a les construccions auxiliars, elements de les instal·lacions, cossos sortints, tanques i modificacions de terrenys disconformes amb les determinacions del planejament que hauran d'adaptar-se als paràmetres d'ordenació establerts a la clau de zona corresponent.

Tercera. Edificacions en sòl no urbanitzable

Les edificacions i els usos contraris al planejament i a la Llei d'urbanisme en sòl no urbanitzable es consideraran en règim de fora d'ordenació o volum disconforme, segons correspongui, en aplicació d'allò establert al RLU, a les disposicions transitòries sisena (pels habitatges preexistents) i setena (per altres construccions preexistents), amb el règim següent:

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i 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 de la Llei d'urbanisme.
 - b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableix l'article 108.4 de la Llei d'urbanisme.
2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent per reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 50 de la llei, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.
3. Les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la Llei d'urbanisme, resten subjectes al règim de fora d'ordenació si es van implantar il·legalment. Si es van implantar amb títol administratiu habilitant, resten subjectes al règim de volum disconforme.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula l'article 50.

4. De conformitat amb allò establert a l'article 47 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig), per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable, relatives a la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús de l'habitatge familiar i allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de que es tracti, o construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural, serà exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica.

Quarta. Parcel·la mínima

Aquelles parcel·les preexistents que constin inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM i que no compleixin les determinacions sobre superfície mínima o façana mínima tenen la condició d'edificables en les condicions establertes a cada zona, sempre i quan la regulació zonal no ho prohibeixi expressament.

Cinquena. Edificacions disconformes amb llicència anterior a l'aprovació inicial

Un cop passat un any de l'aprovació definitiva del POUM les llicències atorgades amb posterioritat a la seva aprovació inicial, s'hauran d'adaptar a la nova normativa urbanística i sectorial d'edificació. A l'efecte de finalitzar les obres, l'Ajuntament concedirà pròrroga o nova llicència, segons correspongui.

DISPOSICIÓ FINAL

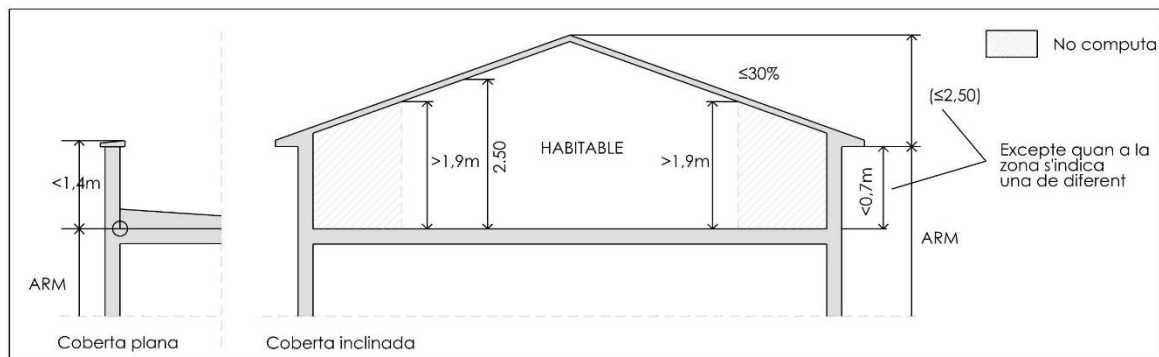
L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació del Pla General vigent i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivat en tot allò que s'oposin a allò que estableix el POUM.

Masquefa, febrer 2026

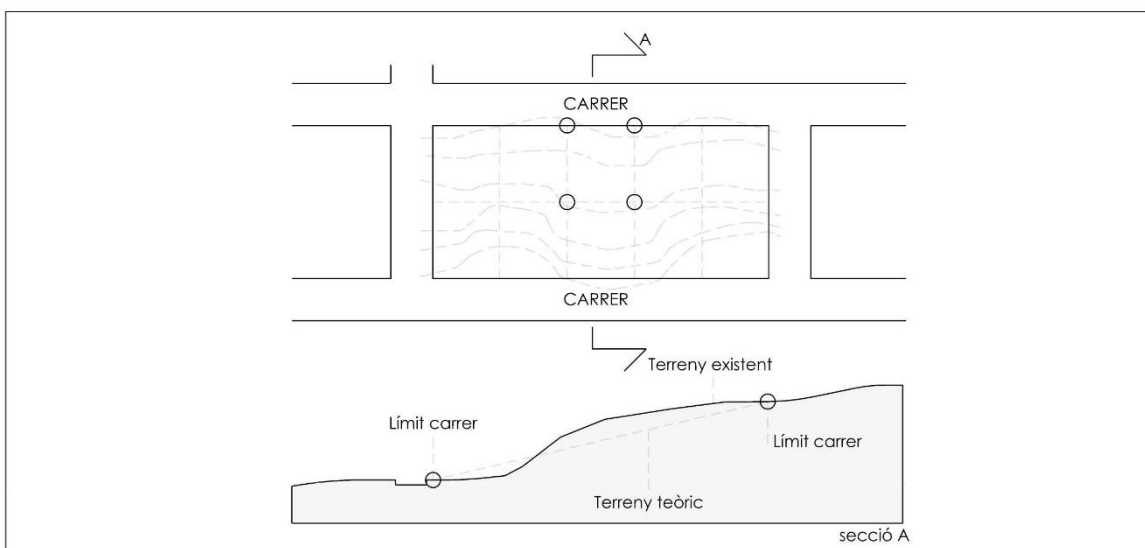
ANNEX 1: CROQUIS EXPLICATIUS D'ALGUNS ASPECTES D'AQUESTES NORMES

PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

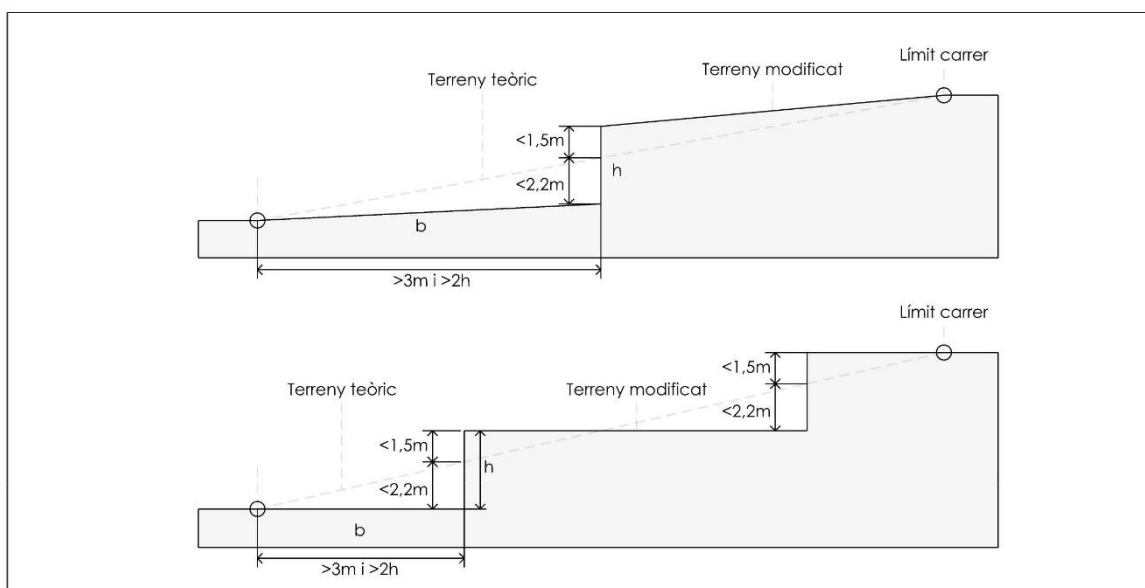
1. Definició de coberta i planta sotacoberta



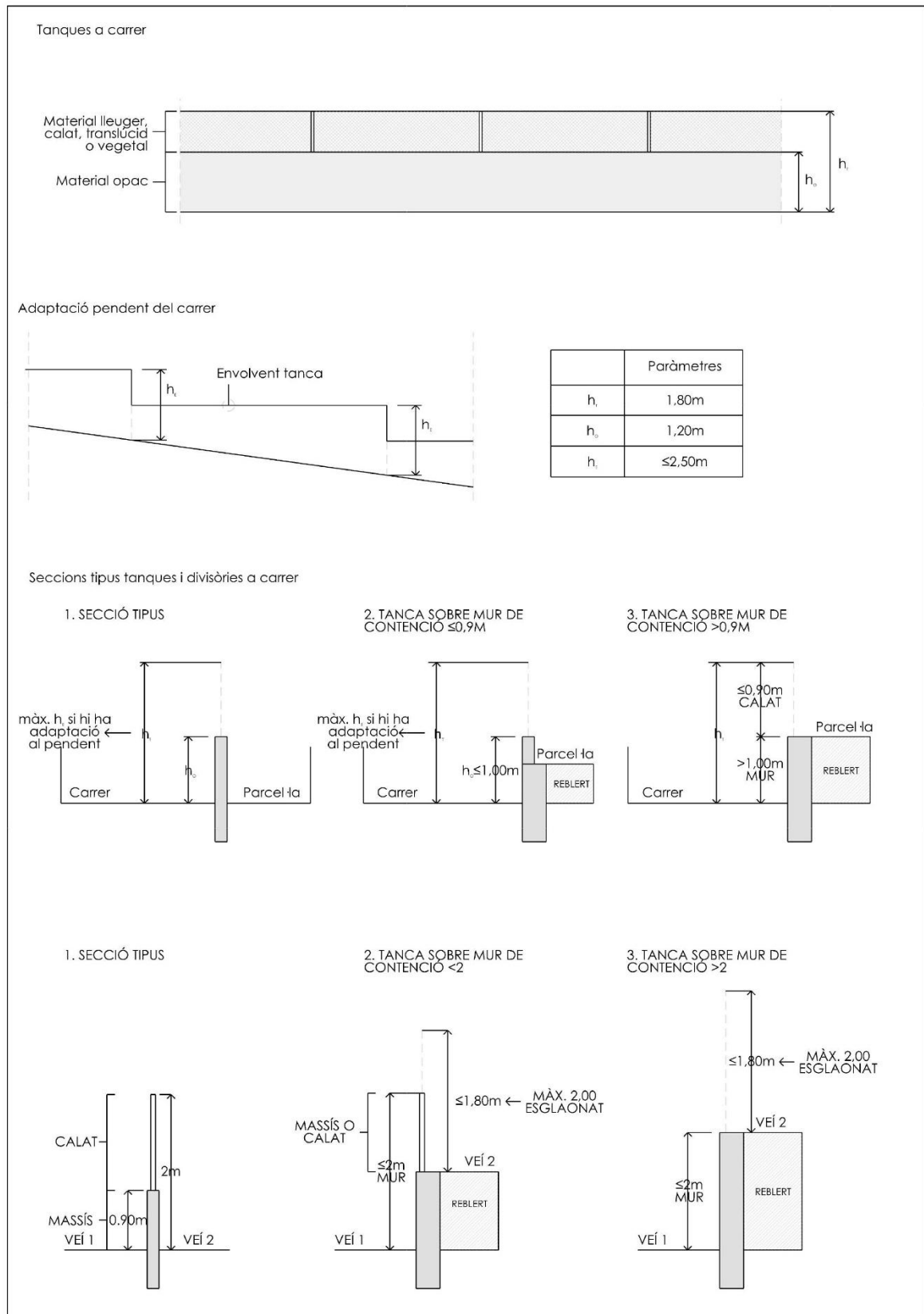
2. Definició de terreny existent i terreny teòric



3. Modificacions del terreny teòric

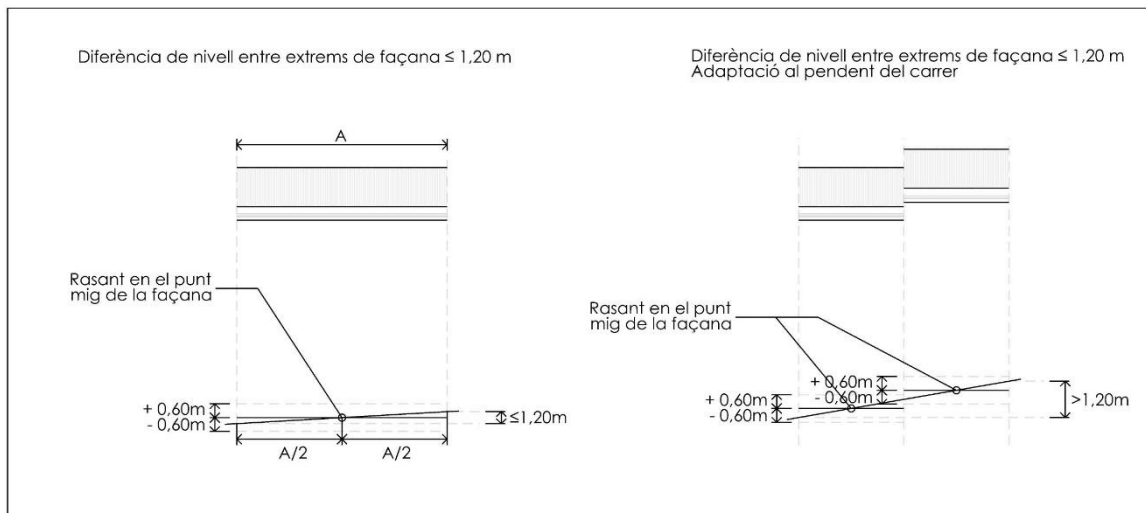


4. Tanques i divisòries

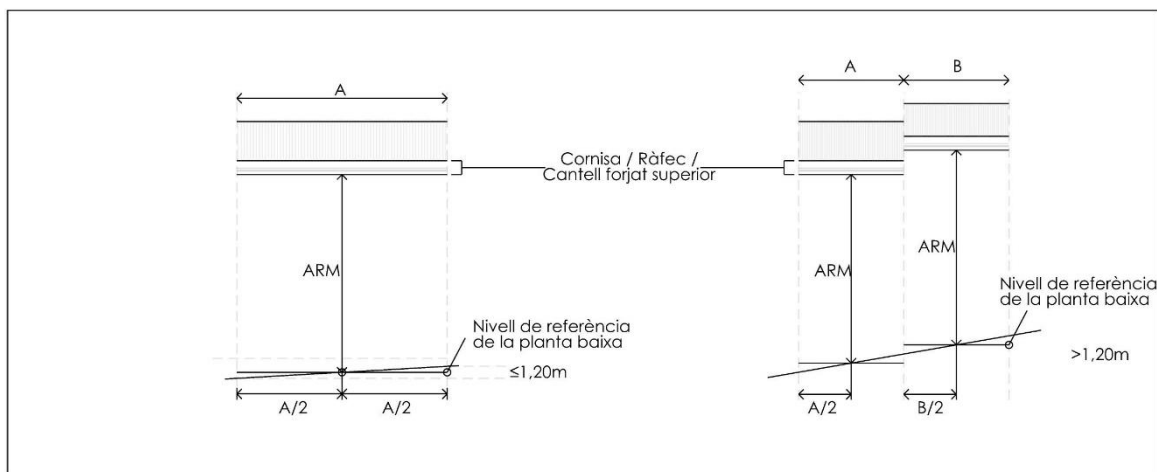


PARÀMETRES RELATIUS AL TIPUS D'ORDENACIÓ A VIAL

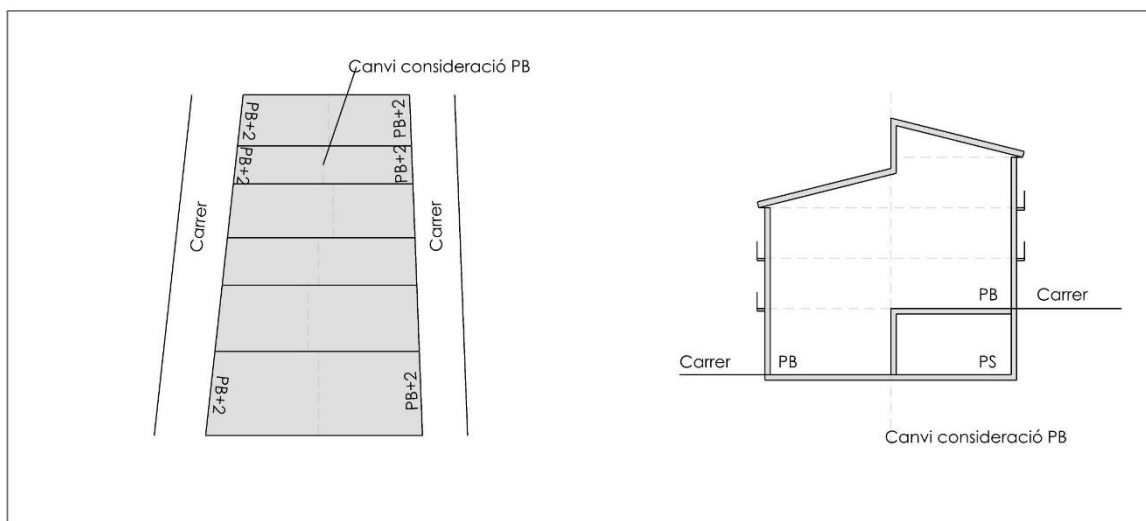
5. Definició de nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra)



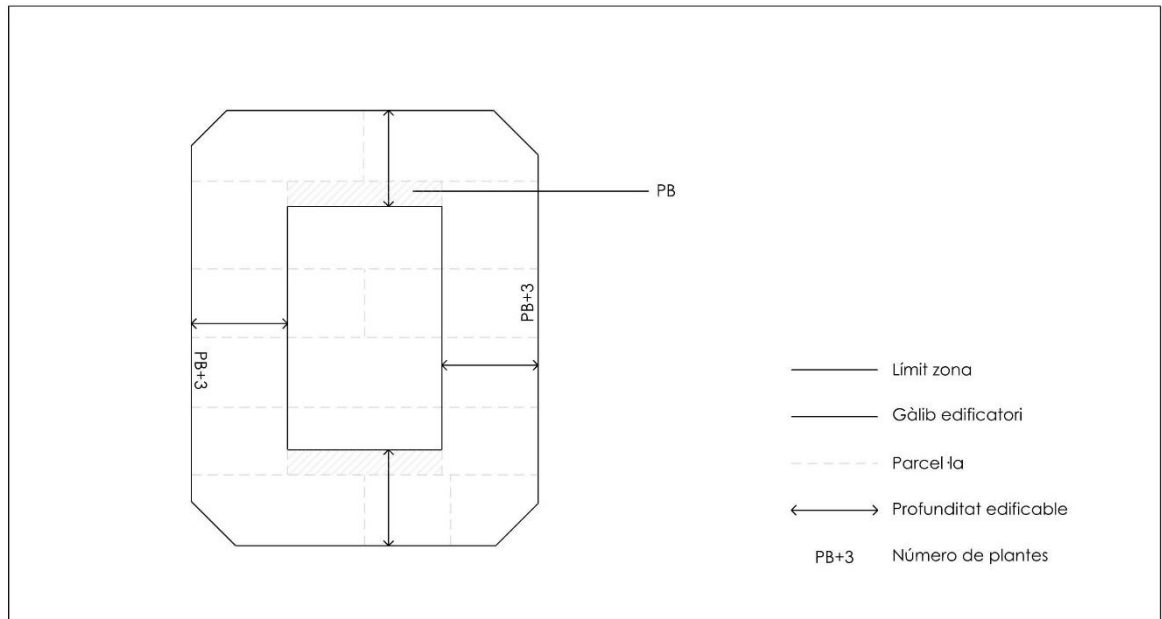
6. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM)



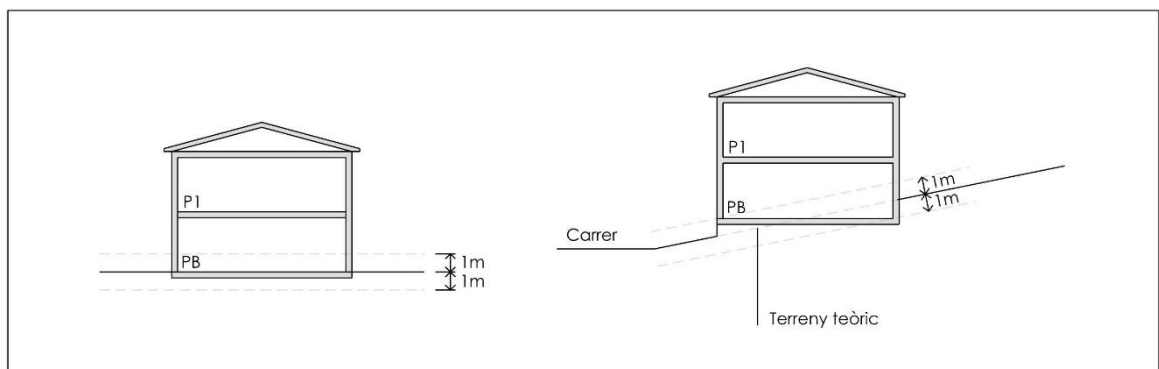
7. Canvi de nivell de referència de la planta baixa



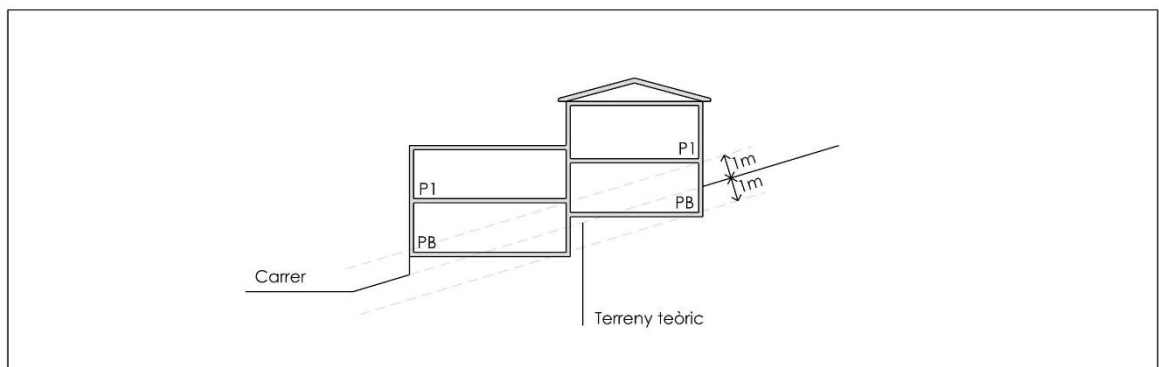
8. Parts de la parcel·la incloses dins la profunditat edificable mesurada a partir d'una alineació diferent a la qual la parcel·la dona front



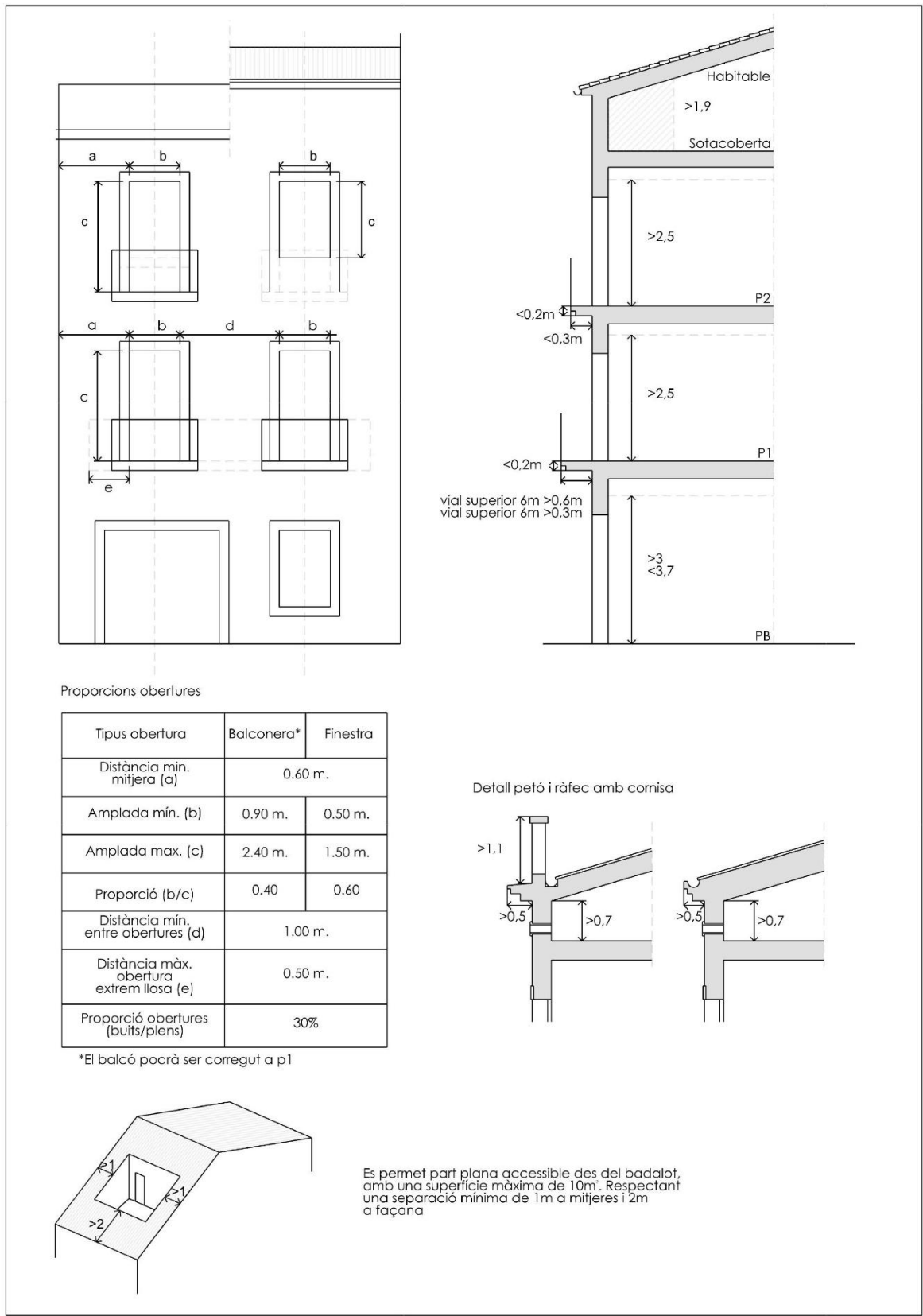
9. Definició de nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra)



