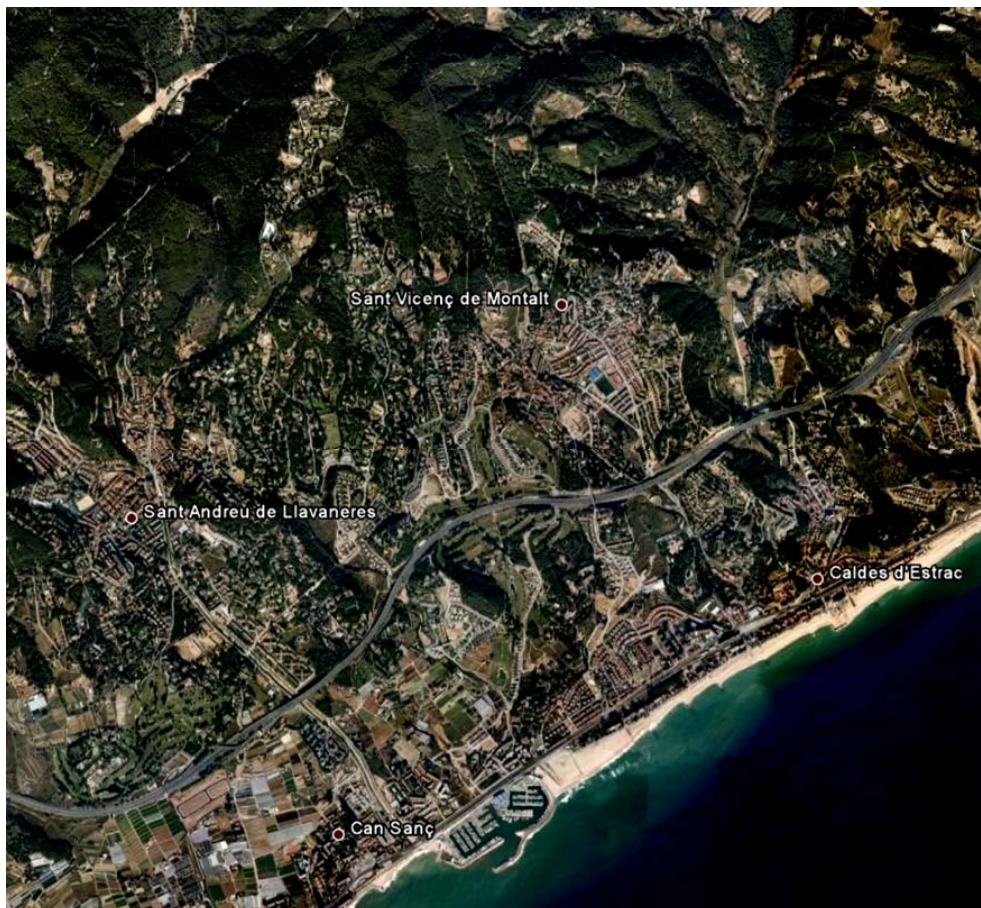


PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL SANT VICENÇ DE MONTALT



ANNEX A LA MEMÒRIA DEL TEXT REFÓS I COMPLIMENT DE
LES PRESCRIPCIONS FIXADES PER LA COMISSIÓ
TERRITORIAL D'URBANISME DE BARCELONA EN L'ACORD
DE SUSPENSÍO DEL POUM DE SANT VICENÇ DE MONTALT EN
SESSIÓ DE DATA 15 D'OCTUBRE DE 2003

Text refós
Octubre de 2009

**ANNEX A LA MEMÒRIA DEL TEXT REFÓS DEL POUM DE
SANT VICENÇ DE MONTALT
VERSIÓ OCTUBRE 2009**

El Ple de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt va aprovar provisionalment, en versió de 25 d'abril de 2003, la proposta de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que fou vista per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 d'octubre de 2003.

L'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de suspensió de l'aprovació definitiva, incorpora un seguit de prescripcions a incloure en la versió refosa del text del POUM.

La complexitat de les modificacions a introduir, la dinàmica del sector immobiliari en els darrers anys, la promulgació de nova legislació i normativa urbanístiques i sectorials, i l'alternança en el Govern Municipal han dificultat el procés d'elaboració d'aquest text refós, que finalment ara s'ha clos.