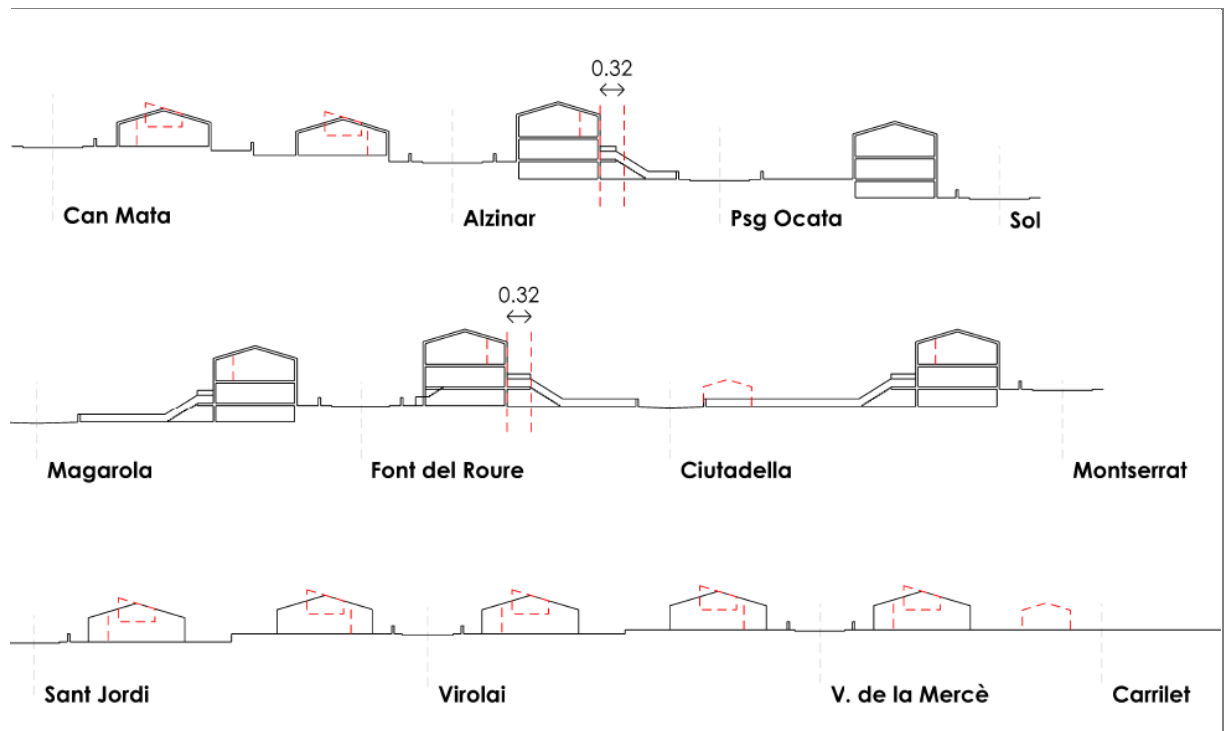
10. Esglaonament de l'edificació per raons de pendent del terreny



CRITERIS COMPOSITIUS DE LA CLAU R1



AMPLIACIONS ADMESES A LA CLAU R5*



ANNEX 2: FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS I SECTORS PREVISTOS PEL POUM**Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)**

PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	Residencial
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	Residencial
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	Residencial
PAU4	Les Oliveres	Residencial
PAU5	Les Oliveres (gestió)	Residencial
PAU6	Fonda Can Parellada	Residencial
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	Residencial
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	Residencial
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	Residencial
PAU10	Industrial C. La Pedrosa	Industrial
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	Residencial
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	Residencial
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	Residencial
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	Residencial
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	Residencial
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	Residencial
PAU17	Cal Xarel·lo 2	Industrial
PAU18	Carrer dels Oms	Residencial
PAU19	Industrial C. Gelida	Industrial
PAU20	Carrer Granollers	Residencial

Plans de Millora Urbana (PMU)

PMU-1	Ca L'Estantís	Residencial
PMU-2	Carrer Bonavista	Residencial
PMU-3	Fàbrica de Cartró	Residencial
PMU-4	Carrer dels Horts Nord	Residencial
PMU-5	Pla Sud I	Residencial
PMU-6	Pla Sud II	Residencial
PMU-7	Pla Sud III	Residencial
PMU-8	Avinguda de la Línia	Residencial

Sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD)

SUD1	Vinya del Fuster I	Industrial
SUD2	Vinya del Fuster II	Industrial
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	Industrial
SUD-4	Camp del poble	Residencial
SUD-5	Font del Roure	Residencial

1. Condicions generals per a tots els Polígons d'Actuació Urbanística i Sectors de Plans de Millora Urbana:
 - Els valors normatius de les fitxes seran la superfície del polígon, el coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B), el percentatge de cessions per a sistemes urbanístics, la densitat d'habitatges (en cas d'ús residencial) i la reserva de sostre per a habitatges de protecció pública.
 - L'ordenació de les fitxes dels PAU és vinculant, tot i que les figures de desenvolupament dels polígons podran ajustar l'ordenació sempre i quan es respectin els criteris generals d'ordenació i les condicions establertes a aquesta Normativa. En el cas que s'indiqui alguna ordenació en els Sectors de Millora Urbana, aquesta serà indicativa.
 - Els polígons considerats com a sòl urbà no consolidat (SUNC) hauran de preveure, a la reparcel·lació, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, excepte que a la fitxa corresponent s'indiqui una cessió diferent o s'eximeixi.
 - A tots els àmbits s'admet la construcció d'aparcament soterrat prèviament a la construcció de l'edificació principal, sempre que el solar quedi tancat i, en cas que sigui sota espai lliure, l'estructura permeti el futur enjardinament de l'espai.
2. Condicions generals per a tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD):
 - El PPU delimitarà el domini públic hidràulic, que no computarà a efectes d'edificabilitat ni participarà en el repartiment de beneficis i càrregues.
 - Serà obligatòria la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.
 - Els valors normatius de les fitxes seran: la superfície del sector, el coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B), el percentatge de cessions per a sistemes urbanístics, la densitat d'habitatges (sectors residencials), la reserva de sostre per a habitatges de protecció pública, la situació dels sistemes vinculants i l'ús principal del sector.
3. Condicions per a tots els polígons i sectors:
 - Per a l'aprovació del Projecte d'Urbanització corresponent caldrà demanar informe previ a l'ACA i a la companyia elèctrica a efectes de determinar si cal reservar sòl i si escau reserva econòmica pel sistema de sanejament o per situar una Estació Transformadora.
 - A les fitxes s'utilitzen les abreviacions: HRLL (Habitatge renda lliure) i HPP (Habitatge protecció pública)
 - Totes les actuacions tenen la condició de transformació urbanística d'acord amb l'article 31 del TRLU.
4. Per al desenvolupament del àmbits caldrà tramitar els següents instruments:
 - Pels PAU: Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació.
 - Pels PMU: Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització i Projecte(s) de Reparcel·lació, segons el PMU delimiti un o més d'un PAU.
 - Pels sectors de SUD: Pla Parcial Urbanístic (PPU), Projecte d'Urbanització i Projecte(s) de Reparcel·lació, segons el PPU delimiti un o més d'un PAU.



- 12

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- R3b

ORDENACIÓ TANCADA. Illa semitancada
- SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT

DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:500

051015

Aprovació inicial

febrer 2026

OUA

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat pel Passeig de la Via, Av Carrilet i Carrer Dídac Toldrà	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		1.013,90 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar el front de Façana del Passeig de la Via i formalitzar el vial d'Av. Carrilet i Carrer Dídac Toldrà.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	277,61 m²	27,38%
Sòl públic mínim	277,61 m²	27,38%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3b ORDENACIÓ TANCADA. ILLA SEMITANCADA	736,28 m²	72,62%
Sòl privat màxim	736,28 m²	72,62%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	1.471,45 m²
Residencial	1.471,45 m²
HLL màxim	882,87 m²
HPO Venda mínim	294,29 m²
HPO Lloguer mínim	294,29 m²

40% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	8	79 hab/ha
HPO Venda mínim	3	30 hab/ha
HPO Lloguer mínim	3	30 hab/ha
Nombre màxim habitatges	14	138 hab/ha

Criteris d'ordenació	Mantenir la trama urbana existent.
----------------------	------------------------------------

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

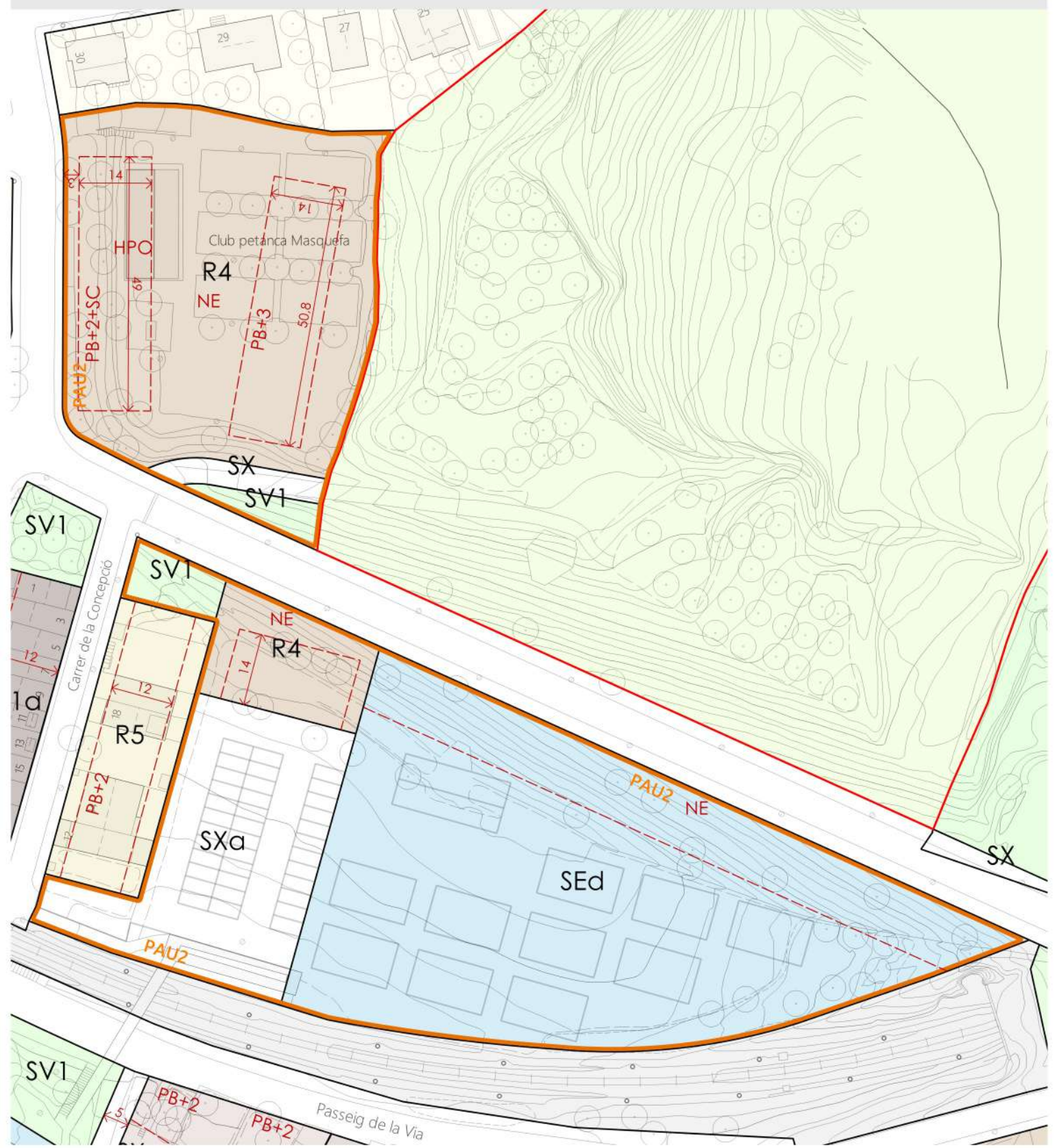
Etapes d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- < 12 >

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sol urbà
- R4

ORDENACIÓ OBERTA
- SEd

SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Esportiu
- SV1

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. Places i jardins urbans
- SX

SISTEMES. Viari bàsic
- SXa

SISTEMES. Aparcament

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:1.000

0102030

0UA

Aprovació inicial

febrer 2026

1. Àmbit

Delimitació	Sector discontinu separat pel Carrer Virolai, i limitat al sud per la Via de tren i Carrer Concepció. Al Nord delimitat pel Carrer Concepció	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		13.260,54 m²
Condició de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Afegir places d'aparcament adjacents a l'estació de tren, i augmentar la superfície de l'equipament existent situant-lo al sector del Sud.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)			
SX SISTEMA VIARI	164,19 m²	1,24%	
Sxa APARCAMENTS	1.914,86 m²	14,44%	
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	343,71 m²	2,59%	
SE EQUIPAMENTS	6.224,00 m²	46,94%	
Sòl públic mínim	8.646,77 m²	65,21%	
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
R4 ORDENACIÓ OBERTA	4.613,77 m²	34,79%	
Sòl privat màxim	4.613,77 m²	34,79%	
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	6.745,95 m²	
	Residencial	6.745,95 m²	
	HLL màxim	4.722,17 m²	
	HPO Venda mínim	2.023,79 m²	

30% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges	habitatges		densitat
	HLL màxim	47	35 hab/ha
	HPO Venda mínim	23	17 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	70	53 hab/ha

Criteris d'ordenació	Situar els sistemes pròxims al centre i la zona de l'estació de tren, i situar la zona residencial al nord en continuïtat amb la trama residencial existent.
----------------------	--

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

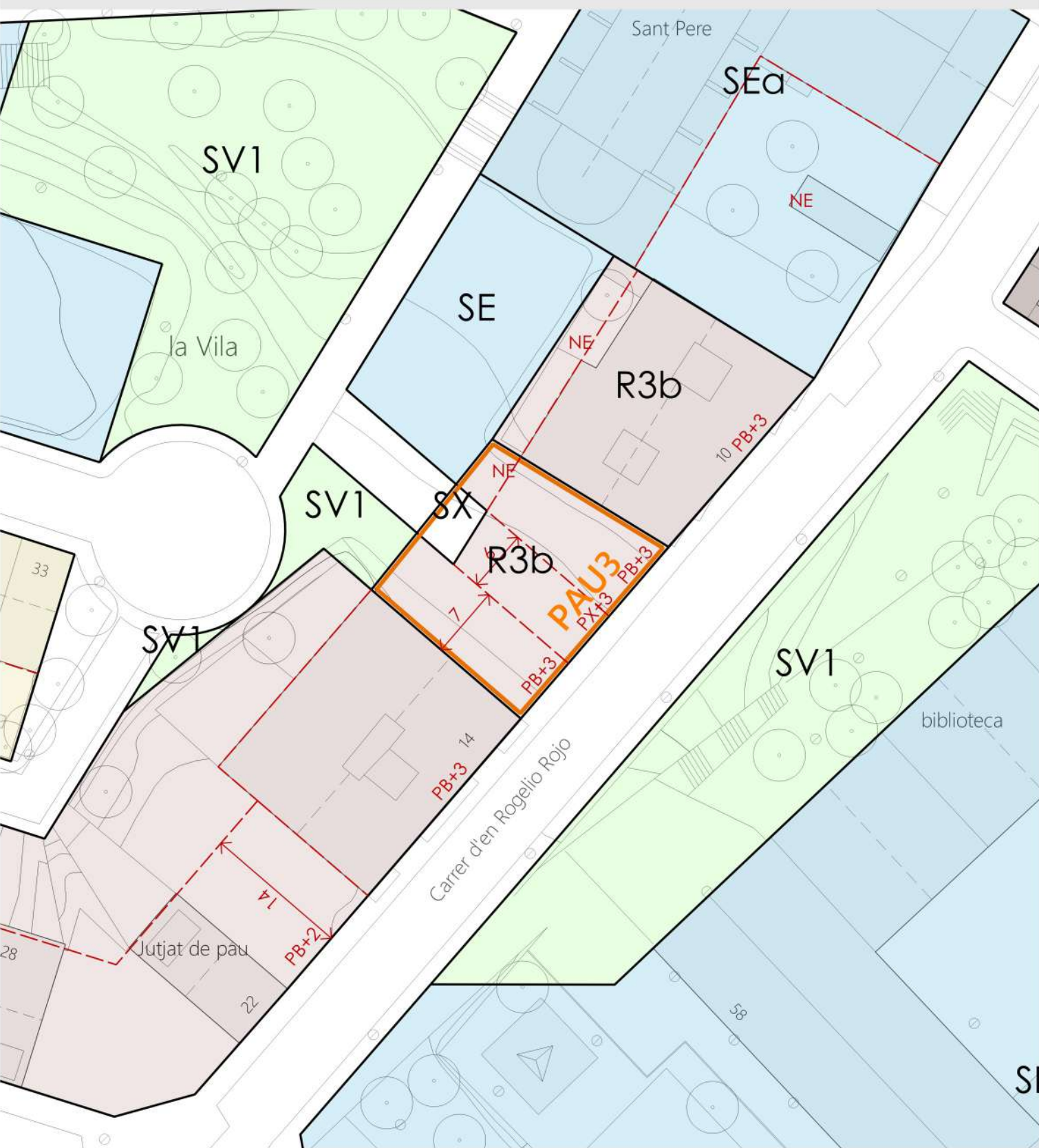
Etapas d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- R3b ORDENACIÓ TANCADA. Illa semitancada
- SX SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

A4 1:500

Aprovació inicial
febrer 2026

1. Àmbit

Delimitació	Situat entre el C. Rogelio Rojo i la Plaça d'Anselm Clavé	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		389,52 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar el front de façana del C. Rogelio Rojo i afegir una zona Verda confrontant la plaça d'Anselm Clavé.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)			
SX	SISTEMA VIARI	25,65 m²	6,58%
	Sòl públic mínim	25,65 m²	6,58%
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
R3b	ORDENACIÓ TANCADA. ILLA SEMITANCADA	363,88 m²	93,42%
	Sòl privat màxim	363,88 m²	93,42%
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	1.282,27 m²	
	Residencial	1.282,27 m²	
		HLL màxim	617,66 m²
		HPO Venda mínim	205,89 m²
		HPO Lloguer mínim	205,89 m²
	Altres usos	252,84 m²	
	40%	del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública	

Habitatges		habitatges	densitat
		HLL màxim	6 154 hab/ha
		HPO Venda mínim	2 51 hab/ha
		HPO Lloguer mínim	2 51 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	10	257 hab/ha

Criteris d'ordenació	Situar la zona residencial al davant de façana del C. Rogelio Rojo i situar la zona Verda confrontant la plaça d'Anselm Clavé.
----------------------	--

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

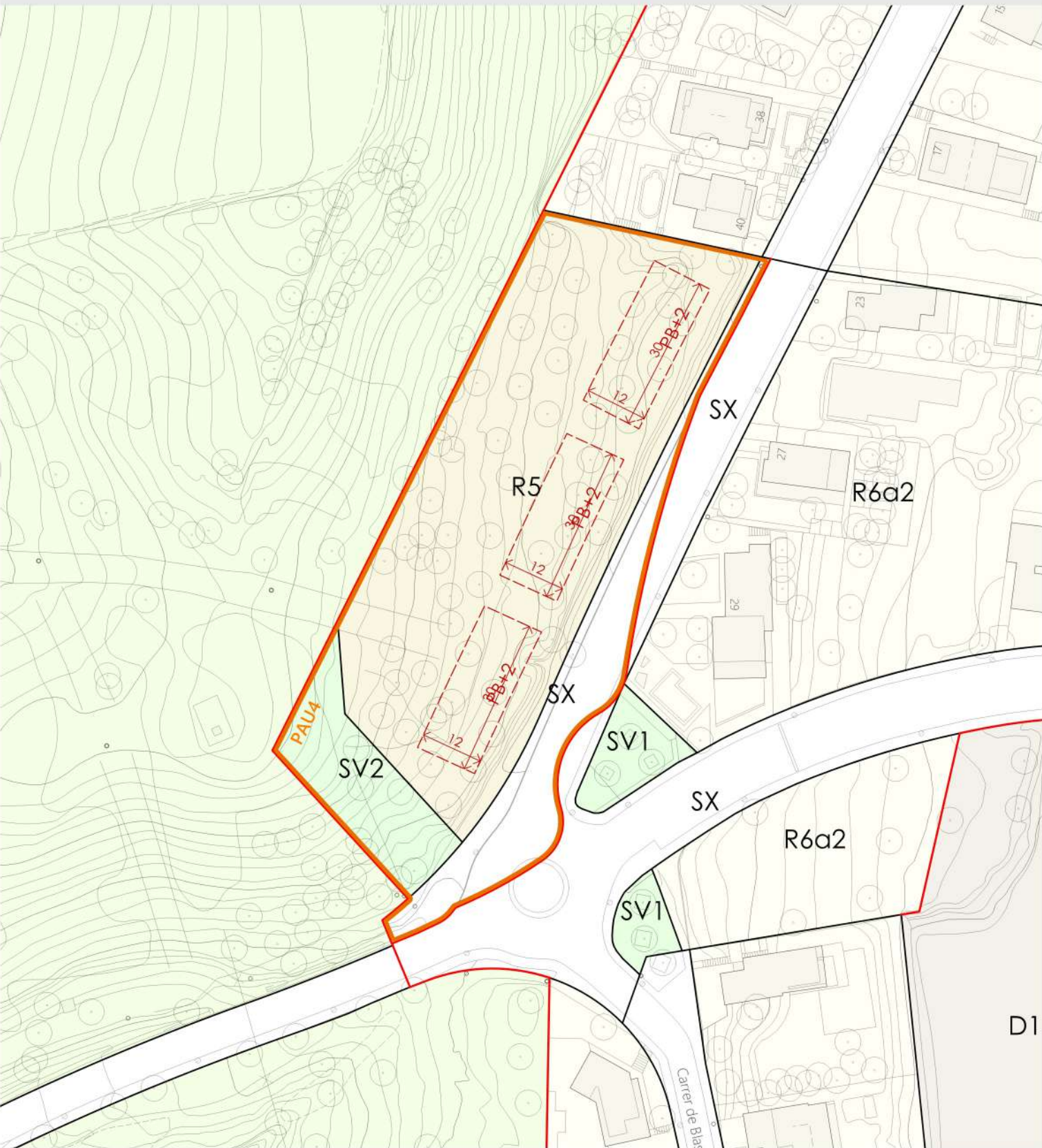
5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etales d'execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- 12

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- R5

CASES AGRUPADES
- SV2

SISTEMA D'ESPais LLIURES. Parc territorial
- SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS



A4 1:1.000



0102030



Aprovació inicial
febrer 2026



1. Àmbit

Delimitació	Confrontant l'Av. Can Valls	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.12
Superfície de l'àmbit		6.381,07 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar la vorera de l'Av. Can Valls.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	1.044,57 m²	16,37%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	670,86 m²	10,51%
Sòl públic mínim	1.715,43 m²	26,88%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R5 CASES AGRUPADES	4.665,64 m²	73,12%
Sòl privat màxim	4.665,64 m²	73,12%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	3.240,25 m²
Residencial	3.240,25 m²
HLL màxim	3.240,25 m²

0% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública. S'eximeix de complir amb la norma de reserva mínima de sostre per la tipologia d'habitatge.

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	32	50 hab/ha
Nombre màxim habitatges	32	50 hab/ha

Criteris d'ordenació

Donar continuïtat la trama residencial unifamiliar aïllada i acabar la urbanització del sector

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

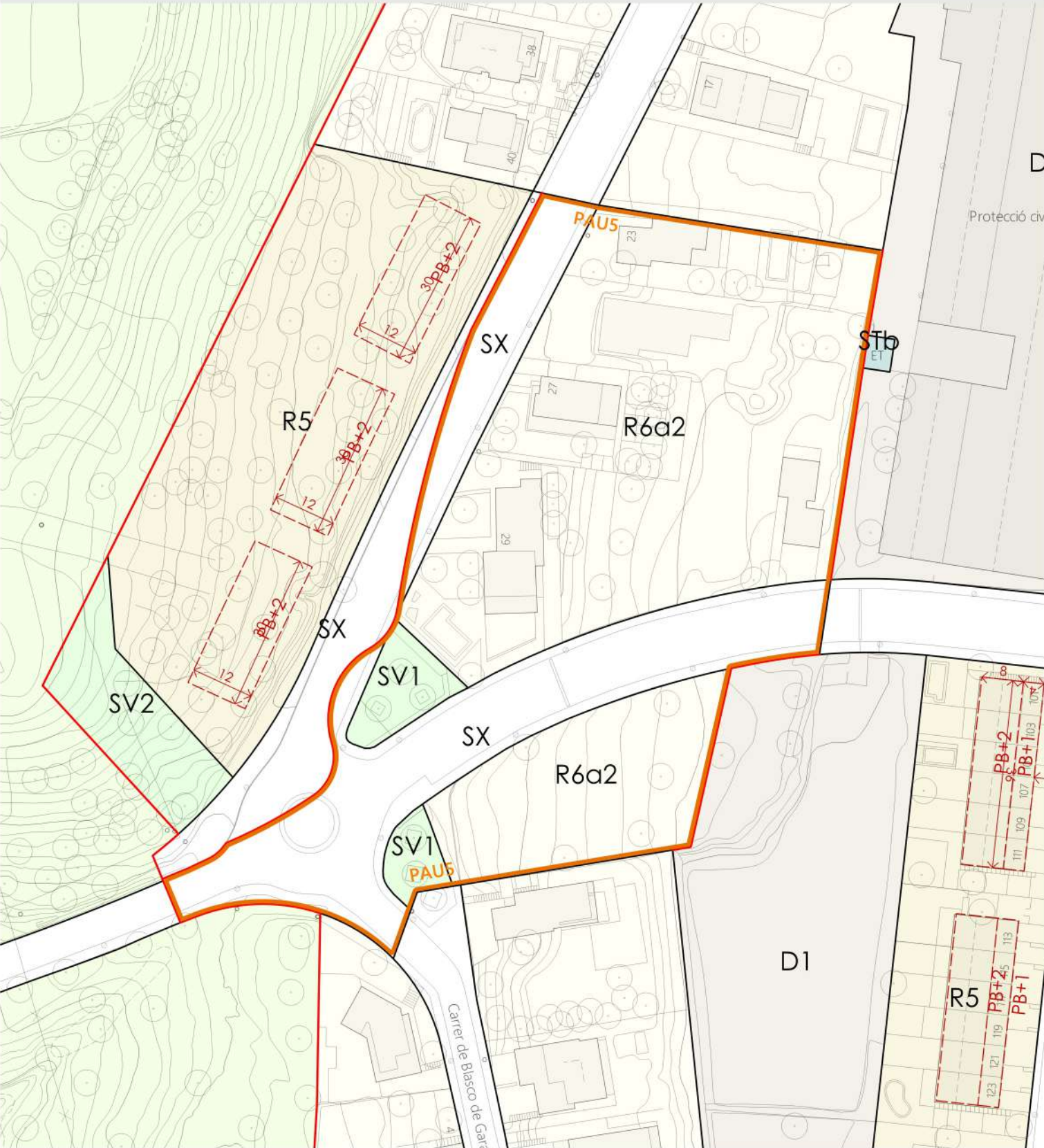
Etapes d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- ← 12 →

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sol urbà
- CASES AÏLLADES. Parcel·la gran (600m2)
- SV1

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. Places i jardins urbans
- SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL





AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant l'Av. Can Valls i Av. De la Línia	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.12
Superfície de l'àmbit		10.139,11 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Formalitzar la trama urbana existent.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	2.923,69 m²	28,84%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	427,72 m²	4,22%
Sòl públic mínim	3.351,41 m²	33,06%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R6 EDIFICACIÓ AÏLLADA	6.787,69 m²	66,95%
Sòl privat màxim	6.787,69 m²	66,95%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	4.072,62 m²
Residencial	4.072,62 m²
HLL màxim	4.072,62 m²

0% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública. S'eximeix de complir amb la norma de reserva mínima de sostre per la tipologia d'habitatge.

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	11	11 hab/ha
Nombre màxim habitatges	11	11 hab/ha

Criteris d'ordenació

Mantenir l'ordenació consolidada existent.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

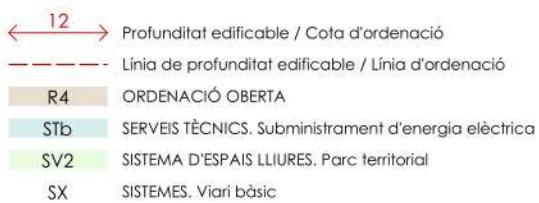
Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS



A4 1:1.000



Aprovació inicial
febrer 2026



O U A

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant l'Av. Can Marçet i Av. Can Parellada	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.6/o3.10
Superfície de l'àmbit		5.401,78 m²
Condició de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar les zones verdes i el vial que surt des d'Av. Can Marçet.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones			
L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM			
Reserves sòl públic (Sistemes)			
SX SISTEMA VIARI	727,18 m²	13,46%	
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	1.020,48 m²	18,89%	
ST SERVEIS TÈCNICS	11,73 m²	0,22%	
Sòl públic mínim	1.759,39 m²	32,57%	
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
R4 ORDENACIÓ OBERTA	3.642,39 m²	67,43%	
Sòl privat màxim	3.642,39 m²	67,43%	
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	2.185,43 m²	
	Residencial	2.185,43 m²	
	HLL màxim	2.185,43 m²	
0% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública. S'eximeix de complir amb la norma de reserva mínima de sostre per la tipologia d'habitatge.			
Habitatges	habitatges	densitat	
	HLL màxim	21	39 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	21	39 hab/ha

Criteris d'ordenació	Consolidar els sistemes existents davant l'Av Marçet, i definir una zona residencial confrontant l'Av. Can Parellada.
----------------------	---

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

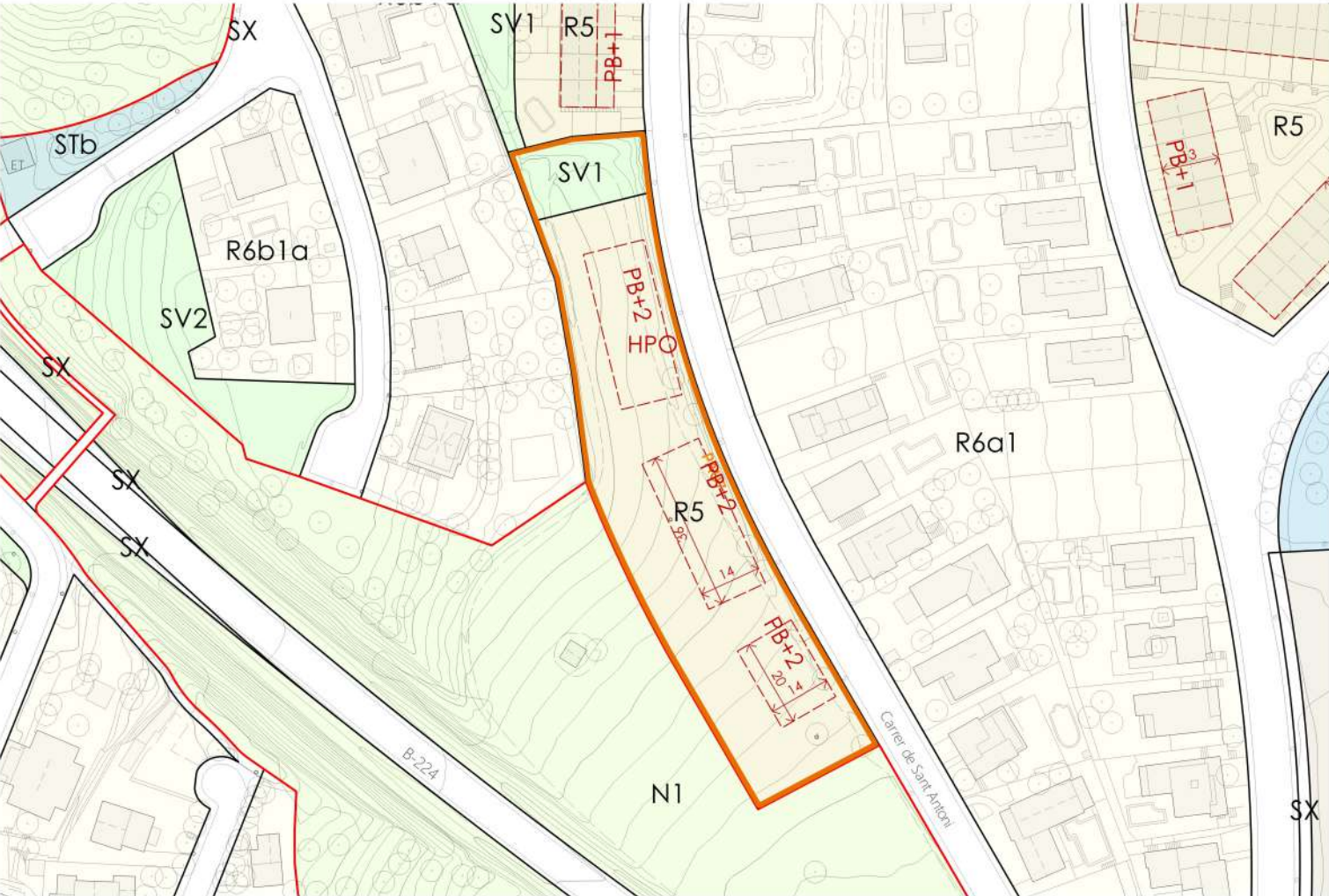
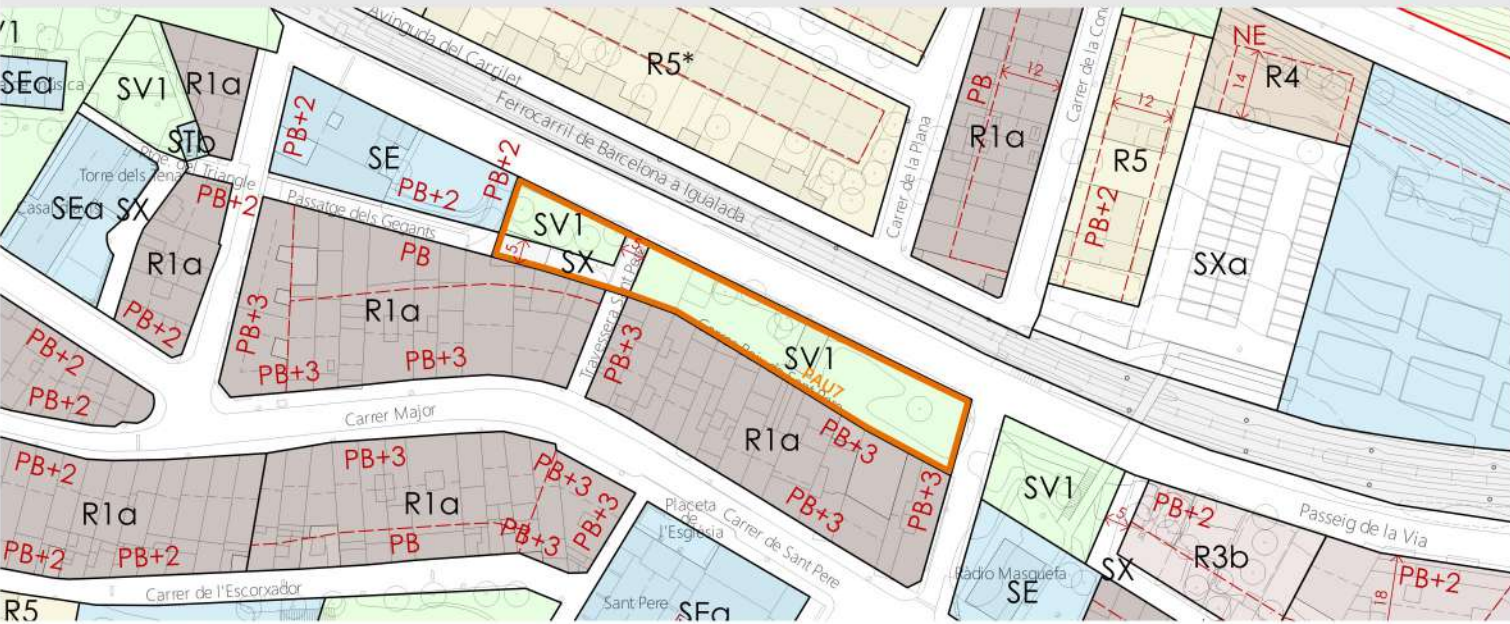
Etapes d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- Límit sòl urbanitzable
- R5 CASES AGRUPADES
- SV1 SISTEMA D'ESPais LLIURES. Places i jardins urbans
- SX SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



 AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:1.500

0 15 30 45

Aprovació inicial
febrer 2026

OUA

1. Àmbit

Delimitació	Sector discontinu confrontant el Passeig de la Via davant la via del tren. Al Sud confrontant el C. Sant Antoni		
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9/o03.12/o03.18	
Superfície de l'àmbit		5.881,28 m²	
Condicció de sòl urbà		no consolidat	

2. Objectius

Donar continuïtat a la trama residencial al C. de Sant Antoni a canvi d'obtenir una zona verda enfront del C. de la Via davant de la via del tren.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones				
L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM				
Reserves sòl públic (Sistemes)				
SX SISTEMA VIARI	177,88 m²	3,02%		
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	1.628,91 m²	27,70%		
Sòl públic mínim	1.806,79 m²	30,72%		
Sòl d'aprofitament privat (Zones)				
R5 CASES AGRUPADES	4.074,49 m²	69,28%		
Sòl privat màxim	4.074,49 m²	69,28%		
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	3.864,00 m²		
	Residencial	3.864,00 m²		
	HLL màxim	2.318,40 m²		
	40% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública			
Habitatges	habitatges	densitat		
	HLL màxim	23	39 hab/ha	
	HPO Venda mínim	18	31 hab/ha	
	Nombre màxim habitatges	41	70 hab/ha	

Criteris d'ordenació	Donar edificabilitat al sector del C. Sant Antoni a canvi d'afegir una zona verda al centre del poble, davant el Passeig de la Via.
----------------------	---

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

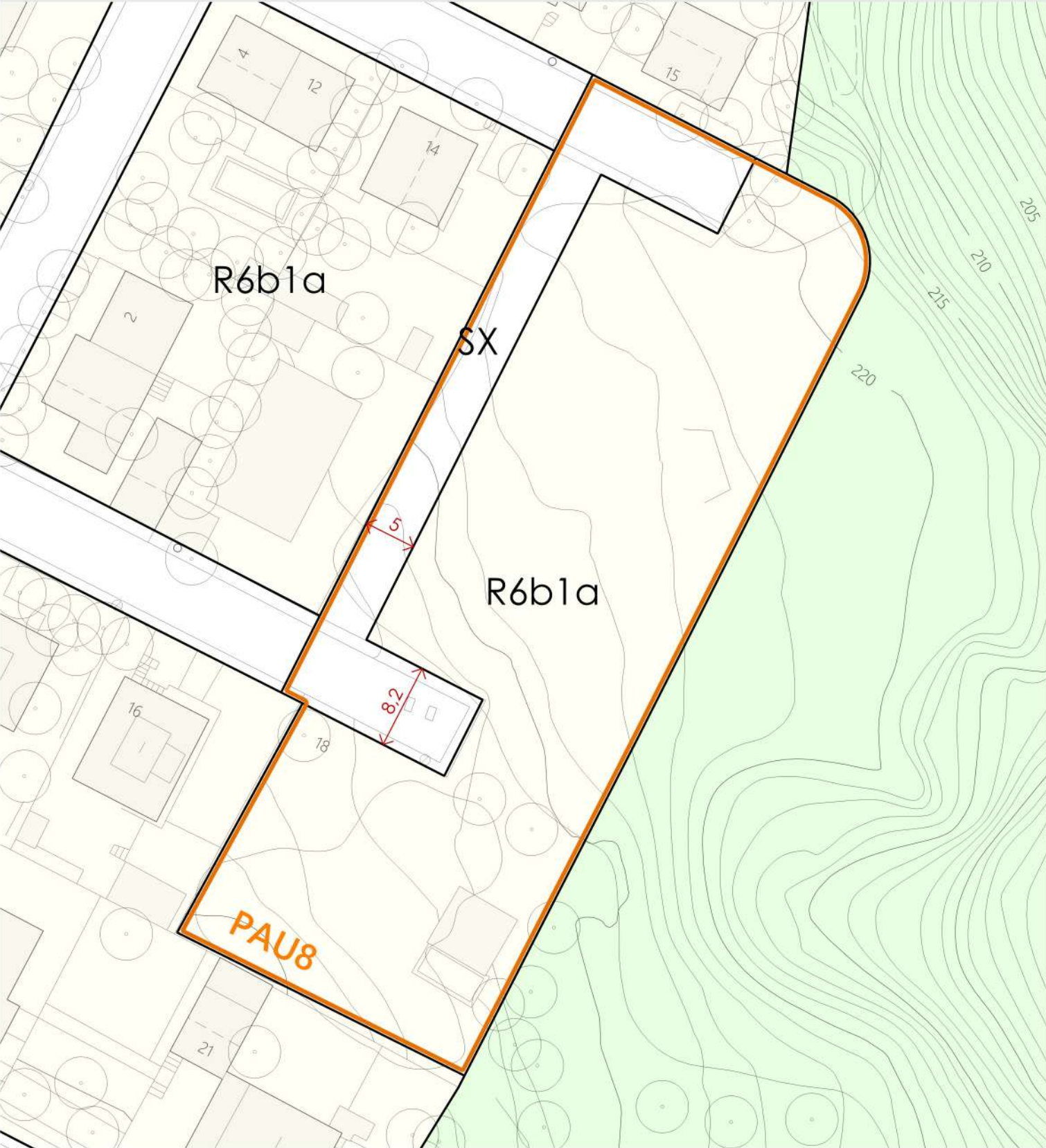
5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etales d'execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



← 12 →

Profunditat edificable / Cota d'ordenació

R6b1a

CASES AÏLLADES. Parcel·la petita (400m2)

SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL





AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

A4 1:500



051015



Aprovaçió inicial
febrer 2026



1. Àmbit

Delimitació	Finalitzant el vial de C. Ramón Llull i C. de la Creu	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.7
Superfície de l'àmbit		2.880,57 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Donar un final als vials paral·lels del C. Ramon Llull i C. de la Creu.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones			
L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM			
Reserves sòl públic (Sistemes)			
SX SISTEMA VIARI	533,54 m²	18,52%	
Sòl públic mínim	533,54 m²	18,52%	
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
R6 EDIFICACIÓ AÏLLADA	2.347,03 m²	81,48%	
Sòl privat màxim	2.347,03 m²	81,48%	
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	1.760,27 m²	
	Residencial	1.760,27 m²	
	HLL màxim	1.760,27 m²	
0% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública. S'eximeix de complir amb la norma de reserva mínima de sostre per la tipologia d'habitatge.			
Habitatges	habitatges	densitat	
	HLL màxim	5	17 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	5	17 hab/ha
Críteris d'ordenació	Finalitzar els vials en cul-de-sac i un vial que connecti els dos definint una zona residencial acabar el creixement.		

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

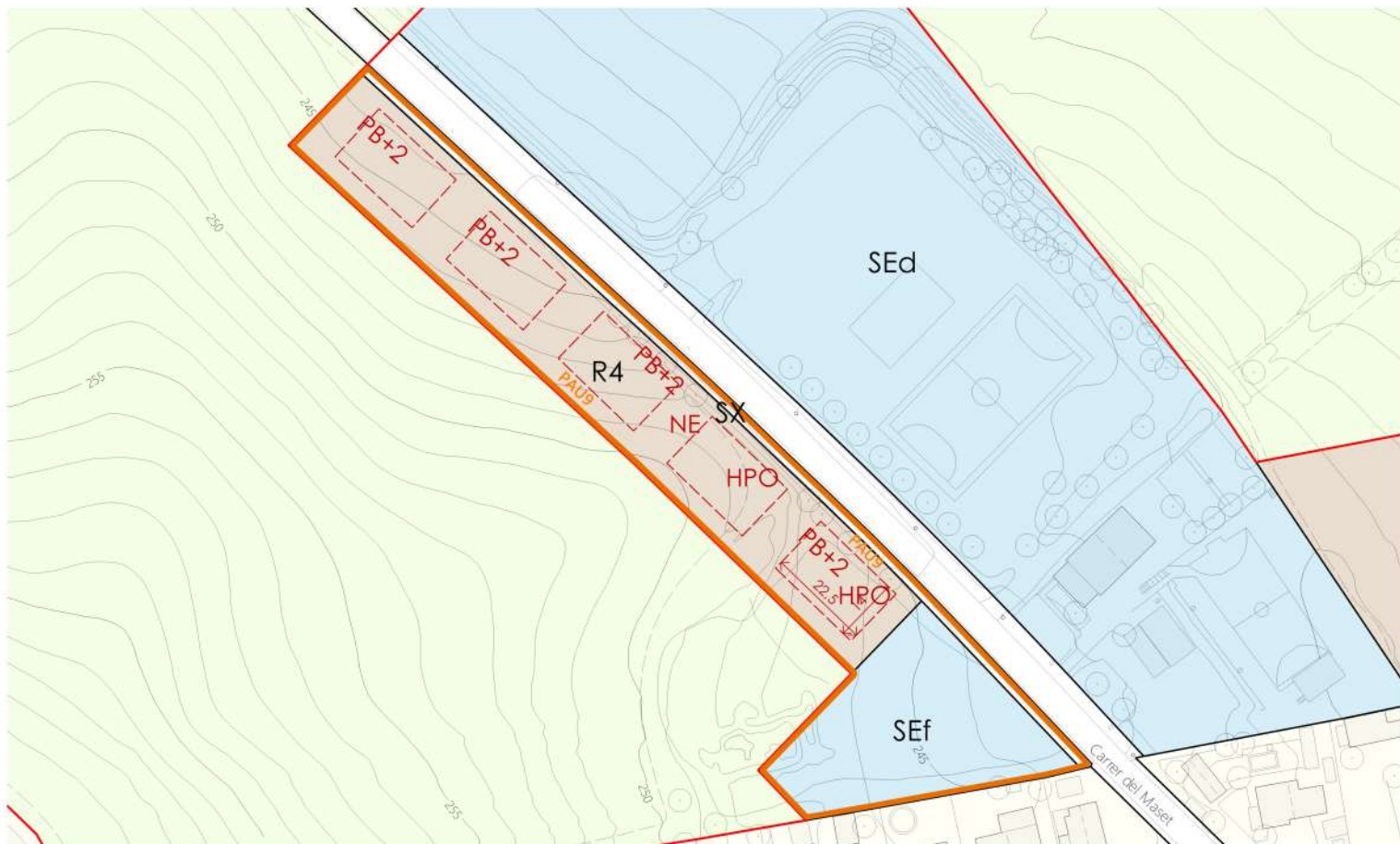
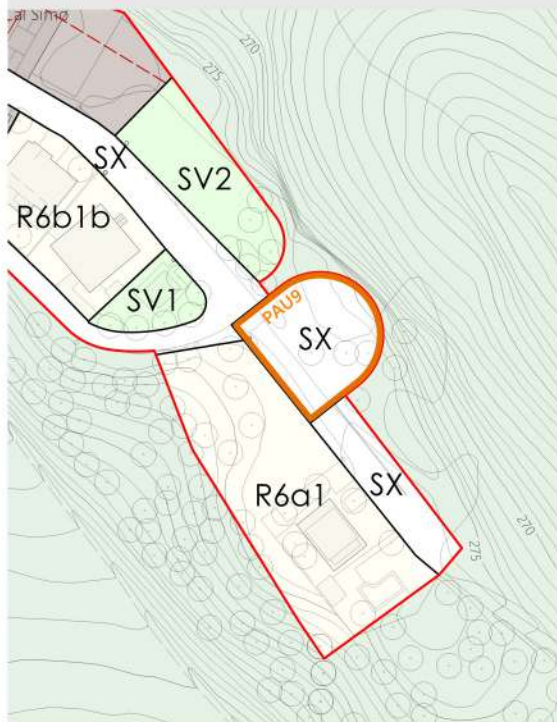
Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- | | |
|--------------|---|
| ---+---+---+ | Límit del terme municipal |
| --- | Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació |
| --- | Límit sòl urbà |
| --- | Límit sòl urbanitzable |
| R4 | ORDENACIÓ OBERTA |
| SEf | SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Aparcament |
| SEb/SEd | SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Docent, esportiu |
| SX | SISTEMES. Viari bàsic |

AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS



A4 1:1.500



Aprovació inicial
febrer 2026



O U A

1. Àmbit

Delimitació	Al final del C. de Piera pel Nord, connectant amb C. del Maset	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.17/o03.23
Superfície de l'àmbit		16.757,44 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar un front de façana a la urbanització del Maset en continuïtat amb els equipaments existents, i formalitzar la cessió de l'equipament que es va realitzar a la Beguda Alta, a canvi d'una edificabilitat que s'ha traslladat en aquesta zona.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	1.077,25 m²	6,43%
SE EQUIPAMENTS	12.020,30 m²	71,73%
Sòl públic mínim	13.097,55 m²	78,16%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R4 ORDENACIÓ OBERTA	3.659,89 m²	21,84%
Sòl privat màxim	3.659,89 m²	21,84%

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	4.725,00 m²
	Residencial	4.725,00 m²
	HLL màxim	3.307,50 m²
	HPO Venda mínim	1.417,50 m²

30% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges	habitatges	densitat
	HLL màxim	33 20 hab/ha
	HPO Venda mínim	16 10 hab/ha
Nombre màxim habitatges	49	29 hab/ha

Críteris d'ordenació	Situar els edificis fent un front de carrer, aconseguint una vorera més ampla, just davant de la zona d'equipament del Maset. A la part de la Beguda, en eliminar el creixement previst s'ha projectat un final del vial.
----------------------	---

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

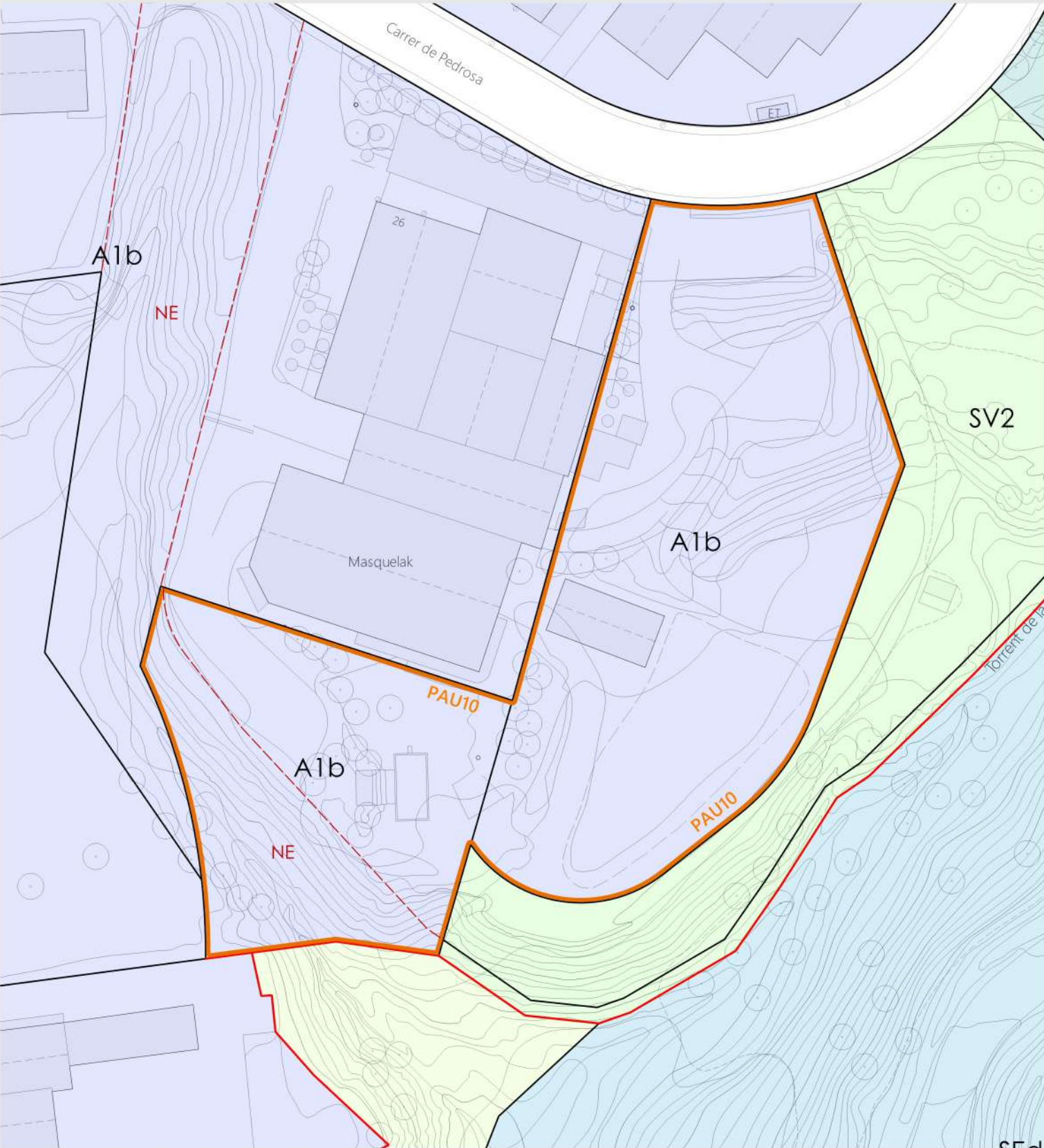
5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etales d'execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Tercer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sol urbà
- A1b INDUSTRIAL. La Pedrosa. Subzona Tipus I

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS



A4 1:1.000



Aprovació inicial
febrer 2026

0 10 20 30

O U A

PAU	10	Industrial C. La Pedrosa	Sòl urbà
-----	----	--------------------------	----------

1. Àmbit

Delimitació	Al carrer de la Pedrosa a prop de la deixalleria municipal	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.13/o03.19
Superfície de l'àmbit		10.327,75 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Permetre l'ampliació de l'activitat industrial existent

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

Sòl públic mínim	0,00 m²	0,00%
------------------	---------	-------

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

A1b INDUSTRIAL LA PEDROSA. SUBZONA TIPUS II	10.327,75 m²	100,00%
---	--------------	---------

Sòl privat màxim	10.327,75 m²	100,00%
------------------	--------------	---------

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	8.262,20 m²
Industrial	8.262,20 m²

Criteris d'ordenació

Donar continuïtat a la trama industrial i deixar com a no edificable la zona del torrent

4. Cessions

Cessions de sòl públic

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament

De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 15% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- < 12 >

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sol urbà
- R3b

ORDENACIÓ TANCADA. Illa semitancada
- SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL





AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat pel C. Joan Miró, C. Dídac Toldrà i el C. Santa Clara que connecta els dos anteriors per dins el sector	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		1.224,16 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar els vials, i eliminar l'activitat industrial del centre de la població

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)			
SX	SISTEMA VIARI	498,58 m²	40,73%
Sòl públic mínim		498,58 m²	40,73%
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
R3b	ORDENACIÓ TANCADA. ILLA SEMITANCADA	725,58 m²	59,27%
Sòl privat màxim		725,58 m²	59,27%
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	1.375,26 m²	
	Residencial	1.375,26 m²	
	HLL màxim	1.079,58 m²	
	HPO Venda mínim	295,68 m²	

21,5% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges		habitatges	densitat
	HLL màxim	10	82 hab/ha
	HPO Venda mínim	3	25 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	13	106 hab/ha

Criteris d'ordenació	Donar continuïtat a l'ordenació residencial confrontant existent. Eliminar les activitats industrials del centre de la població.
-----------------------------	--

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
---------------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

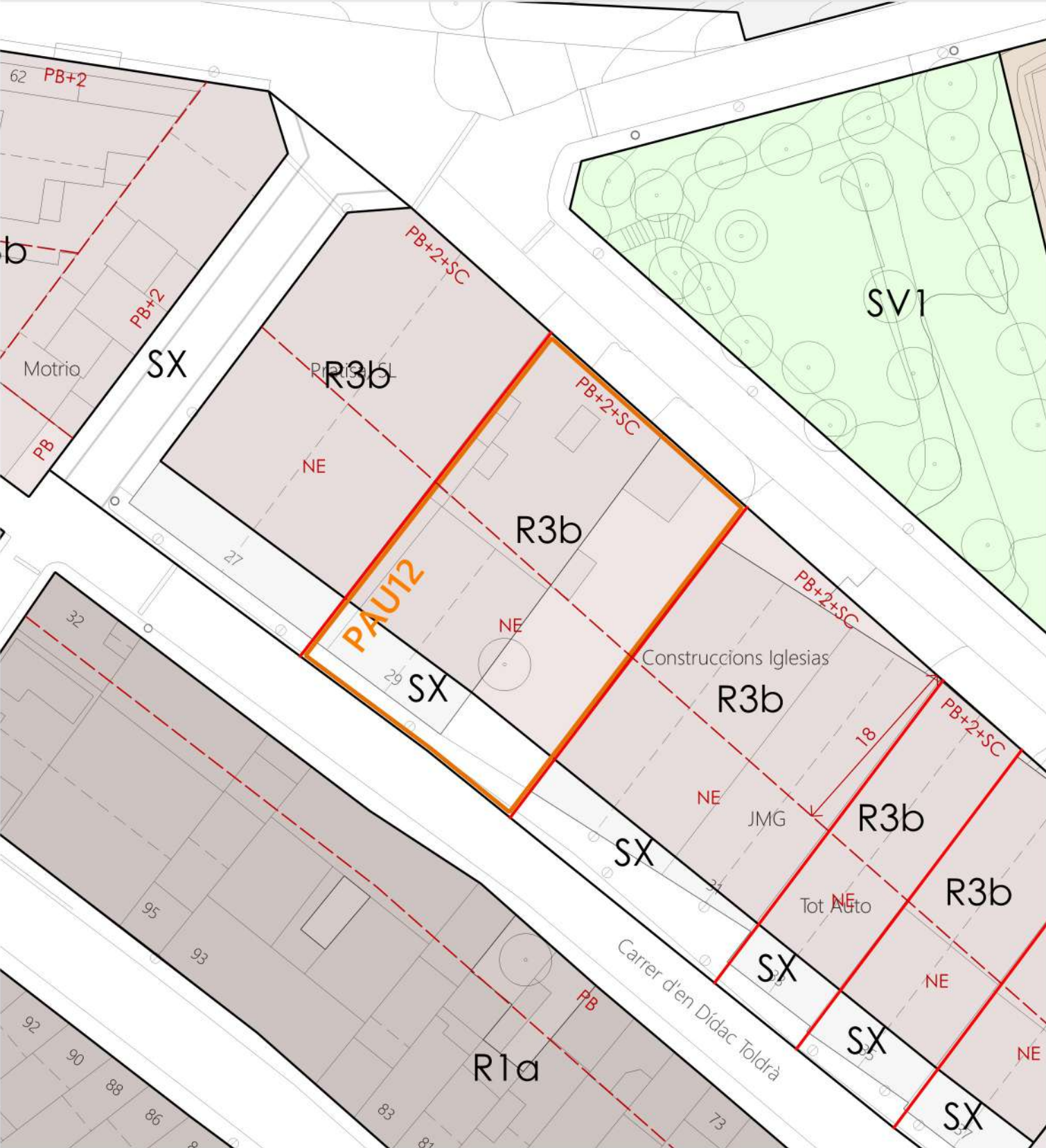
Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapes d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Tercer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



< 12 >

Profunditat edificable / Cota d'ordenació

Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació

Límit sòl urbà

R3b

ORDENACIÓ TANCADA. Illa semitancada

SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:500

Aprovació inicial
febrer 2026

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat pel C. Joan Miró, C. Dídac Toldrà	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		957,12 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar els vials, i eliminar l'activitat industrial del centre de la població

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	176,88 m²	18,48%
Sòl públic mínim	176,88 m²	18,48%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3b ORDENACIÓ TANCADA. ILLA SEMITANCADA	780,24 m²	81,52%
Sòl privat màxim	780,24 m²	81,52%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	1.583,09 m²
Residencial	1.583,09 m²
HLL màxim	791,54 m²
HPO Venda mínim	791,54 m²

50% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	7	73 hab/ha
HPO Venda mínim	9	94 hab/ha
Nombre màxim habitatges	16	167 hab/ha

Criteris d'ordenació

Donar continuïtat a l'ordenació residencial confrontant existent. Eliminar les activitats industrials del centre de la població.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

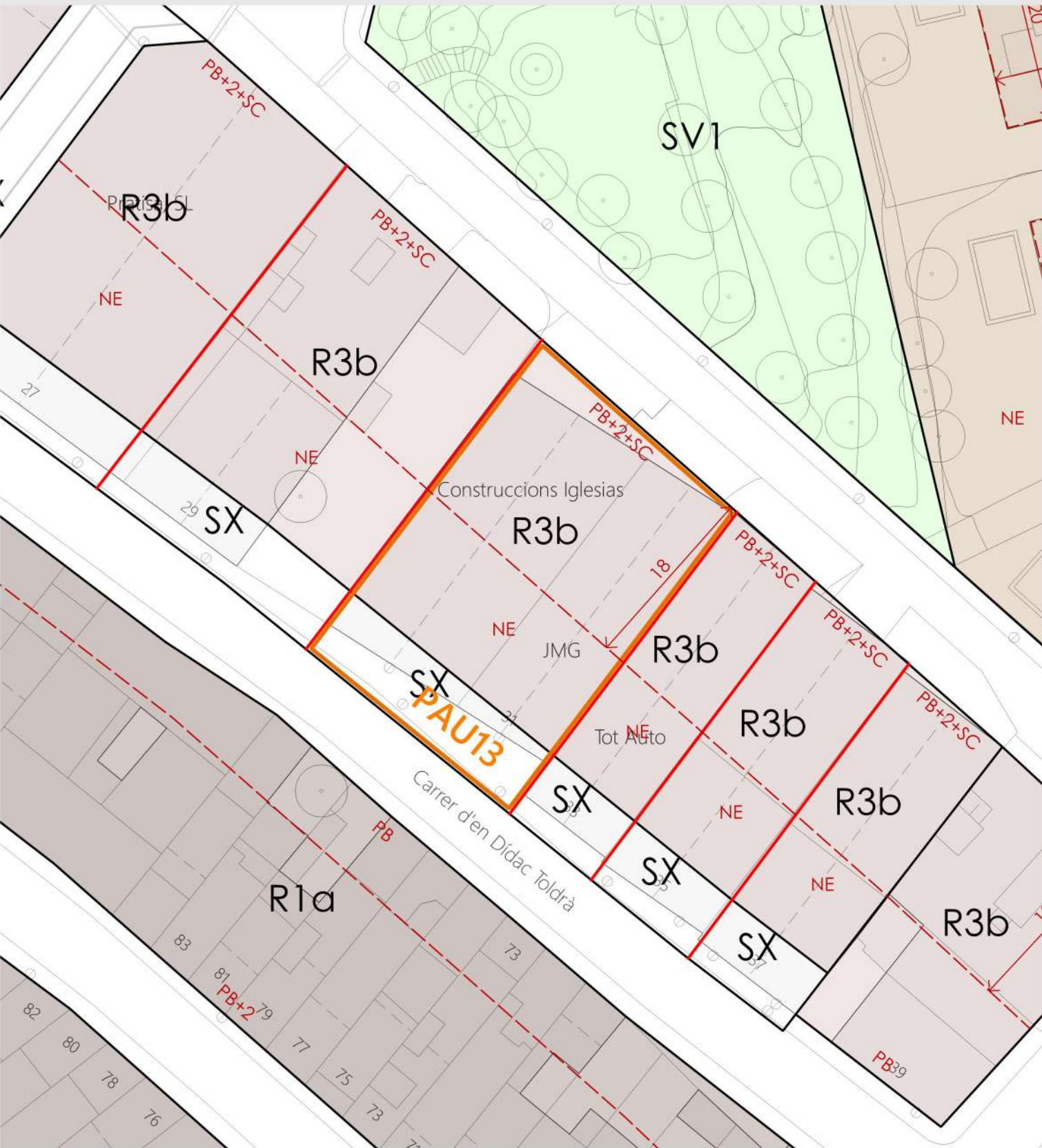
Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapes d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Tercer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



< 12 >

Profunditat edificable / Cota d'ordenació

Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació

Límit sol urbà

R3b

ORDENACIÓ TANCADA. Illa semitancada

SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:500

0 5 10 15

Aprovació inicial

febrer 2026

OUA

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat pel C. Joan Miró, C. Dídac Toldrà	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		918,14 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar els vials, i eliminar l'activitat industrial del centre de la població

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	175,56 m²	19,12%
Sòl públic mínim	175,56 m²	19,12%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3b ORDENACIÓ TANCADA. ILLA SEMITANCADA	742,59 m²	80,88%
Sòl privat màxim	742,59 m²	80,88%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	1.575,91 m²
Residencial	1.575,91 m²
HLL màxim	787,96 m²
HPO Venda mínim	787,96 m²

50% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	7	76 hab/ha
HPO Venda mínim	9	98 hab/ha
Nombre màxim habitatges	16	174 hab/ha

Criteris d'ordenació

Donar continuïtat a l'ordenació residencial confrontant existent. Eliminar les activitats industrials del centre de la població.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

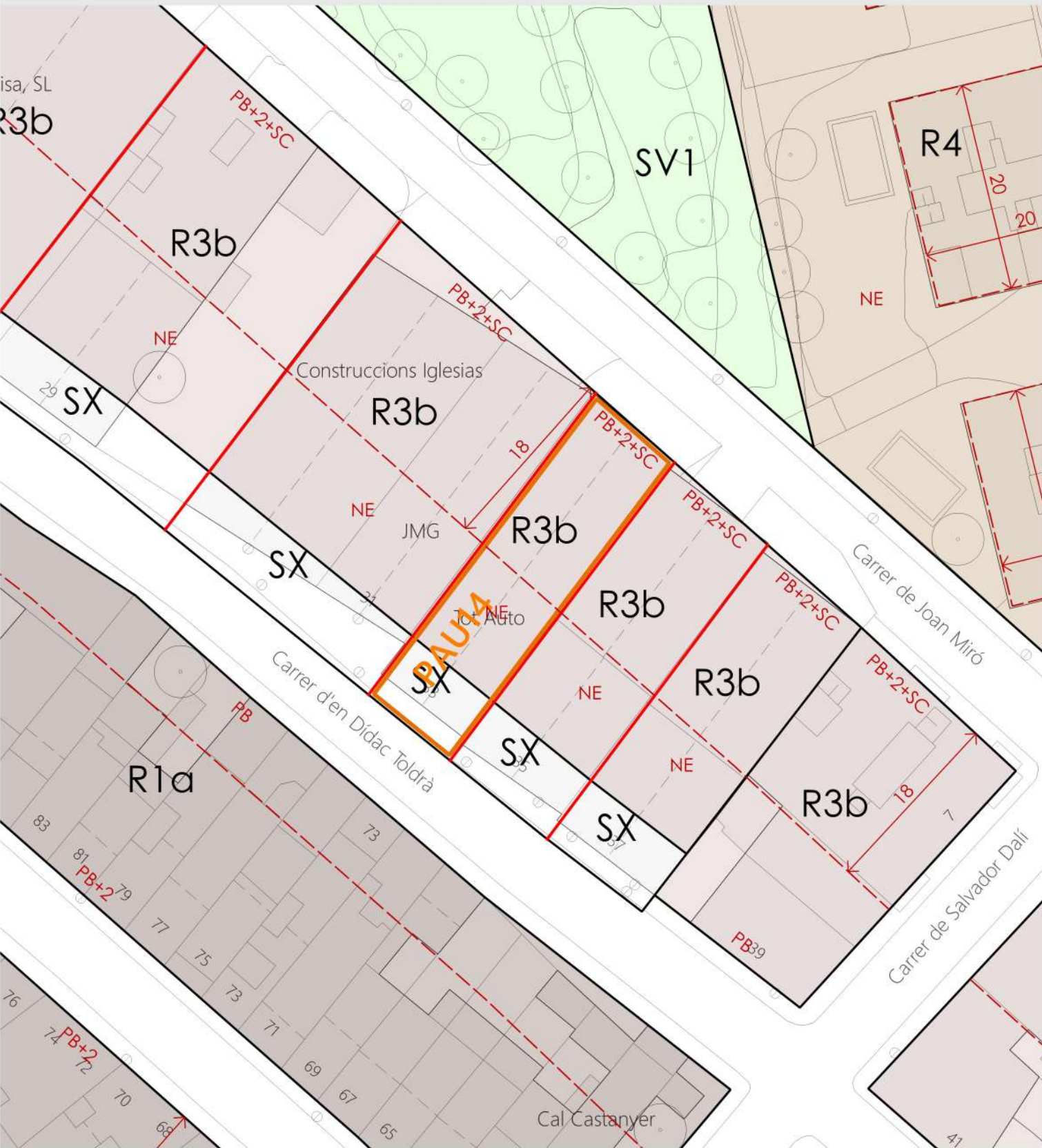
Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapes d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- R3b ORDENACIÓ TANCADA. Illa semitancada
- SX SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL





AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat pel C. Joan Miró, C. Dídac Toldrà	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		360,71 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar els vials, i eliminar l'activitat industrial del centre de la població

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	70,33 m²	19,50%
Sòl públic mínim	70,33 m²	19,50%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3b ORDENACIÓ TANCADA. ILLA SEMITANCADA	290,38 m²	80,50%
Sòl privat màxim	290,38 m²	80,50%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	632,94 m²
Residencial	632,94 m²
HLL màxim	316,47 m²
HPO Venda mínim	316,47 m²

50% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	3	83 hab/ha
HPO Venda mínim	3	83 hab/ha
Nombre màxim habitatges	6	166 hab/ha

Criteris d'ordenació

Donar continuïtat a l'ordenació residencial confrontant existent. Eliminar les activitats industrials del centre de la població.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

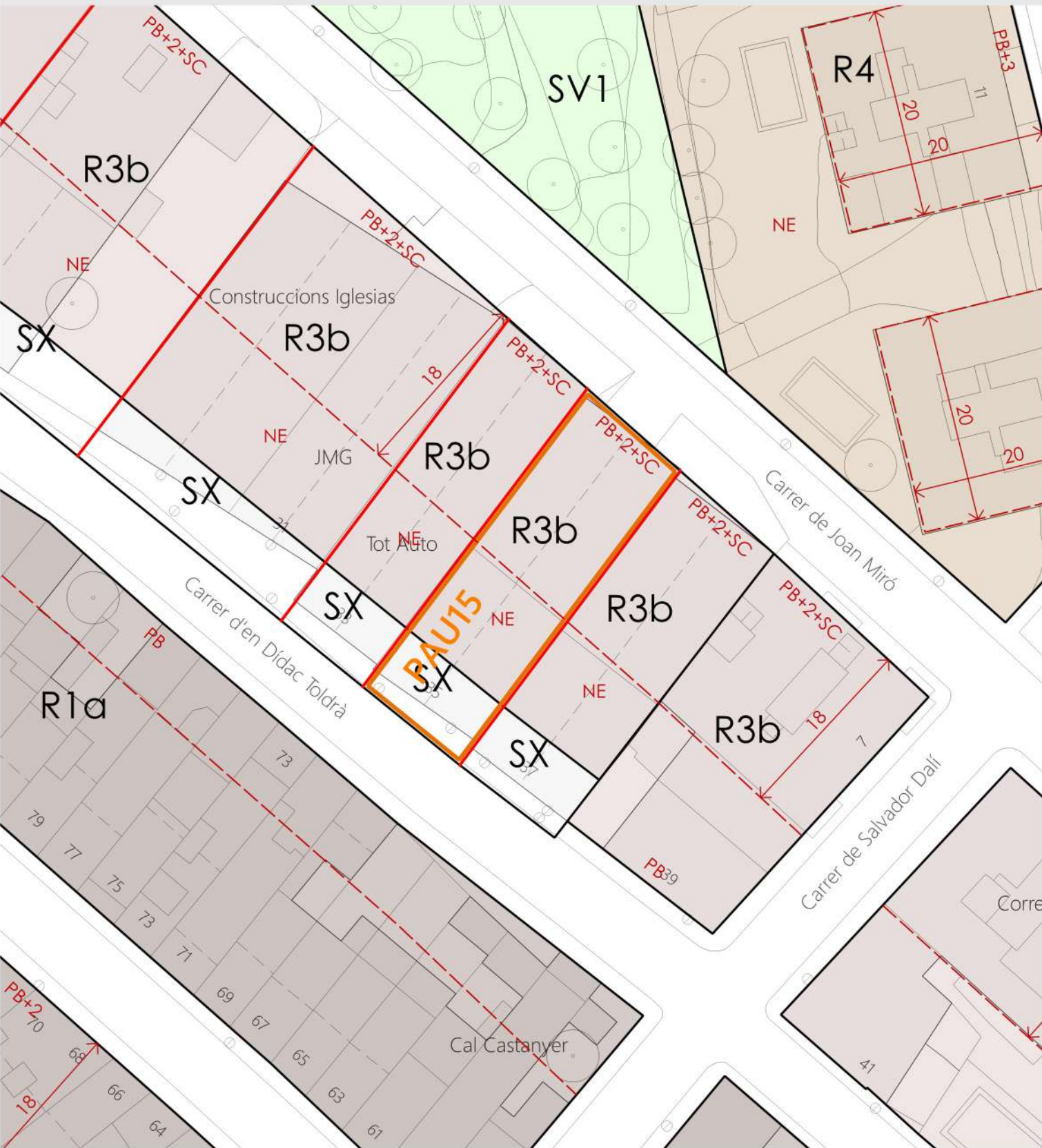
Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- 12