El contingut del document que finalment se sotmet a consideració del Plenari de la Corporació i que, posteriorment, prèvia a la seva tramesa per a l'aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme, haurà de ser sotmès novament a informació pública i institucional, és doncs el següent:

D'una banda, tota la documentació tècnica que va donar lloc a la versió objecte de l'acord de suspensió per part de la CTUB.

També, el recull de convenis urbanístics formalitzats a l'empara de les determinacions del POUM.

Un annex com a informe del compliment de les prescripcions de l'acord de suspensió de la CTUB.

Per tal d'ajustar el document en allò que es preveu al Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L.I./2005), els annexos: Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada i Memòria Social, amb justificació de l'acompliment del que es disposa a l'article 57,3 del Decret Legislatiu 1/2005, modificat per l'article 9 del Decret Llei 1/2007 i del article 73.1 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Amb la mateixa finalitat d'adequació a la Normativa Urbanística vigent, el Catàleg de Protecció de Bens i Paisatges.

I, finalment, la versió corregida de les Normes Urbanístiques del POUM i de les sèries de plànols normatius de zonificació i usos del sòl, que incorporen les prescripcions de l'acord de la CTUB i l'adaptació al que prescriu el text refós de la Llei d'Urbanisme, pel que fa a tramitació i aprovació de planejament derivat i a reserves d'habitatge protegit, així com una versió actualitzada de l'Agenda i l'Avaluació Econòmic Financera.

Les principals modificacions introduïdes arran de l'acord de la CTUB consisteixen en la desclassificació de determinats sectors de sòl urbanitzable, significativament, l'industrial del Torrentbó, però també altres àmbits residencials; diversos ajustos en la normativa dels polígons d'actuació en sòl urbà, pel que fa a edificabilitats, densitats i

parcel·la mínima; canvis de règim jurídic de sòl urbà a urbanitzable, com ara en el cas del sector Rosalmar, i una nova regulació del conjunt dels sectors Torrent del Ranxo, Can Mora i Sot d'en Camp, amb canvis substancials en el model tipològic, les densitats i la proporció de sostre i nombre d'habitatges destinats a diversos règims de protecció pública. Igualment s'han incorporat diverses esmenes tendents a millorar i clarificar el redactat de la Normativa Urbanística.

Pel que fa als sectors de sòl urbanitzable cal destacar el tractament donat al sector Vila Blanca, previst a la versió aprovada per l'Ajuntament i que fou objecte de prescripció en l'acord de la CTU, però que amb posterioritat ha estat inclòs en l'àmbit del PDUSC-1 en el règim jurídic del Sol No Urbanitzable. Es fixa doncs per aquest sector, de fet, una doble classificació, tot mantenint el règim del Sòl Urbanitzable, però posposant la seva executivitat al fet que es produeixi una Modificació del PDUSC, i determinant que mentre aquesta no s'hagi produït, s'aplicarà el règim del Sòl No Urbanitzable, en la clau 12, zona de protecció de clarianes.

Paral·lelament, pel fet d'haver transcorregut pràcticament 6 anys d'ençà la suspensió del Pla, període al llarg del qual s'han executat diversos planejament derivats, s'han hagut de corregir les determinacions d'alguns Polígons d'Actuació o Plans Parcial en execució, que en aquell moment es trobaven en fase incipient de transformació i avui es troben pràcticament o totalment executats.

És per totes aquestes raons que es considera necessari per tal de continuar fins la seva aprovació definitiva la tramitació del POUM, sotmetre el document novament al tràmit d'informació pública, amb el contingut i abast que en aquesta Memòria s'ha exposat.

Sant Vicenç de Montalt, octubre 2009

VVM, SL

CONTINGUT DOCUMENTAL DEL POUM:

- Documentació sotmesa a l'acord de la CTUB de data 25 d'abril de 2003. (elaborada per l'equip dirigit per l'arquitecte Esteve Corominas i Noguera).
- Acord de suspensió de la CTUB de 25 d'abril de 2003.
- Recull de Convenis Urbanístics formalitzats en el marc dels treballs d'elaboració del POUM.
- Informes sectorials:
 - Informe Ambiental (elaborat per AUMA Consultors en medi ambient i energia, SL).
 - Informe d'Avaluació de la Mobilitat Generada (elaborat per INTRA SA).
 - Memòria Social i d'Habitatge (elaborada per VVM SL).
- Catàleg de Protecció de Bens i Paisatges.
- Text Refós de la Normativa Urbanística i Versió corregida del Plànols Normatius de Zonificació i Usos de Sòl (elaborats per VVM SL).
 - Agenda i Avaluació Econòmic Financera (elaborats pels Serveis Municipals).