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- R3b

SX

ORDENACIÓ TANCADA. Illa semitancada

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT

DE LA VILA DE

MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat pel C. Joan Miró, C. Dídac Toldrà	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		422,99 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar els vials, i eliminar l'activitat industrial del centre de la població

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	83,68 m²	19,78%
Sòl públic mínim	83,68 m²	19,78%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3b ORDENACIÓ TANCADA. ILLA SEMITANCADA	339,31 m²	80,22%
Sòl privat màxim	339,31 m²	80,22%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	751,84 m²
Residencial	751,84 m²
HLL màxim	375,92 m²
HPO Venda mínim	375,92 m²

50% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	3	71 hab/ha
HPO Venda mínim	4	95 hab/ha
Nombre màxim habitatges	7	165 hab/ha

Criteris d'ordenació

Donar continuïtat a l'ordenació residencial confrontant existent. Eliminar les activitats industrials del centre de la població.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

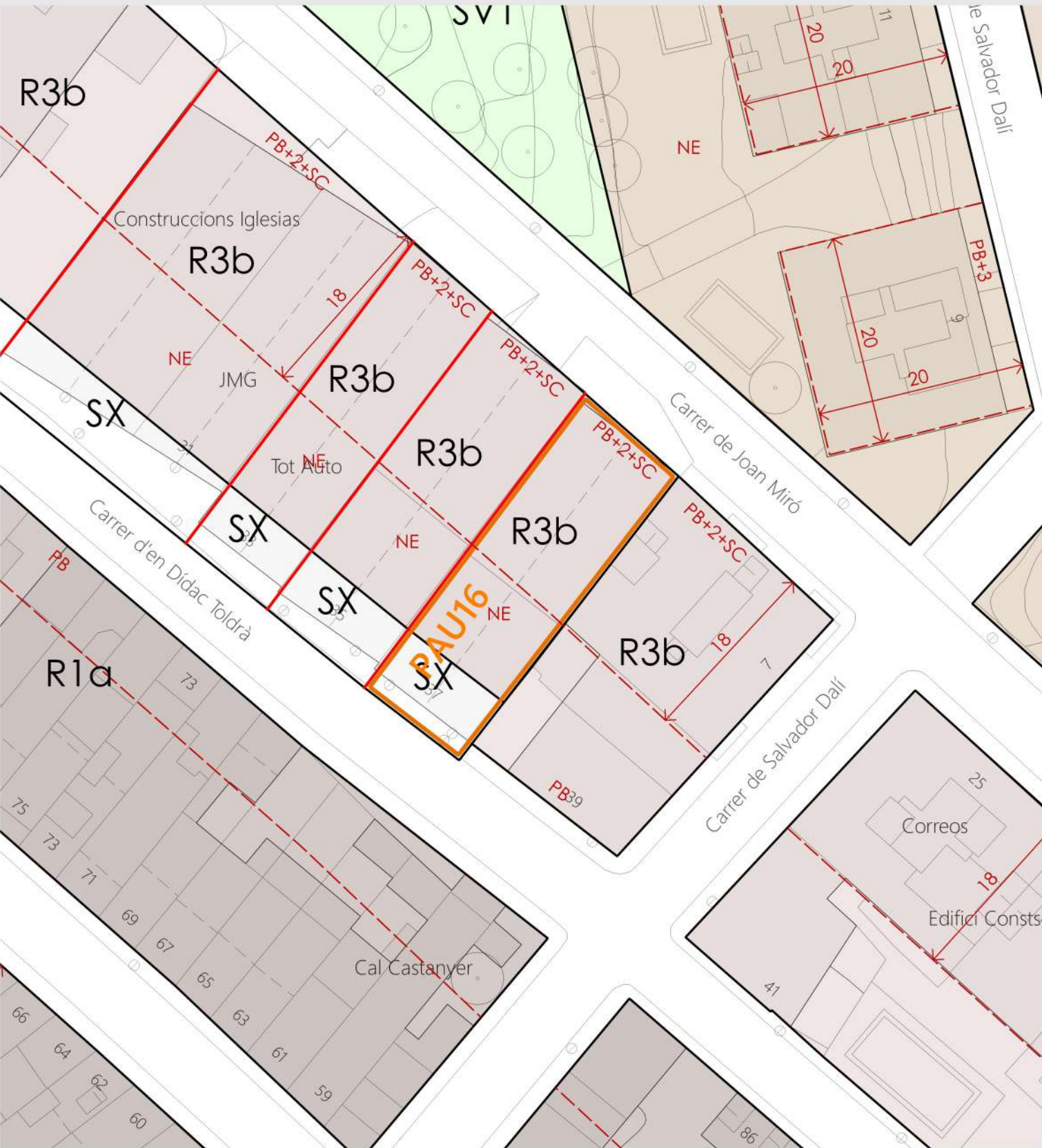
Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- < 12 >

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sol urbà
- R3b

ORDENACIÓ TANCADA. Illa semitancada
- SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:500

0 5 10 15

Aprovació inicial
febrer 2026

OUA

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat pel C. Joan Miró, C. Dídac Toldrà	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		406,87 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar els vials, i eliminar l'activitat industrial del centre de la població

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	80,38 m²	19,76%
Sòl públic mínim	160,76 m²	19,76%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3b ORDENACIÓ TANCADA. ILLA SEMITANCADA	326,49 m²	80,24%
Sòl privat màxim	326,49 m²	80,24%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	747,95 m²
Residencial	747,95 m²
HLL màxim	373,98 m²
HPO Venda mínim	373,98 m²

50% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	3	74 hab/ha
HPO Venda mínim	4	98 hab/ha
Nombre màxim habitatges	7	172 hab/ha

Criteris d'ordenació

Donar continuïtat a l'ordenació residencial confrontant existent. Eliminar les activitats industrials del centre de la població

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

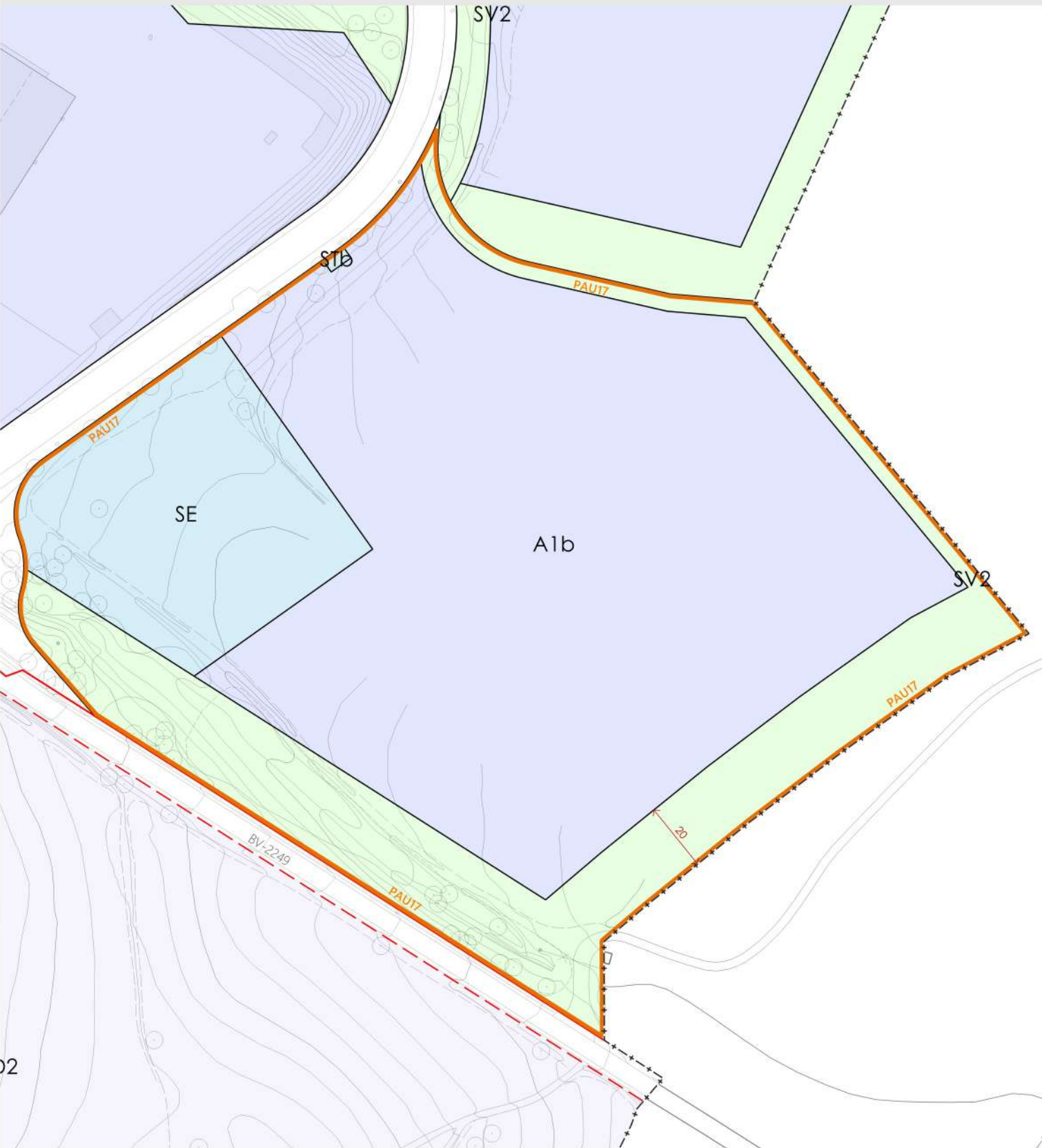
Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapes d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- +---+--- Límit del terme municipal
- ← 12 → Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Límit sòl urbà
- - - Límit sòl urbanitzable
- A1b INDUSTRIAL. La Pedrosa. Subzona Tipus I
- SE SISTEMA D'EQUIPAMENTS.
- STb SERVEIS TÈCNICS. Subministrament d'energia elèctrica
- SV2 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. Parc territorial

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



FITXES DE SECTORS

A4 1:1.500

0 15 30 45

Aprovació inicial
febrer 2026

O U A

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat per la BV-2249 i el C. Alemanya	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.33
Superfície de l'àmbit		39.542,11 m²
Condició de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar el front de C. Alemanya, i eliminar la reserva viària que s'havia previst amb l'ampliació de la B-40.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	9.012,49 m²	22,79%
SE EQUIPAMENTS	5.726,96 m²	14,48%
ST SERVEIS TÈCNICS	29,76 m²	0,08%
Sòl públic mínim	14.769,21 m²	37,35%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

A1 INDUSTRIAL	24.772,90 m²	62,65%
Sòl privat màxim	24.772,90 m²	62,65%

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	19.818,32 m²
	Industrial	19.818,32 m²

Criteris d'ordenació Situar l'equipament a l'inici del C. Alemanya i una zona verda relacionada amb aquest sistema.

Pel desenvolupament d'aquest àmbit s'haurà de tenir en compte l'article 9bis i 14bis del RD 638/2016 que fa referència a les limitacions dins la zona de flux preferent i la zona inundable.

4. Cessions

Cessions de sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

A més, s'ha de tenir en compte els articles del capítol XI "Gestió de l'espai fluvial" del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya 2016-2021.

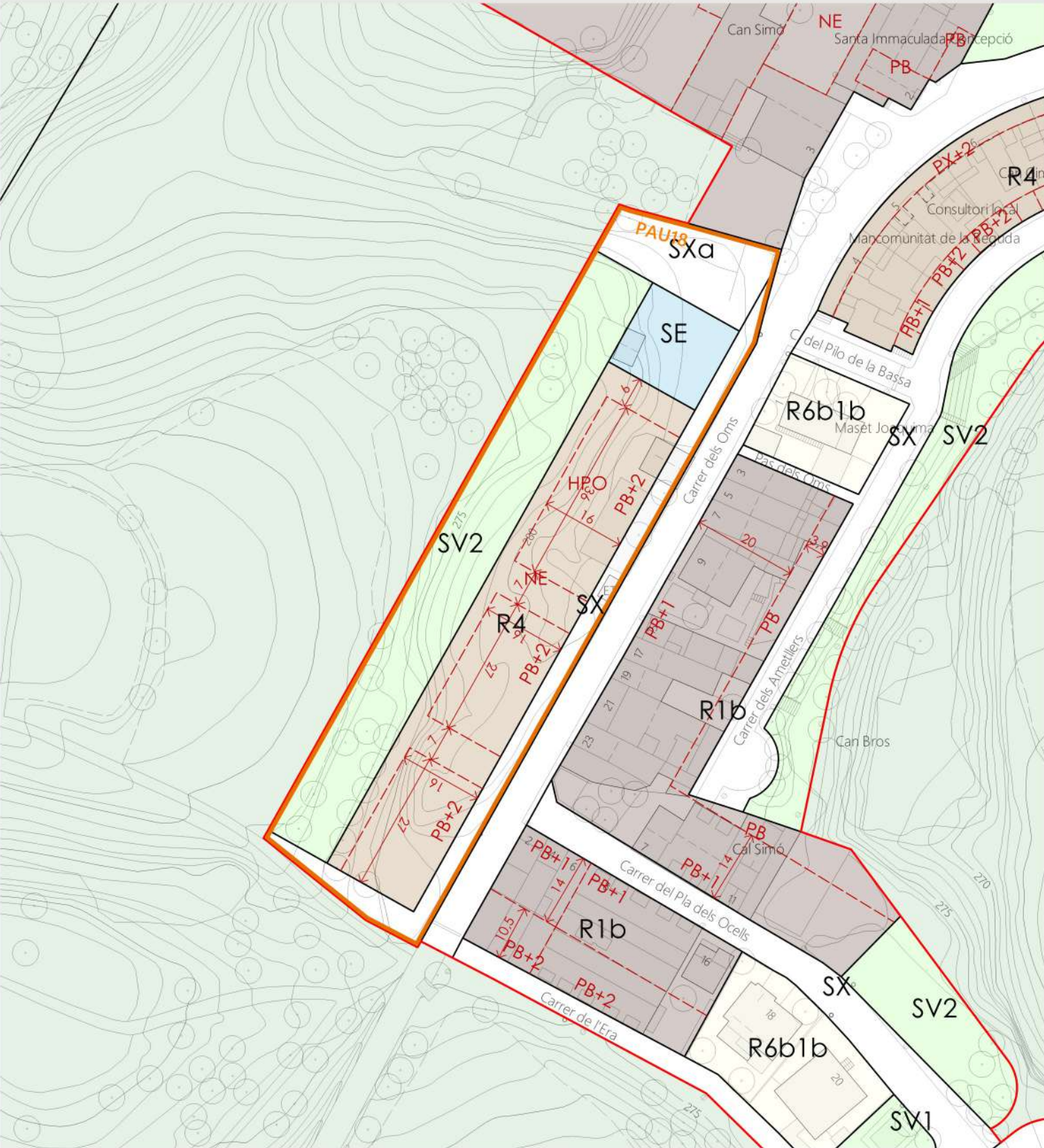
Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- 12 Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- R4 ORDENACIÓ OBERTA
- SE SISTEMA D'EQUIPAMENTS.
- SV2 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. Parc territorial
- SX SISTEMES. Viari bàsic
- SXa SISTEMES. Aparcament

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL





AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant el C. dels Oms	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.15/o03.21
Superfície de l'àmbit		5.201,57 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar el front de façana del C. dels Oms i ampliar el vial. Situar una zona d'aparcament propera a la plaça.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)		
SX SISTEMA VIARI	696,55 m²	13,39%
Sxa APARCAMENTS	439,49 m²	8,45%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	1.645,75 m²	31,64%
SE EQUIPAMENTS	329,78 m²	6,34%
Sòl públic mínim	3.111,57 m²	59,82%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)		
R4 ORDENACIÓ OBERTA	2.090,00 m²	40,18%
Sòl privat màxim	2.090,00 m²	40,18%

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	4.320,00 m²
	Residencial	4.320,00 m²
	HLL màxim	2.592,00 m²
	HPO Venda mínim	864,00 m²
	HPO Lloguer mínim	864,00 m²

40% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges	habitatges	densitat	
	HLL màxim	25	48 hab/ha
	HPO Venda mínim	10	19 hab/ha
	HPO Lloguer mínim	10	19 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	45	87 hab/ha

Críteris d'ordenació	Ampliar el vial al C. dels Oms, afegir un aparcament i un equipament propers a la plaça, i una zona verda com a transició entre la zona residencial i el sòl rústec.
----------------------	--

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

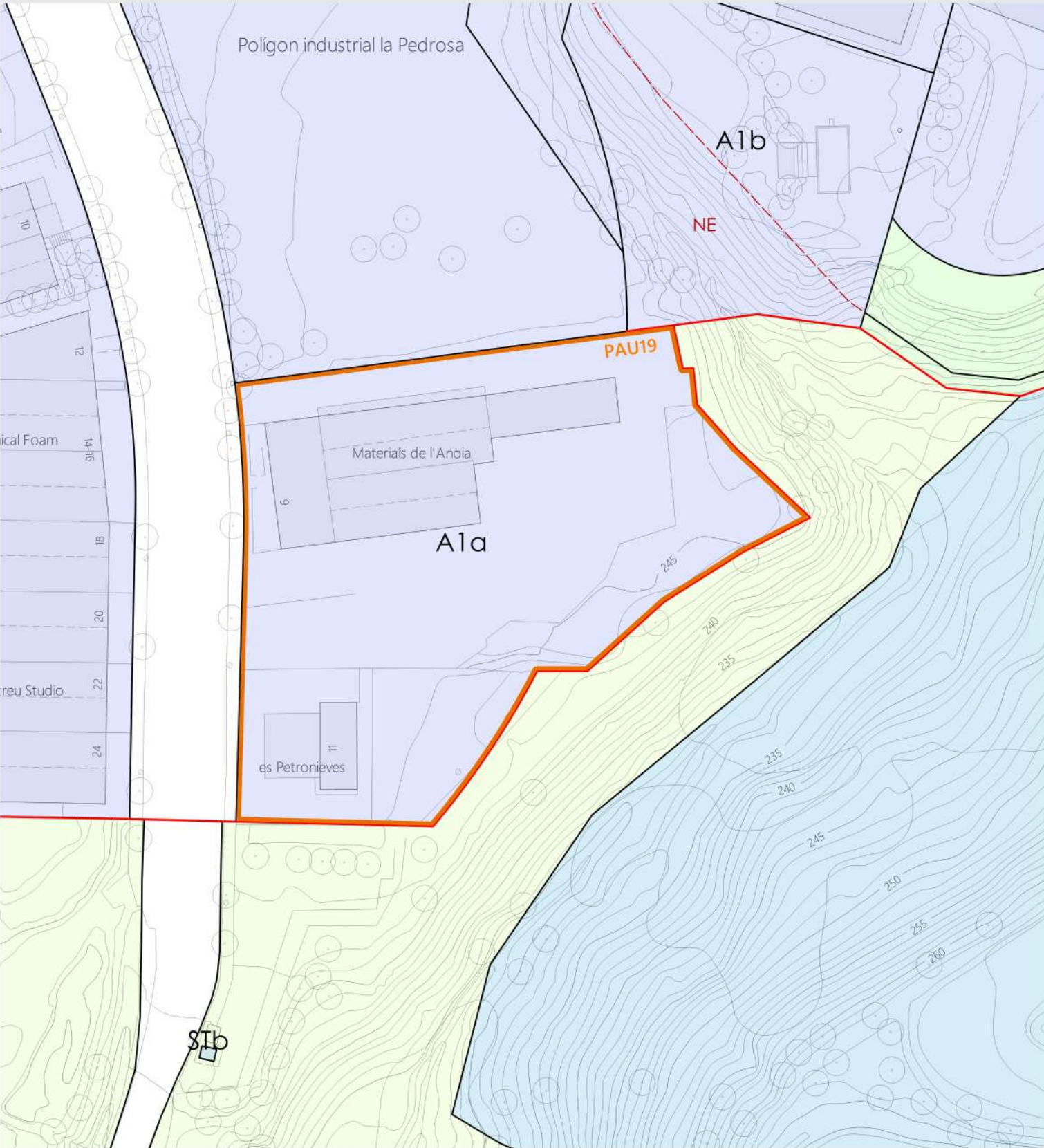
Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- A1a INDUSTRIAL. La Pedrosa. Subzona Tipus II

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



FITXES DE SECTORS

A4 1:1.000

0 10 20 30

Aprovació inicial
febrer 2026



1. Àmbit			
Delimitació	Al final del carrer Gelida tocant el sòl no urbanitzable		
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.		o03.21
Superfície de l'àmbit			6.848,92 m²
Condicció de sòl urbà			no consolidat

2. Objectius			
	Permetre l'ampliació de l'activitat industrial existent		

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús			
Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones			

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)			
	Sòl públic mínim	0,00 m²	0,00%
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
A1 INDUSTRIAL		6.848,92 m²	100,00%
	Sòl privat màxim	6.848,92 m²	100,00%
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	5.479,14 m²	
	Industrial	5.479,14 m²	

Criteris d'ordenació	Respectar els límits del sòl no urbanitzable.
-----------------------------	---

4. Cessions	
Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 15% de l'aprofitament urbanístic
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

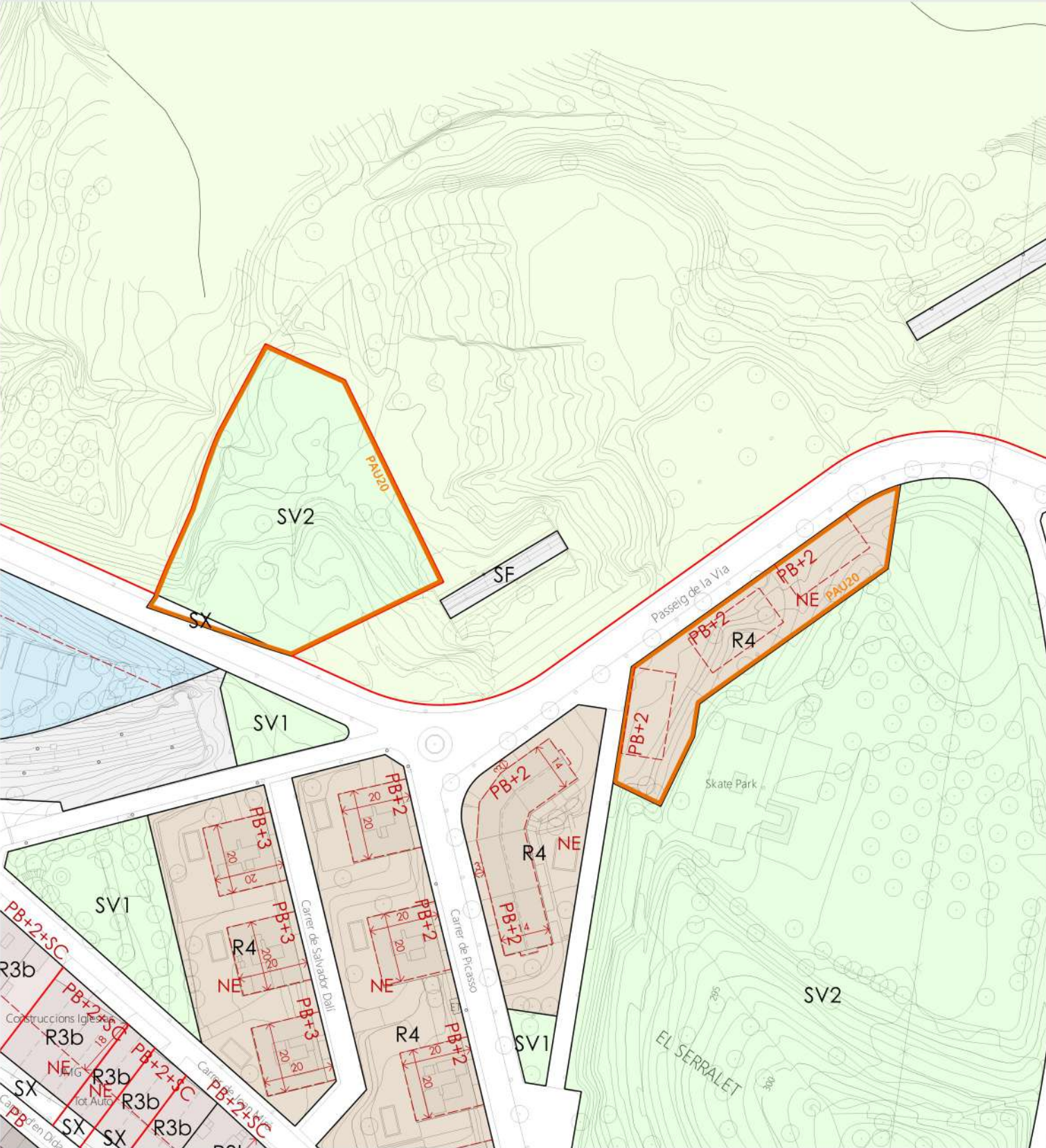
5. Condicions de gestió i execució	
Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanísticsexteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
-----------------------------	---

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- 12

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- R4

ORDENACIÓ OBERTA
- SV2

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. Parc territorial
- SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL





AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

1. Àmbit

Delimitació	Àmbit discontinu confrontant el C. Granollers i C. Virolai	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.9
Superfície de l'àmbit		6.625,37 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar el front de façana de C. Granollers i obtenir una zona verda al C. Virolai, permetent la implantació d'habitatge de protecció oficial, per tal d'ampliar el parc públic d'habitatge.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	102,80 m²	1,55%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	4.294,81 m²	64,82%
Sòl públic mínim	4.397,61 m²	66,37%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R4 ORDENACIÓ OBERTA	2.227,75 m²	33,62%
Sòl privat màxim	2.227,75 m²	33,62%

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	2.700,00 m²
Residencial	2.700,00 m²
HPO Lloguer mínim	2.700,00 m²

100% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	0	0 hab/ha
HPO Venda mínim	0	0 hab/ha
HPO Lloguer mínim	31	47 hab/ha
Nombre màxim habitatges	31	47 hab/ha

Criteris d'ordenació

L'ordenació dels edificis serà segons plànol d'ordenació, ja que cada bloc es situa de manera diferent respecte al carrer. L'edifici situat més al nord es situa alineat a vial, el central separat 3m i el del sud, s'alineja respecte el carrer peatonal de la zona d'espais lliures.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

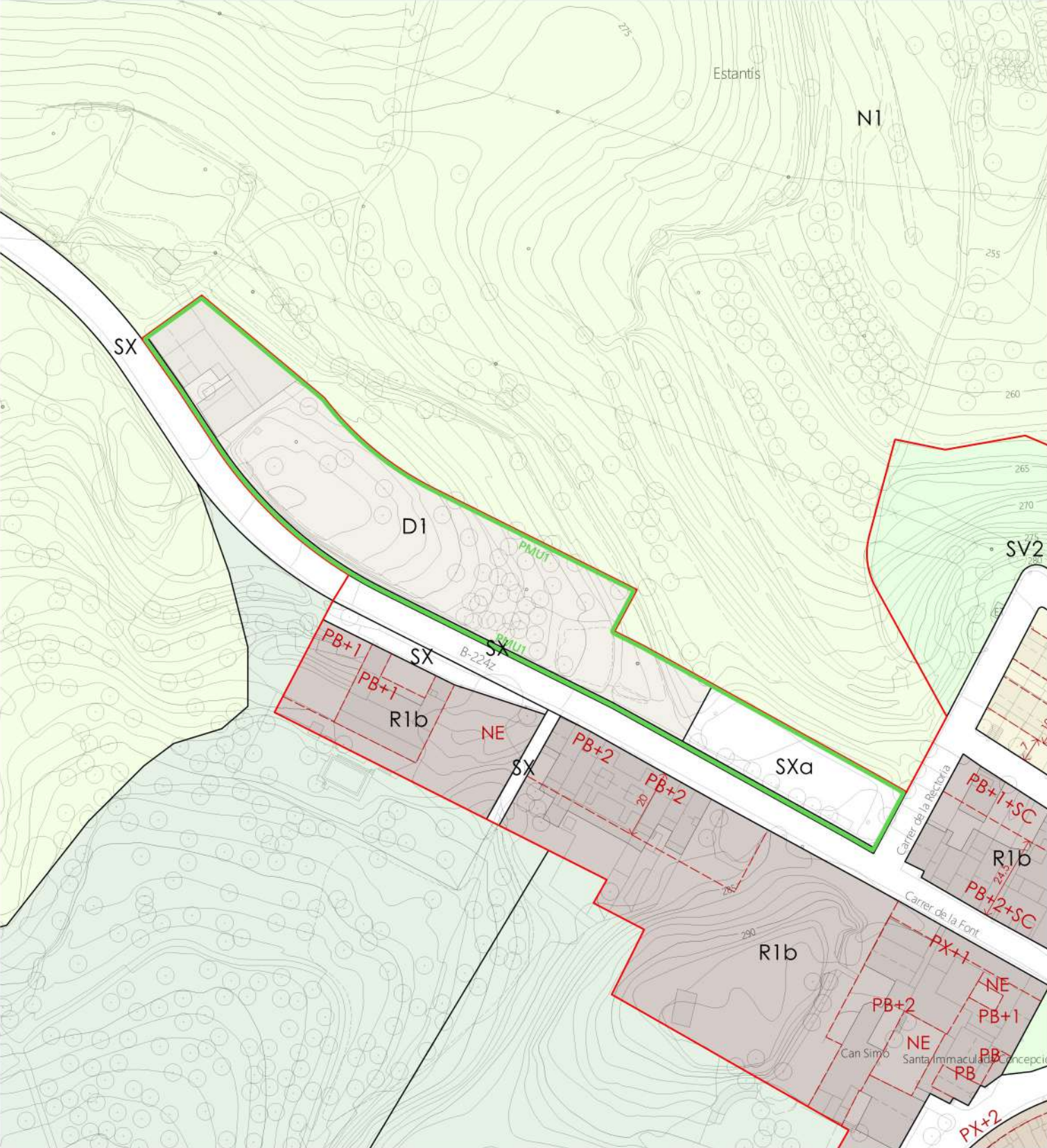
Etaques d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- 12

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sol urbà
- D1

DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL
- SX

SISTEMES. Viari bàsic
- SXa

SISTEMES. Aparcament

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS



A4 1:1.500



0153045

Aprovació inicial
febrer 2026



1. Àmbit

Delimitació	Confrontant amb la B-224z i a la dreta pel C. de la Rectoria	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.15
Superfície de l'àmbit		5.341,01 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar el front de façana de la B-224z i definir una zona d'aparcament pel centre de La Beguda Alta

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	7,32%
Sxa APARCAMENTS	21,95%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	10,00%
SE EQUIPAMENTS	5,00%
Sòl públic mínim	44,26%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	55,74%
-------------------------	---------------

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	2.976,93 m²
	Residencial	2.976,93 m²
	HLL màxim	2.083,85 m²
	HPO Venda mínim	893,08 m²

30% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges	habitatges	densitat
	HLL màxim	20 37 hab/ha
	HPO Venda mínim	10 19 hab/ha
Nombre màxim habitatges	30 hab	56 hab/ha

Criteris d'ordenació	Situar la zona d'aparcament més propera al centre i un front residencial com a façana de la B-224z.
Règim d'usos	L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
------------------------	---

Cessions d'aprofitament

De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapas d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

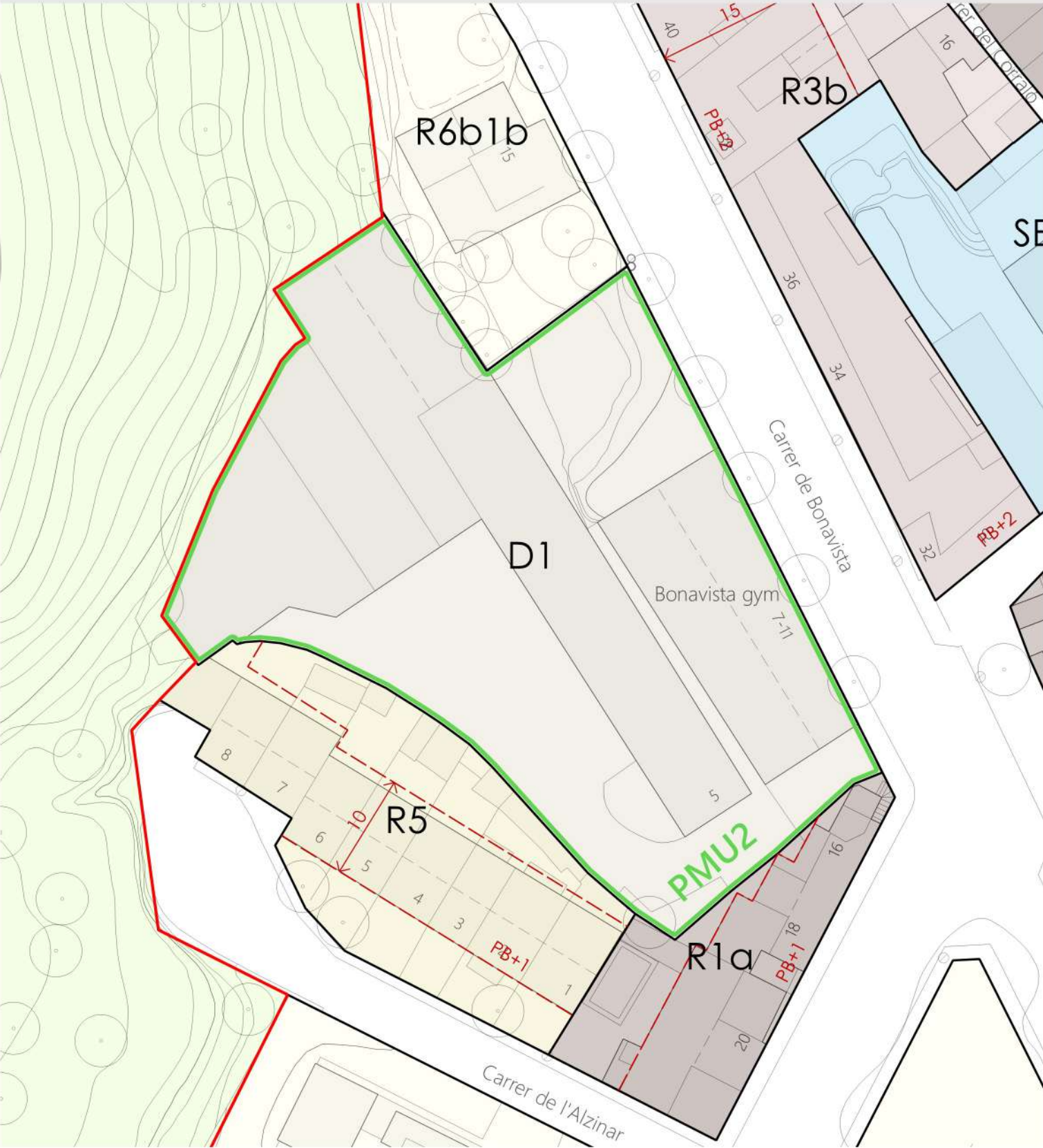
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- 12

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- D1

DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:500

0 5 10 15

OUA

Aprovació inicial
febrer 2026

PMU	2	Carrer Bonavista	pmu	Sòl urbà
-----	---	------------------	-----	----------

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant el C. Bonavista	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.8
Superfície de l'àmbit		2.445,65 m²
Condició de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Consolidar el sector que limita el C. Bonavista al límit de la població.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones			
L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM			
Reserves sòl públic (Sistemes)			
SX	SISTEMA VIARI	11,00%	
SV	ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	25,00%	
Sòl públic mínim		36,00%	
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
Sòl privat màxim		64,00%	
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	3.423,91 m²	
	Residencial	3.423,91 m²	
	HLL màxim	2.396,74 m²	
	HPO Venda mínim	1.027,17 m²	
	30% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública		
Habitatges	habitatges	densitat	
	HLL màxim	23	94 hab/ha
	HPO Venda mínim	12	49 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	35 hab	143 hab/ha
Criteris d'ordenació	Situar una zona verda al front del C. Bonavista		
Règim d'usos	L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).		
4. Cessions			
Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.		
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic		
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.		

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, inclosos les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etales d'execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Tercer sexenni del POUM

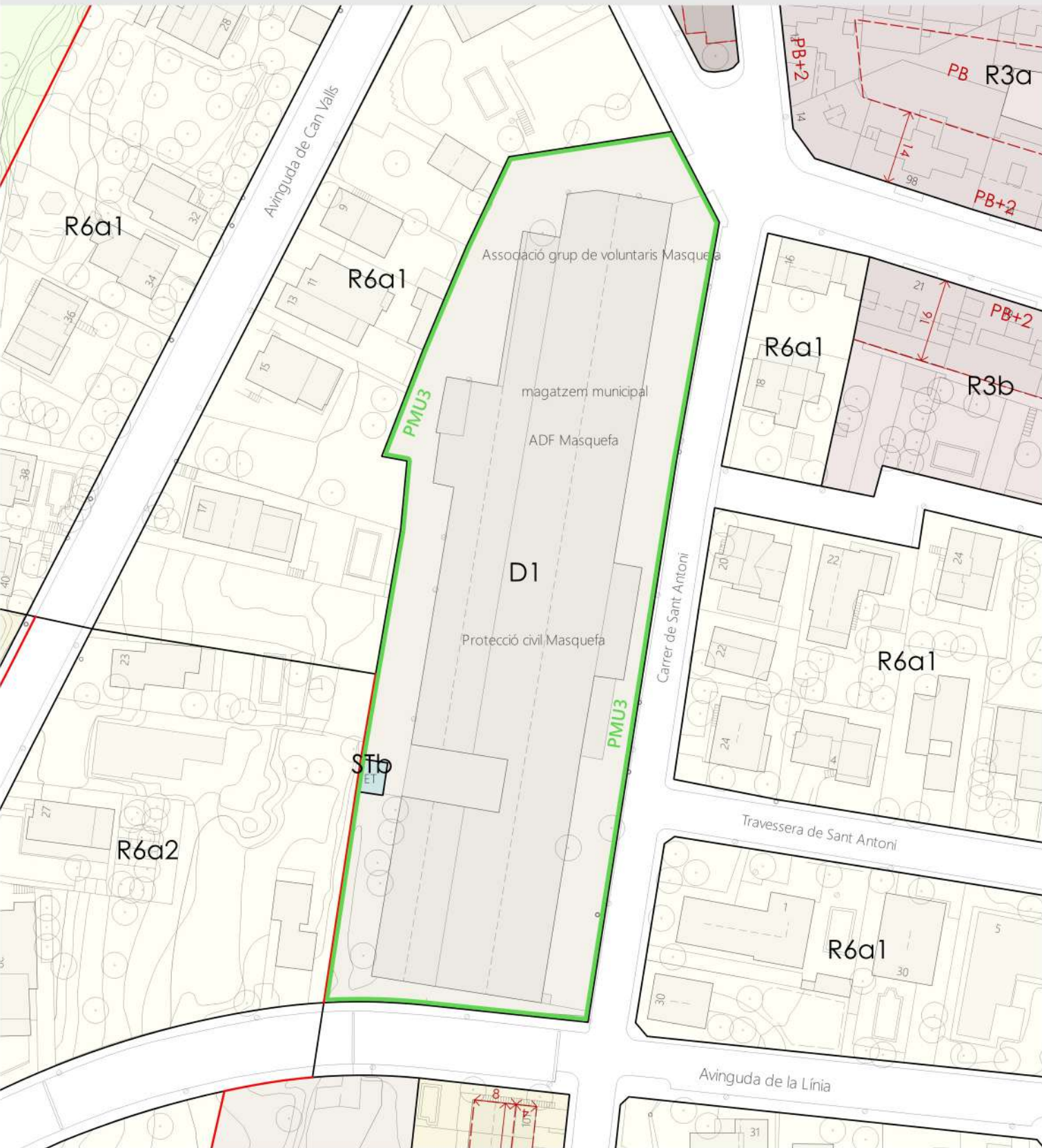
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- ← 12 →

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sol urbà
- D1

DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL
- STb

SERVEIS TÈCNICS. Subministrament d'energia elèctrica

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



 AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:1.000

0 10 20 30

Aprovació inicial
febrer 2026

OUA

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant el C. de Sant Antoni i Avinguda de la Línia	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.8/o03.12
Superfície de l'àmbit		8.340,15 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Desenvolupar aquest sector relacionat amb usos comunitaris. Reservar una part pel desenvolupament residencial protegit.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	10,00%
SE EQUIPAMENTS	5,00%
ST SERVEIS TÈCNICS	0,39%
Sòl públic mínim	15,39%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	84,61%
-------------------------	---------------

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	5.225,00 m²
	Residencial	5.225,00 m²
	HPO Lloguer mínim	5.225,00 m²

100% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges	habitatges	densitat
	HPO Lloguer mínim	61 73 hab/ha
Nombre màxim habitatges	61 hab	0 hab/ha

Criteris d'ordenació Ordenació coherent amb les propostes proposades des de l'ajuntament.

Règim d'usos L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etales d'execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

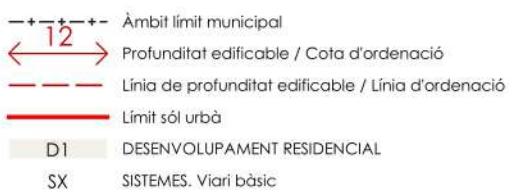
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



 AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:500



Aprovació inicial
febrer 2026



O U A

PMU 4	Carrer dels Horts Nord	pmu
		Sòl urbà

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant el C. dels Horts a la Beguda Alta	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.15
Superfície de l'àmbit		1.663,45 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Formalitzar la cessió del vial al C. dels Horts i transformació d'usos d'industrial a residencial.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	10,56%
Sòl públic mínim	10,56%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	89,44%
-------------------------	---------------

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	1.487,82 m²
Residencial	1.487,82 m²
HLL màxim	743,91 m²
HPO Venda mínim	371,96 m²
HPO Lloguer mínim	371,96 m²

50% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	7	42 hab/ha
HPO Venda mínim	4	24 hab/ha
HPO Lloguer mínim	4	24 hab/ha
Nombre màxim habitatges	15 hab	90 hab/ha

Criteris d'ordenació

Ordenació residencial confrontant el C. dels Horts.

Règim d'usos

L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament

De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etales d'execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

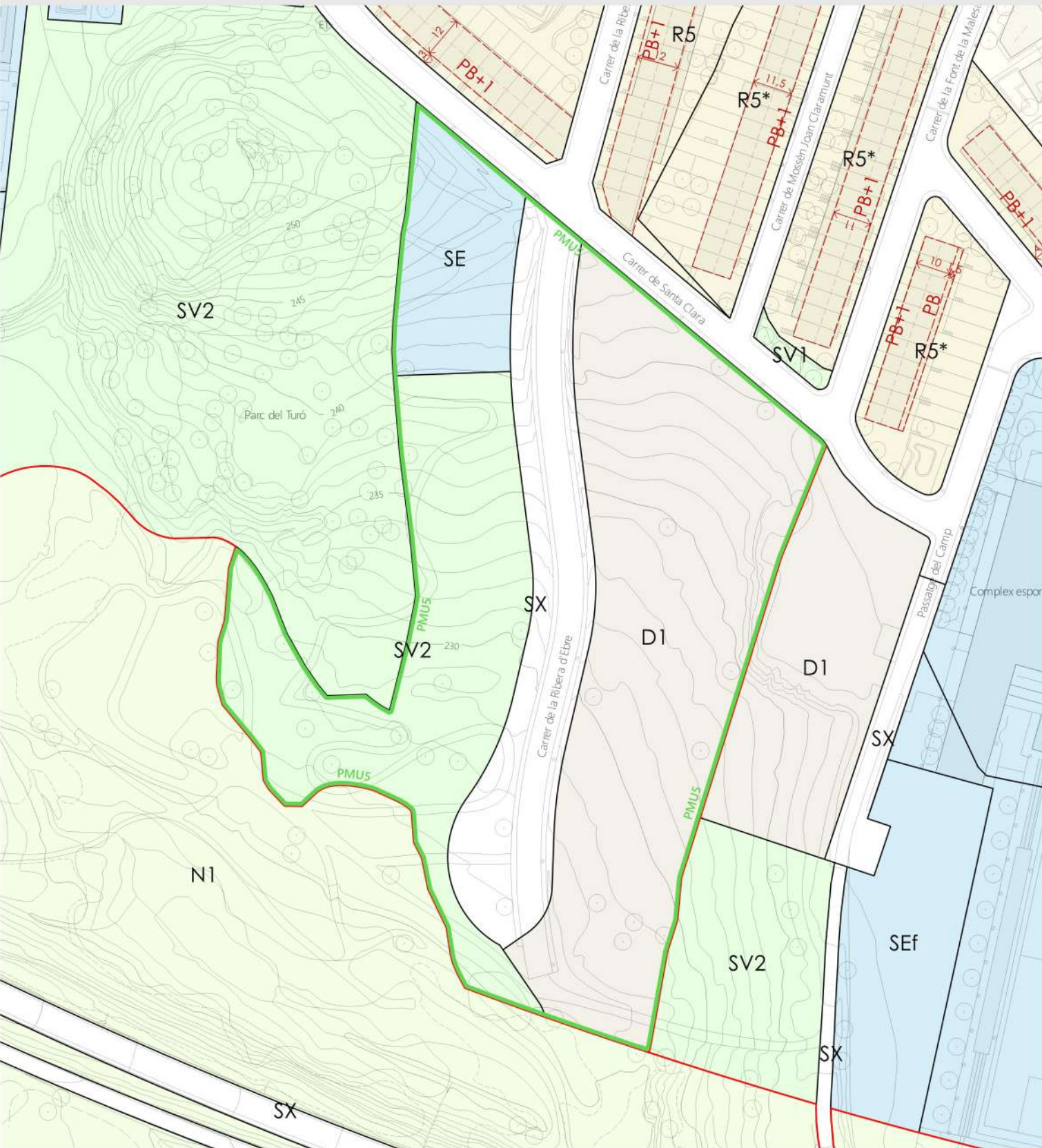
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- 12

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- D1 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL
- SE SISTEMA D'EQUIPAMENTS.
- SV2 SISTEMA D'ESPAIS LLUIRES. Parc territorial
- SX SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



 AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

A4 1:1.500

0 15 30 45

Aprovació inicial
febrer 2026

OUA

PMU	5	Pla Sud I	pmu
			Sòl urbà

1. Àmbit

Delimitació	Delimitat pel carrer de Santa Clara i els terrenys al voltant del carrer Ribera d'Ebre	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.15
Superfície de l'àmbit		23.146,10 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Completar la trama urbana del nucli de Masquefa, corresponent a la zona del pla sud.

A l'hora que es formalitza un conveni que es va redactar l'any 2006 per tal d'obtenir diferents sistemes urbanístics, entre ells un equipament escolar. Per tant, es va delimitar un polígon d'actuació urbanística establint un aprofitament urbanístic.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	18,11%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	11,50%
SE EQUIPAMENTS	9,54%
Sòl públic mínim	39,15%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	43,83%
-------------------------	---------------

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	13.313,70 m²
Residencial	13.313,70 m²
HLL màxim	8.653,91 m²
HPO Venda mínim	2.662,74 m²
HPO Lloguer mínim	1.997,06 m²

35% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	86	37 hab/ha
HPO Venda mínim	31	13 hab/ha
HPO Lloguer mínim	23	10 hab/ha
Nombre màxim habitatges	140 hab	60 hab/ha

Criteris d'ordenació

Ordenació residencial situat a la dreta del C. Ribera d'Ebre. Completar la zona verda del parc del Turó a l'esquerra d'aquest.

Pel desenvolupament d'aquest sector s'haurà de tenir en compte l'article 9ter i 14bis del RD 638/2016 que fa referència a les limitacions dins la zona de flux preferent i la zona inundable.

Es recomana que la part inferior del l'àmbit, afectats per la zona inundable (T=500anys) pel torrent de Can Torres es deixi com a zona verda i que el desenvolupament es realitzi a la resta dels terrenys no afectats pel risc d'inundació.

Règim d'usos L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

A més, s'ha de tenir en compte els articles del capítol XI "Gestió de l'espai fluvial" del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya 2016-2021.