ESTAT DE COMPLIMENT DE LES PRESCRIPCIONS FIXADES PER LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE BARCELONA EN L'ACORD DE SUSPENSÍO DEL POUM DE SANT VICENÇ DE MONTALT EN SESSIÓ DE DATA 15 D'OCTUBRE DE 2003.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 d'octubre de 2003 a la vista de la proposta de nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, va fixar un seguit de prescripcions a les quals s'havia d'adequar el planejament aprovat provisionalment.

El present document dóna resposta a l'estat de compliment d'aquelles prescripcions degudament adequades a la legislació vigent.

1. Informes

1.1 Cal incorporar les prescripcions dels informes de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, de data 8 d'octubre de 2003; de la Direcció General de Carreteres, de data 16 de maig de 2003; de la Diputació de Barcelona, de data 19 de març de 2003; del Departament de Medi Ambient, de data 27 de gener de 2003; de l'Agència Catalana de l'aigua, de data 10 de gener de 2003.

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 10 de gener de 2003 que obliga a establir una franja de protecció de 25 m a ambdós marges de les rieres en sòl no urbanitzable o de 5 metres com a mínim en sòl urbà i urbanitzable, si no es pot respectar l'anterior criteri.

S'ha acomplert en els sòls urbà i urbanitzable en tots els llocs on ha estat possible. En sòl no urbanitzable s'hi inclourà l'afecció en l'articulat de les NNUU.

Informe de la Direcció General de Carreteres de 16 de setembre de 2003. Es demanda dibuixar en els plànols d'ordenació el traçat previst per les calçades laterals de l'autopista C-32; aquesta previsió afecta al sector 1, Golf; sector 11, Sot del Camp; i PA-11, camí del Padró Sud.

En el document refós s'ha mantingut una reserva a banda i banda de l'autopista C-32, amb aquesta finalitat.

Serveis de Vies Locals de la Diputació de Barcelona, de 19 de març de 2003, que assenyalava la prohibició de realitzar el vial previst entre la PK 2+190 i el PK 2+290 marge esquerra de la carretera BV-5034, i que indica que cal fixar la línia d'edificació a 25 m.

S'ha delimitat un àmbit de ZV en el sector Sot del Camp, com a protecció, amb aquesta distància de 25 m.

Departament de Medi Ambient, de 27 de gener de 2003, favorable amb condicions entre les quals ressenyar que s'ha de protegir una franja de 10 m a banda i banda dels marges superiors del cursos d'aigua; s'ha de regular les activitats d'acord amb el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

L'informe és complementari del de l'ACA i se li dóna el mateix tractament.

Delegació del Govern de les Societats Concessionàries d'Autopistes, de 8 d'octubre de 2003, en el qual s'accepta en el document que tractem amb un seguit de prescripcions de caire legal, entre les quals: grafiar les línies de domini públic, servitud i no

edificació, qualificar de sistema viari els terrenys expropiats per l'autopista; previsió de les calçades laterals de desdoblament de la N-II; no s'accepta el vial paral·lel a l'autopista entre el Golf i el camí del Pedró Nord, en ocupar domini públic: Obligació dels nous sectors o polígons que confronten amb l'autopista del compliment de la Llei 16/2000, de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica.

Es relaciona amb l'informe de la D.G.U. Carreteres. Pel que fa a la normativa acústica s'incorporen a l'articulat de les NNUU.

Informe desfavorable de RENFE, de 13 de desembre, fins que no es compleixi un seguit de prescripcions de caire legal, com ara les distàncies de protecció (domini públic, servitud i afecció) establertes per la Ley de Ordenación de los transportes terrestres, que el domini públic sigui qualificat de sistema ferroviari, i s'estableixin les restriccions que comporta la zona de servitud.

S'han grafiat els límits en els plànols corresponents.

1.2 Cal aportar informes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, del Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme, de la Demarcació de Carreteres de l'Estat en Catalunya i de la Secretaria de l'Estat d'Infraestructures Ferroviàries del Ministeri de Fomento.