Etapas d'execució Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

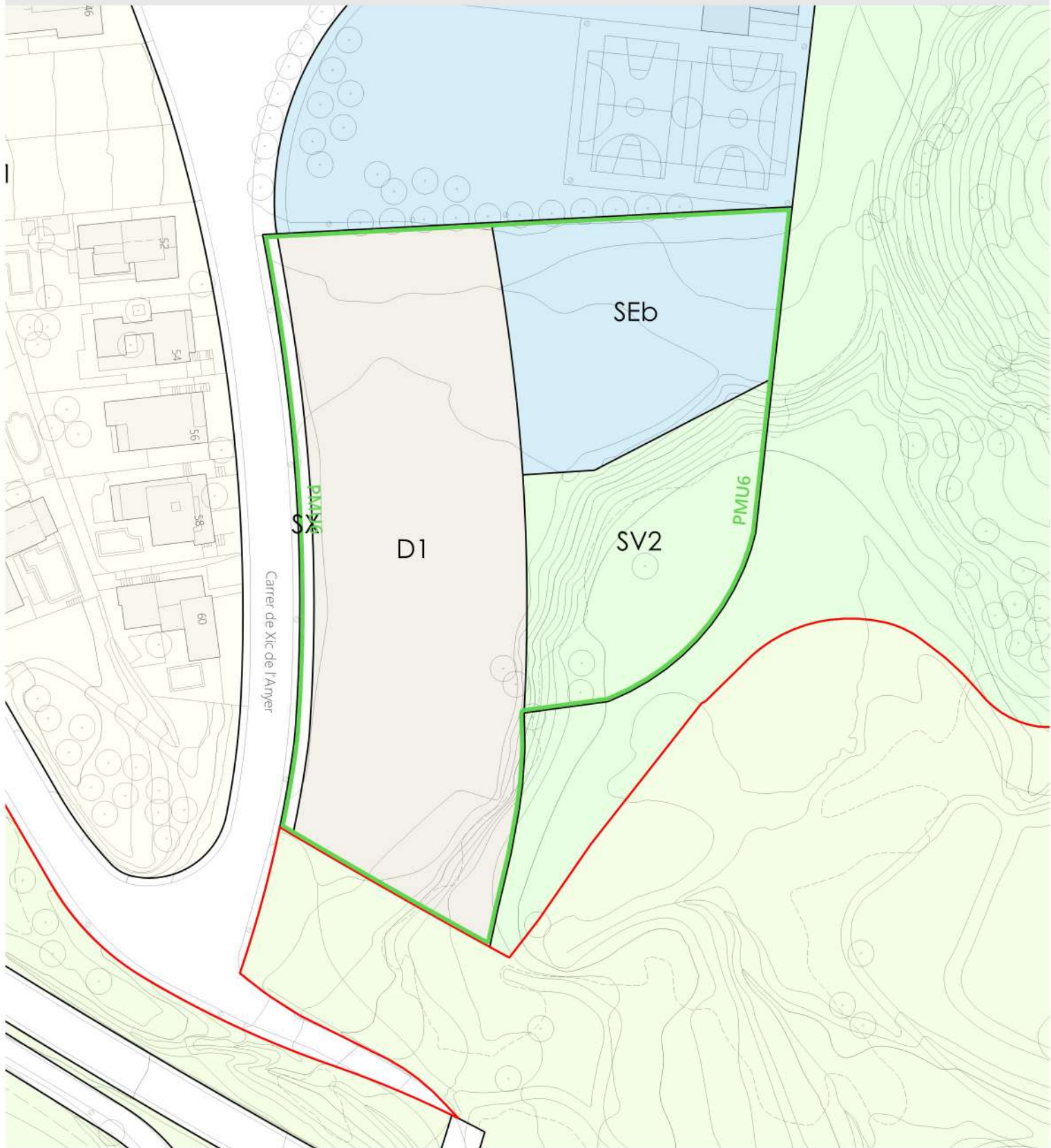
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- Límit sòl urbà
- D1

DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL
- SEb

SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Docent
- SV2

SISTEMA D'ESPais LLIURES. Parc territorial
- SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL





AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

PMU	6	Pla Sud II	pmu
			Sòl urbà

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant al Carrer de Xic de l'Anyer, l'institut i el Parc del Turó	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.15
Superfície de l'àmbit		9.749,45 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Completar la trama urbana del nucli de Masquefa, corresponent a la zona del Pla Sud.

A l'hora que es formalitza un conveni que es va redactar l'any 2006 per tal d'obtenir diferents sistemes urbanístics, entre ells un equipament escolar . Per tant, es va delimitar un polígon d'actuació urbanística establint un aprofitament urbanístic.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	3,20%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	20,01%
SE EQUIPAMENTS	22,96%
Sòl públic mínim	46,18%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	53,82%
-------------------------	---------------

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	5.000,00 m²
Residencial	5.000,00 m²
HLL màxim	3.500,00 m²
HPO Venda mínim	1.000,00 m²
HPO Lloguer mínim	500,00 m²

30% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	35	36 hab/ha
HPO Venda mínim	11	11 hab/ha
HPO Lloguer mínim	5	5 hab/ha
Nombre màxim habitatges	51 hab	52 hab/ha

Criteris d'ordenació

L'ordenació situa l'equipament a tocar de l'institut per permetre la seva ampliació, i la zona verda a tocar del Parc del Turó

Pel desenvolupament d'aquest sector s'haurà de tenir en compte l'article 9ter i 14bis del RD 638/2016 que fa referència a les limitacions dins la zona de flux preferent i la zona inundable.

Es recomana que la part inferior del l'àmbit, afectats per la zona inundable (T=500anys) pel torrent de Can Torres es deixi com a zona verda i que el desenvolupament es realitzi a la resta dels terrenys no afectats pel risc d'inundació.

Règim d'usos L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participará en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

A més, s'ha de tenir en compte els articles del capítol XI "Gestió de l'espai fluvial" del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya 2016-2021.

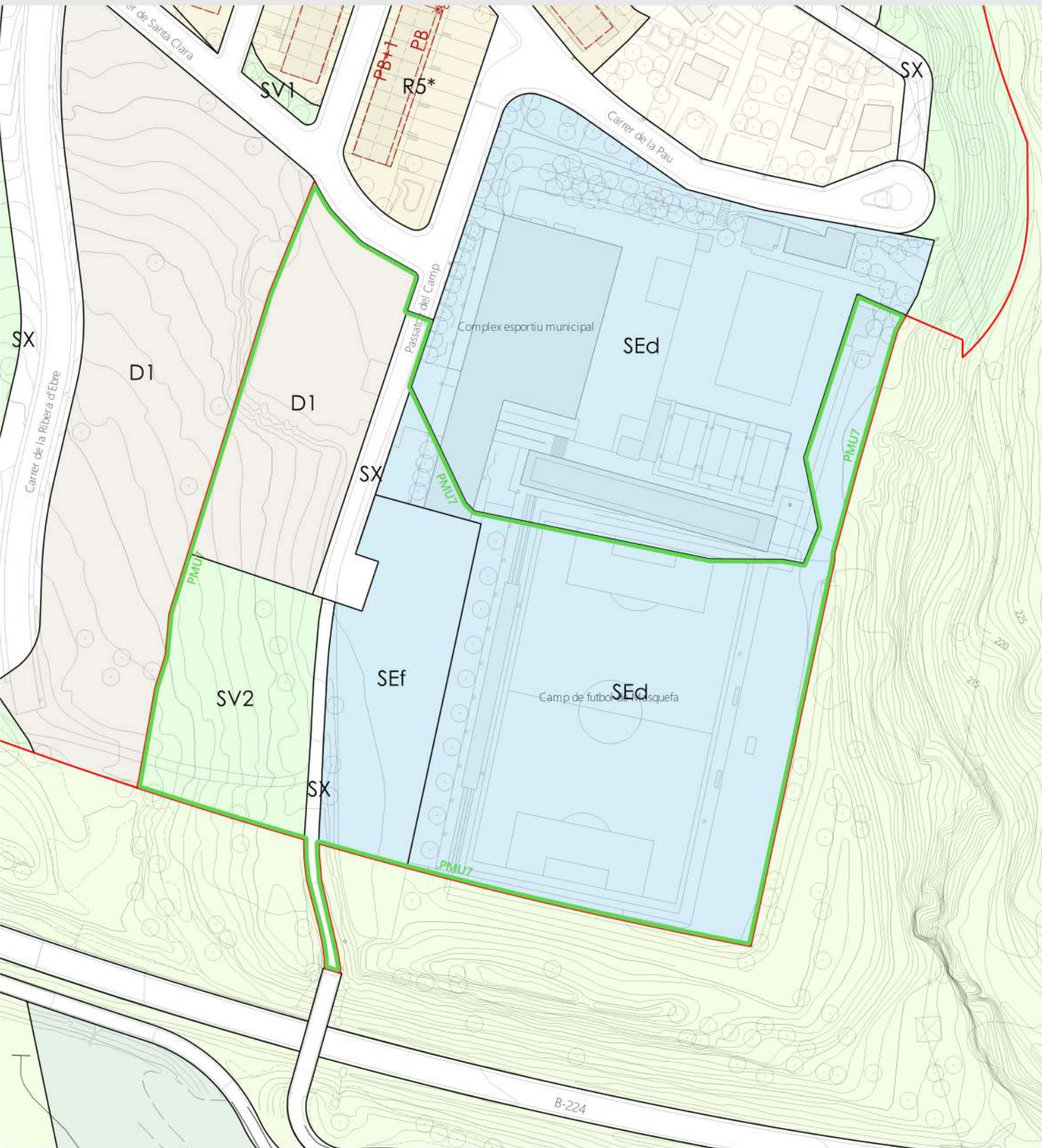
Etapas d'execució Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.



- 12

Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sol urbà
- D1

DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL
- SEd

SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Esportiu
- SEf

SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Aparcament
- SV2

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES. Parc territorial
- SX

SISTEMES. Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

PMU	7	Pla Sud III	pmu	Sòl urbà
-----	---	-------------	-----	----------

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant al Passatge del Camp, part del Camp de Fútbol i l'aparcament.	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.15
Superfície de l'àmbit		23.838,84 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Completar la trama urbana del nucli de Masquefa, corresponent a la zona del Pla Sud.

L'objecte d'aquesta actuació és formalitzar un conveni que es va redactar l'any 2006 per tal d'obtenir diferents sistemes urbanístics, entre ells un equipament esportiu. Per tant, es va delimitar un polígon d'actuació urbanística establint un aprofitament urbanístic.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	5,08%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	13,13%
SE EQUIPAMENTS	65,25%
Sòl públic mínim	83,46%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	16,54%
-------------------------	---------------

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	5.355,00 m²
Residencial	5.355,00 m²
HLL màxim	3.748,50 m²
HPO Venda mínim	1.606,50 m²

30% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	37	16 hab/ha
HPO Venda mínim	18	8 hab/ha
Nombre màxim habitatges	55 hab	23 hab/ha

Criteris d'ordenació

Formalitzar les cessions dels equipaments i consolidar el vial existent. Completar amb una zona verda al sud de l'àmbit.

Règim d'usos

L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapes d'execució Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

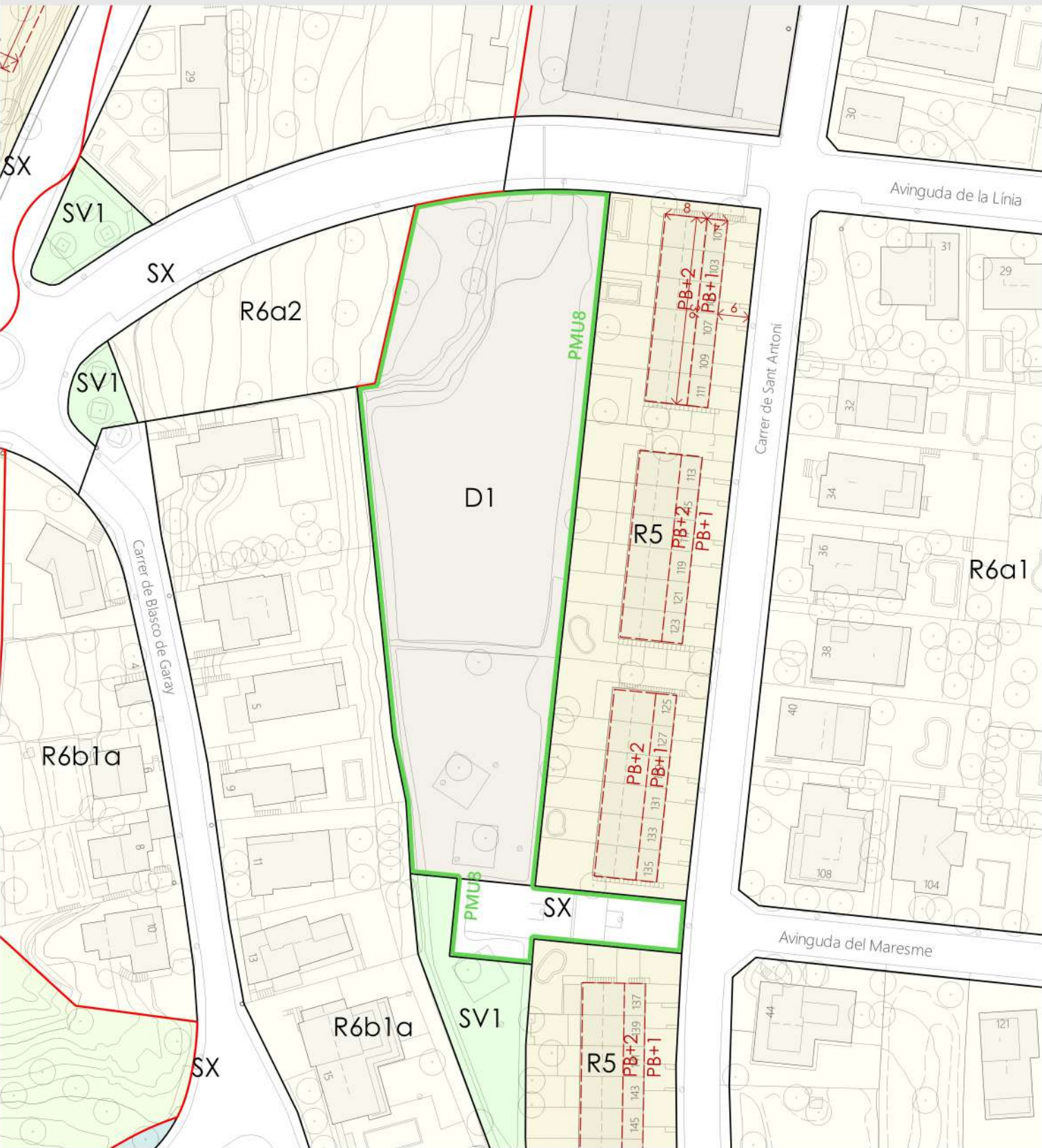
Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



← 12 →

Profunditat edificable / Cota d'ordenació

Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació

Límit sòl urbà

D1

DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

SX

SISTEMES, Viari bàsic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL





AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

A4 1:1.000



0102030

OUA

Aprovació inicial

febrer 2026

PMU 8	Avinguda de la Línia	pmu	Sòl urbà
--------------	-----------------------------	-----	----------

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant Avinguda de la Línia i continuació Avinguda del Maresme	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.15
Superfície de l'àmbit		5.212,69 m²
Condicció de sòl urbà		no consolidat

2. Objectius

Completar la trama urbana del nucli de Masquefa, corresponent a l'interior d'illa entre l'avinguda de la Línia i la continuació de l'avinguda del Maresme; dotant al municipi d'una reserva important d'habitatge protegit de lloguer.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI 10,05%

Sòl públic mínim 10,05%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim 89,95%

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	4.693,00 m²
	Residencial	4.693,00 m²
	HPO Lloguer mínim	4.693,00 m²

100% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges	habitatges	densitat
	HPO Lloguer mínim	55 106 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	55 hab 106 hab/ha

Criteris d'ordenació Completar al vial al sud del sector i completar els volums d'habitatges residencial

Règim d'usos L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etapes d'execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

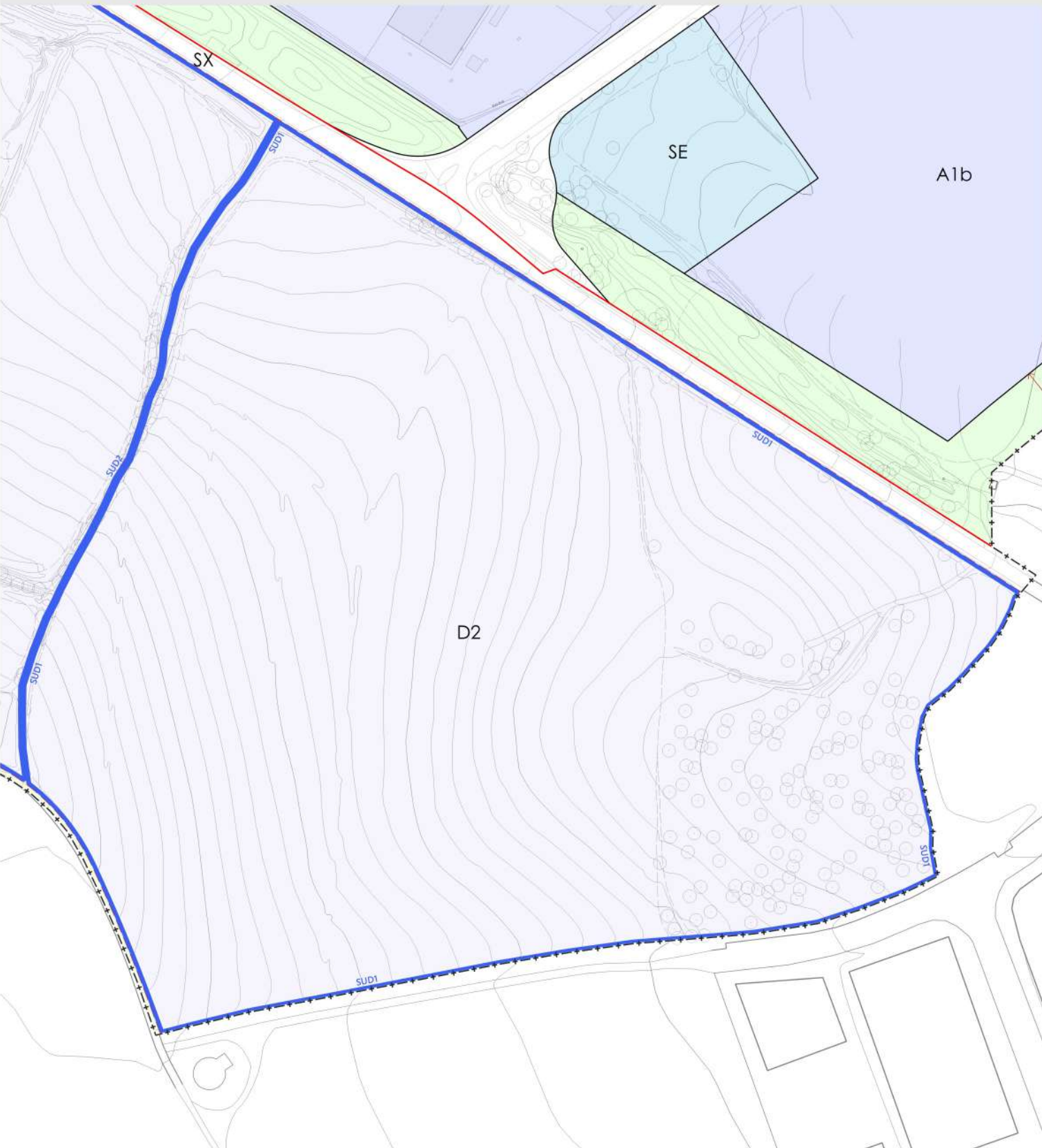
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- Límit del terme municipal
- 12 Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- SUD No desenvolupat
- Límit sòl urbà
- Límit sòl urbanitzable
- D2 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



FITXES DE SECTORS

PLANEJAMENT GENERAL

001

Aprovació inicial
febrer 2026

A4 1:2.000

0 20 40 60

OUA

SUD	1	Vinya del Fuster I	sud
			Sòl urbanitzable

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant la BV-2249	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.33
Superfície de l'àmbit		81.917,44 m²
Condicció de sòl urbà		

2. Objectius

Desenvolupament d'un sector industrial en relació amb la resta de àrees industrials properes

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	5,00%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	10,00%
SE EQUIPAMENTS	5,00%
Sòl públic mínim	20,00%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	80,00%
-------------------------	---------------

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	52.427,16 m²
	Industrial	52.427,16 m²

Criteris d'ordenació	Situar la zona industrial confrontant la BV-2249, i mantenir el connector ecològic al límit est del sector.
----------------------	---

Règim d'usos	L'ús global del sector és el d'activitat econòmica, industrial i terciària. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones d'activitat econòmica (claus A)
--------------	--

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 15% de l'aprofitament urbanístic
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
--------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Es recomana que en el desenvolupament d'aquest àmbit es substitueixi l'obra hidràulica existent per una de més capacitat hidràulica tenint en compte la guia tècnica "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de l'Agència Catalana de l'Aigua i els articles del capítol XI "Gestió de l'espai fluvial" del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya 2016-2021.

Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Primer sexenni del POUM

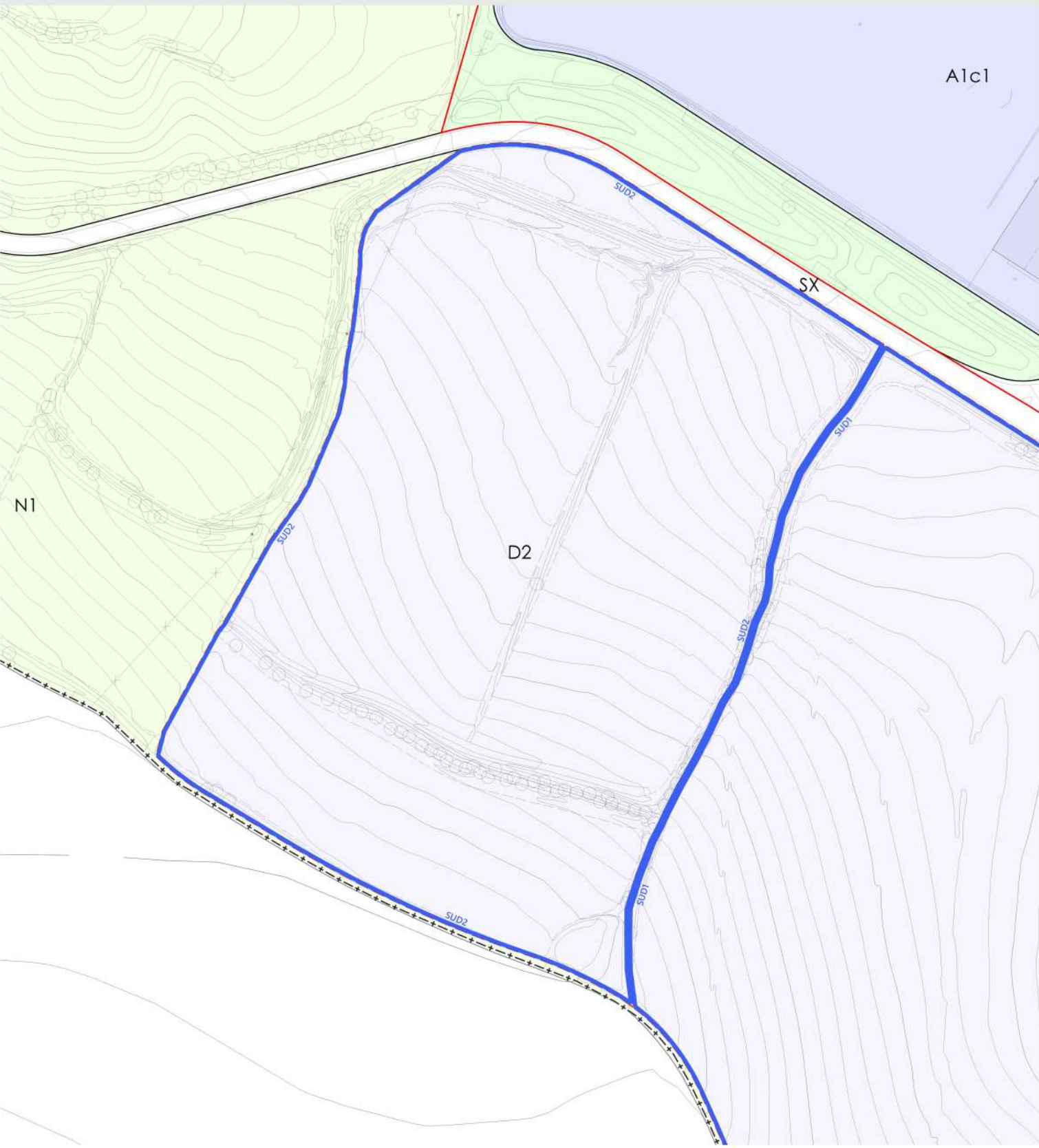
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- +---+--- Límit del terme municipal
- SUD No desenvolupat
- Límit sòl urbà
- - - Límit sòl urbanitzable
- D2 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



FITXES DE SECTORS

PLANEJAMENT GENERAL

001

Aprovació inicial
febrer 2026

A4 1:2.000



0 20 40 60



SUD	2	Vinya del Fuster II	sud
			Sòl urbanitzable

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant la BV-2249	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.33
Superfície de l'àmbit		52.104,39 m²
Condicció de sòl urbà		

2. Objectius

Desenvolupament d'un sector industrial en relació amb la resta de àrees industrials properes

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	3,96%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	10,00%
SE EQUIPAMENTS	5,00%
Sòl públic mínim	18,96%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	80,00%
-------------------------	---------------

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	33.346,81 m²
	Industrial	33.346,81 m²

Criteris d'ordenació Situar la zona industrial confrontant la BV-2249, essent compatible amb el SUD-1, procurant economitjar recursos.

Règim d'usos L'ús global del sector és el d'activitat econòmica, industrial i terciària. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones d'activitat econòmica (claus A)

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 15% de l'aprofitament urbanístic
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
---------------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Es recomana que en el desenvolupament d'aquest àmbit es substitueixi l'obra hidràulica existent per una de més capacitat hidràulica tenint en compte la guia tècnica "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de l'Agència Catalana de l'Aigua i els articles del capítol XI "Gestió de l'espai fluvial" del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya 2016-2021.

Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

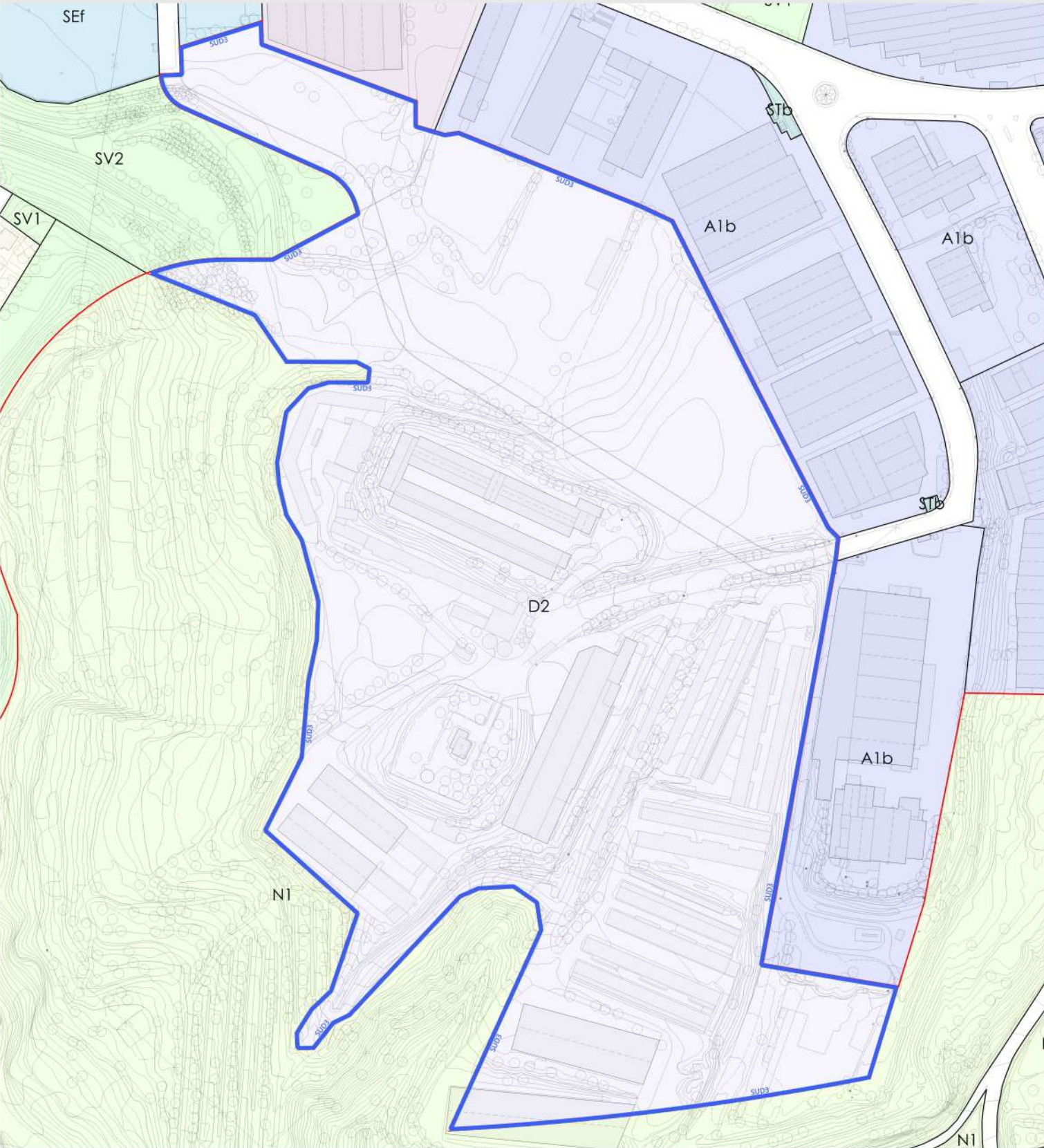
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- SUD No desenvolupat
- Límit sol urbà
- Límit sol urbanitzable
- D2 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



FITXES DE SECTORS

PLANEJAMENT GENERAL

001

Aprovació inicial
febrer 2026

A4 1:2.500



0 25 50 75

OUA

SUD 3	Polígon Industrial de la Pedrosa	sud Sòl urbanitzable
--------------	---	-------------------------

1. Àmbit

Delimitació	Darreres de la zona industrial que confronta a C. de la Pedrosa i C. Sant Llorenç d'Hortons	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.13/o03.14/o03.19/o03.20
Superfície de l'àmbit		99.282,53 m²
Condicció de sòl urbà		

2. Objectius

Desenvolupament d'un sector industrial en relació amb la resta de àrees industrials properes

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX SISTEMA VIARI	4,47%
SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	18,25%
SE EQUIPAMENTS	5,09%
Sòl públic mínim	27,80%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	72,20%
-------------------------	---------------

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	57.343,30 m²
	Industrial	57.343,30 m²

Criteris d'ordenació Definir una zona industrial seguint el vial que connectarà la rotonda de C. la Pedrosa i C. Sant Llorenç d'Hortons. La zona verda se situa a l'esquerra com a transició a la zona residencial.

Règim d'usos L'ús global del sector és el d'activitat econòmica, industrial i terciària. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones d'activitat econòmica (claus A)

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 15% de l'aprofitament urbanístic
	L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
---------------------------	---

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etales d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

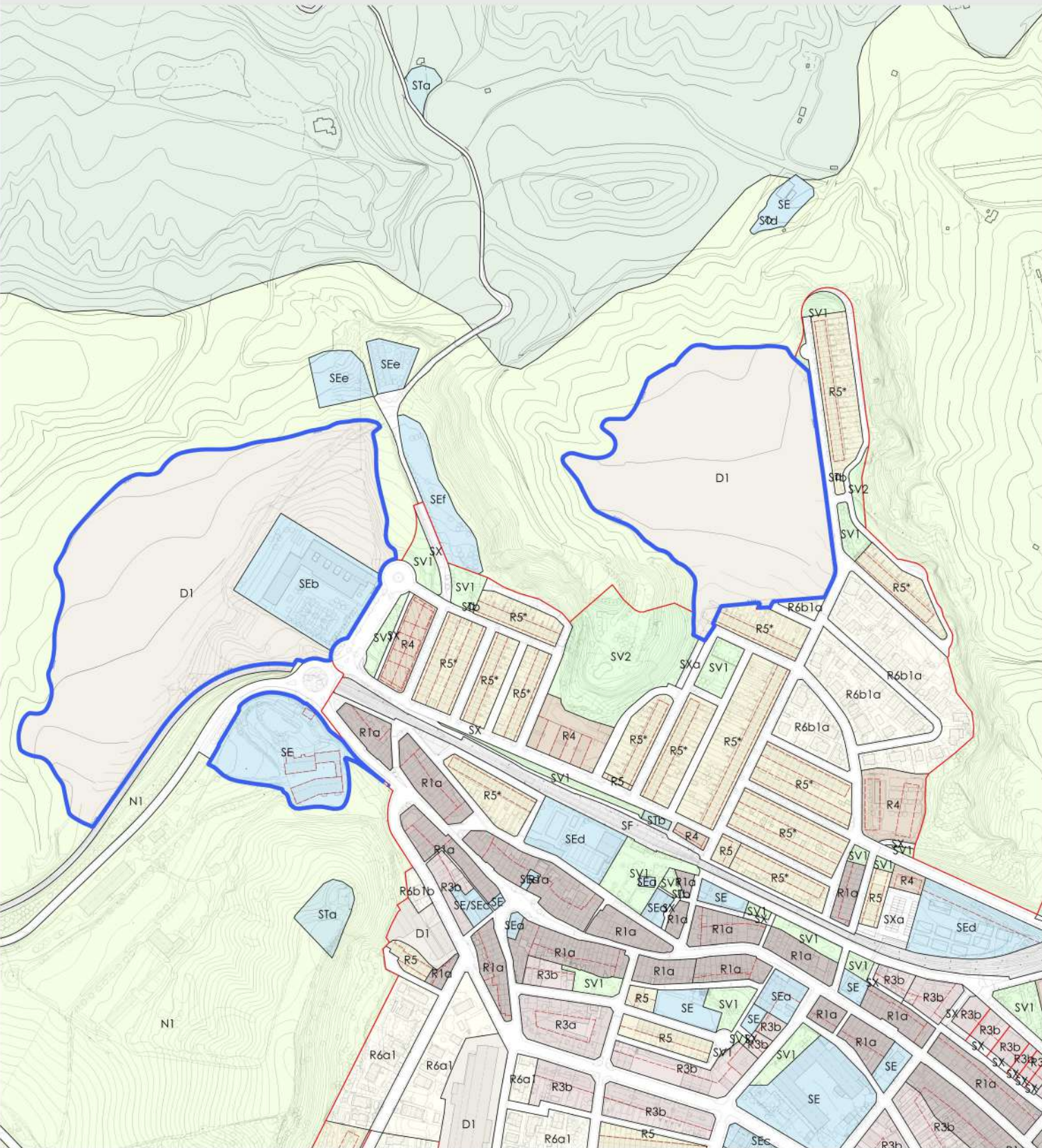
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- SUD No desenvolupat
- Límit sol urbà
- Límit sol urbanitzable
- D1 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL
- SE SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



 AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS

PLANEJAMENT GENERAL

001

Aprovació inicial
febrer 2026

A4 1:5.000



0 50 100 150

OUA

SUD	4	Camp del poble	sud
			Sòl urbanitzable

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant el C.Montserrat i C.Concepció	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.4/o03.8
Superfície de l'àmbit		56.224,99 m²
Condicció de sòl urbà		

2. Objectius

Desenvolupament d'una zona residencial que prevegi el creixement futur de la població de Masquefa. Acompanyar aquest creixement d'una zona verda perifèrica que delimiti el creixement al Nord del poble. Alhora que la cessió de la masia de Can Massana com a equipament públic, garanteix la continuïtat d'aquest mas que és un referent històric per a la vila.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	10,00%
SE EQUIPAMENTS	19,06%
Sòl públic mínim	29,06%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

Sòl privat màxim	70,94%
-------------------------	---------------

Edificabilitat

Edificabilitat màxima total	16.867,50 m²
Residencial	16.867,50 m²
HLL màxim	8.433,75 m²
HPO Venda mínim	4.216,87 m²
HPO Lloguer mínim	4.216,87 m²

50% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges

	habitatges	densitat
HLL màxim	84	15 hab/ha
HPO Venda mínim	49	9 hab/ha
HPO Lloguer mínim	49	9 hab/ha
Nombre màxim habitatges	133 hab	32 hab/ha

Criteris d'ordenació

Situar la zona residencial en continuïtat amb el C. Muntserrat i una zona verda perifèrica per delimitar el creixement del poble.

Règim d'usos

L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 15% de l'aprofitament urbanístic L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etales d'execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

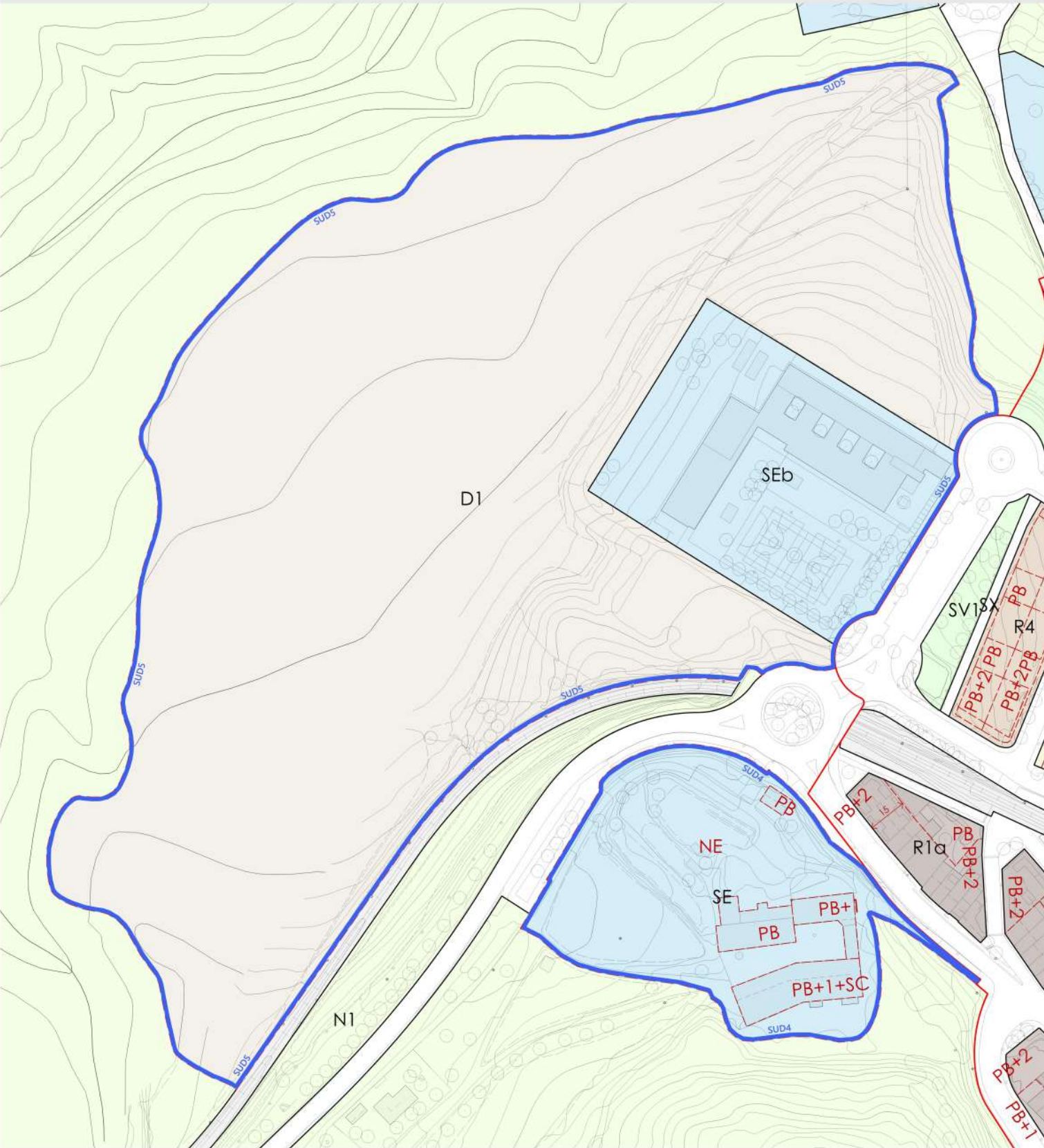
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- SUD No desenvolupat
- Límit sòl urbà
- Límit sòl urbanitzable
- D1 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL
- SEb SISTEMA D'EQUIPAMENTS, Docent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE LA VILA DE **MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS

PLANEJAMENT GENERAL

o01

Aprovació inicial
febrer 2026



A4 1:2.000







SUD	5	Font del Roure	sud
			Sòl urbanitzable

1. Àmbit

Delimitació	Confrontant el C. de Can Mata i la via del tren	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl.	o03.4/o03.5/o03.9
Superfície de l'àmbit		76.388,43 m²
Condicció de sòl urbà		

2. Objectius

Formalització de l'equipament de l'escola Font del Roure al costat del creixement residencial que prevegi el creixement futur de la població de Masquefa. Acompanyar aquest creixement d'una zona verda perifèrica que delimiti el creixement al Nord del poble.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones				
L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM				
Reserves sòl públic (Sistemes)				
SV	ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES		10,00%	
SE	EQUIPAMENTS		13,30%	
Sòl públic mínim			23,30%	
Sòl d'aprofitament privat (Zones)				
Sòl privat màxim			76,70%	
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total		34.374,79 m²	
	Residencial		34.374,79 m²	
		HLL màxim	17.187,40 m²	
		HPO Venda mínim	8.593,70 m²	
		HPO Lloguer mínim	8.593,70 m²	
	50%	del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública		
Habitatges		habitatges	densitat	
		HLL màxim	171	22 hab/ha
		HPO Venda mínim	101	13 hab/ha
		HPO Lloguer mínim	101	13 hab/ha
	Nombre màxim habitatges	373 hab	49 hab/ha	
Criteris d'ordenació	Situar el creixement en relació amb l'equipament i una zona verda perifèrica per delimitar el creixement del poble.			
	Règim d'usos			
L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).				

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

Cessions d'aprofitament

De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 15% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapas d'execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Tercer sexenni del POUM

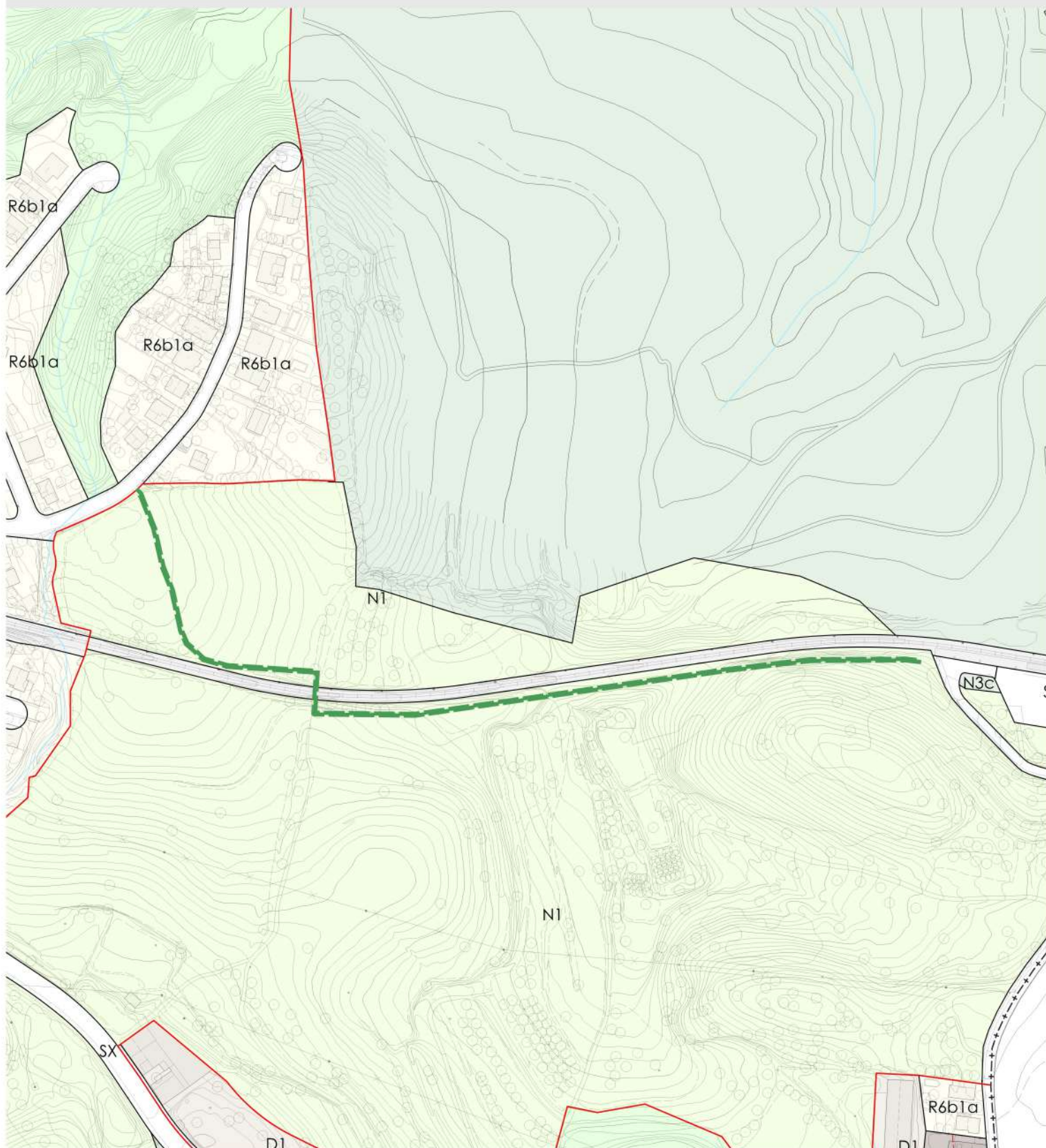
6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es poden autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.



- +—+—+— Límit del terme municipal
- ← 12 → Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- - - Límit sòl urbanitzable
- N1 Sòl de protecció preventiva territorial
- PE Pla especial urbanístic de desenvolupament

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

FITXES DE SECTORS



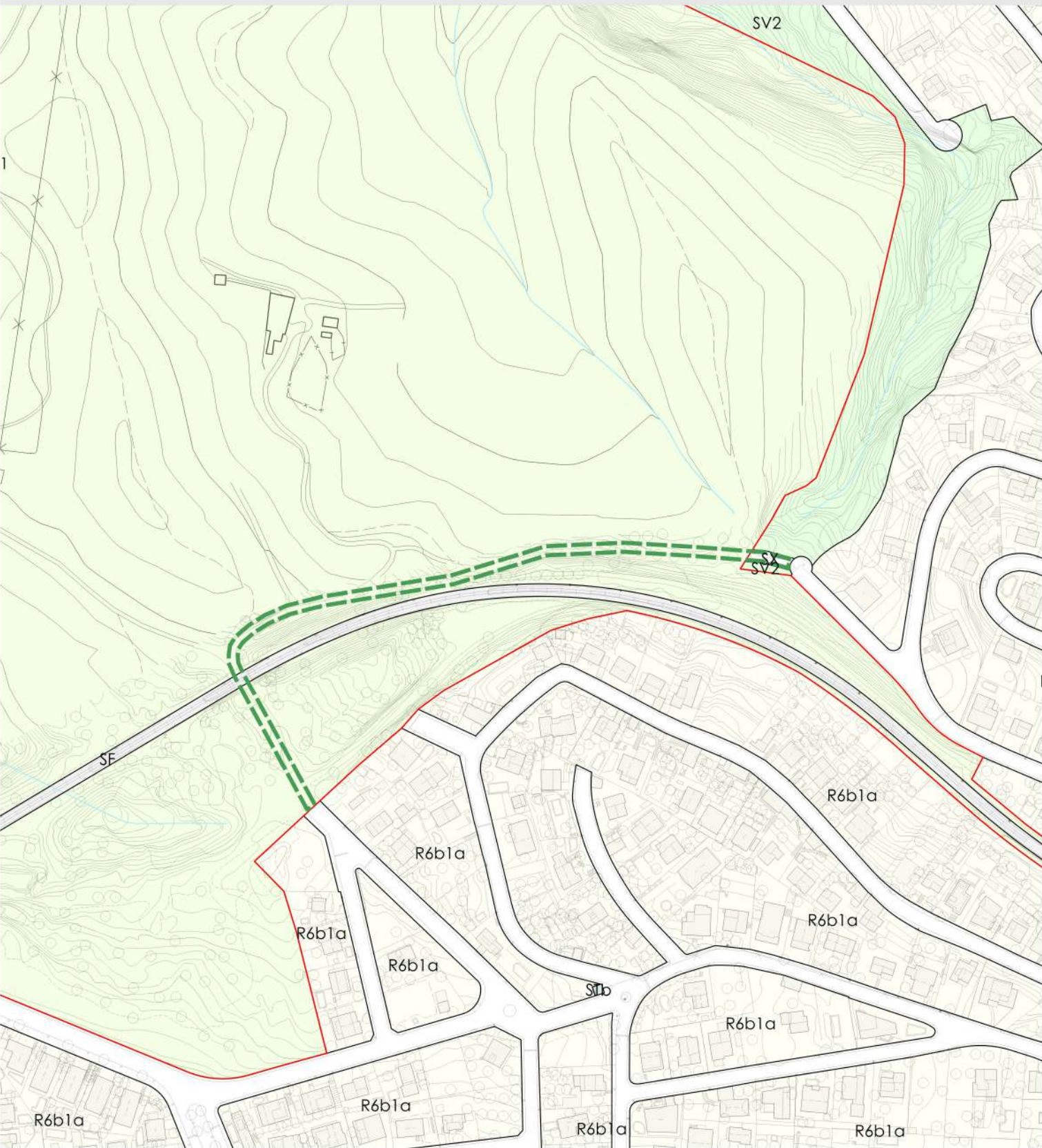
A4 1:2.500



Gener 2026

0 25 50 75

O U A



- Límit del terme municipal
- ← 12 → Profunditat edificable / Cota d'ordenació
- Línia de profunditat edificable / Línia d'ordenació
- Límit sòl urbà
- - - Límit sòl urbanitzable
- N1 Sòl de protecció preventiva territorial
- PE Pla especial urbanístic de desenvolupament

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



 **AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA**

FITXES DE SECTORS