1.3 Cal aportar informe de l'Institut Cartogràfic de Catalunya per tal de definir el límit de terme municipal.

L'atermenament ja ha estat realitzat per L'Institut Cartogràfic de Catalunya i ha estat aprovat definitivament pels Plenaris dels dos municipis confrontants.

2 – Sistemes

2.1 – Cal justificar el estàndards mínims de zona verda, segons les determinacions de l'article 58.1.f de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme (avui article 58.1.f del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Decret Legislatiu 1/2005).

S'incorpora l'annex número 1: quadre justificatiu del compliment del estàndards mínims de zona verda.

Per tal de complir amb els estàndards s'han extret les cessions de zones verdes i equipaments de sectors de planejament ja fetes i s'han delimitat polígons d'actuació més reduïts, per a garantir el compliment de les obligacions d'urbanització allà on encara no havia estat executada.

2.2 Cal justificar el 20% de sostre d'habitatge protegit segons les determinacions de l'article 57 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Avui article 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en la redacció donada pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i article 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre de dret a l'habitatge.

S'incorpora l'annex número 2: quadre justificatiu del compliment dels estàndards mínims d'habitatge de protecció pública.

S'incorpora l'annex número 3: quadre justificatiu acreditatiu del compliment dels estàndards mínims corresponent al parc mínim d'habitatges, definits a l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

3 – Sòl urbanitzable.

3.1 Cal, amb caràcter general, afegir un article a la normativa urbanística que estableixi que el planejament derivat ha d'incorporar a l'ordenació que proposi els criteris de sostenibilitat de la Llei 2/2002 de 14 març, d'urbanisme.

S'afegeix un nou article (número 184) que diu:

Art. 1. Sòl urbanitzable.

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del mateix. La delimitació d'aquests sectors es fa als plànols d'ordenació urbanística N2 i N3. Aquest planejament derivat incorporarà a l'ordenació que proposi els criteris de sostenibilitat que fixa l'art. 3 del TRLUC.

(1) 3.2 Sector 1 Golf – Cal fixar l'edificabilitat bruta del sector, resultant de l'edificabilitat del Pla Parcial vigent i dels 15.000m2 dels sostre hotelier provinent del golf, i justificar que l'aplicació de les edificabilitats netes no superen l'anterior; també cal fixar la cessió del 10% d'aprofitament pel canvi d'ús i nova edificabilitat del sector. Així mateix, cal mantenir el criteri de no edificació de la carena situada al nord-oest del sector, i corregir l'errada de la duplicitat en l'assignació de sostre residencial i hotelier provinent del golf.

L'any 2007 es va aprovar definitivament el PP Golf, que recull les dites prescripcions, que ara figuren al present POUM com a part de sòl urbà. L'execució del sostre hotelier es regula mitjançant la delimitació d'un PMU.

3.3 Sector 5 Plana de L'Andreu – Cal corregir l'errada d'assignació de sostre i densitat, fixant-se aquestes en 9.400 m2 i 43 habitatges.

Actualment, i degut a que ja s'han efectuat les cessions del sector, és un àmbit de sòl urbà consolidat, no subjecte a densitat.

(2) 3.4 Sector 7 Can Manen – Cal reduir l'àmbit proposat i establir la densitat en funció de la parcel·lació vigent, com també replantejar-se el sector per tal de resituar els aprofitaments de forma que s'alliberi el màxim de sòl en els terrenys més aparents.

Regulat a l'article corresponent de la normativa, ara Sector 2, Residencial Can Manen. S'ha procedit a canviar l'àmbit proposat, adequant-lo al de les Normes Subsidiàries, i s'han revisat les cessions per tal d'alliberar edificació els terrenys més aparents paisatgísticament.

També s'ha reduït la densitat que ha passat de 4 a 3 Hab/Ha, amb un total de 27 habitatges.

3.5 Sector 8 Vila Blanca- Cal fixar la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, segons els criteris de la Llei 2/2002, de 14 març d'urbanisme, i establir una edificabilitat bruta del sector independentment de la tipologia edificatòria.

Regulat a l'article 192 de la normativa. Es fixa una edificabilitat bruta del sector de 0,15m2st/m2sòl.

Amb posterioritat a l'acord de la CTU, el Govern de la Generalitat va aprovar el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner 1, l'any 2.005, i va qualificar aquest àmbit

amb la clau de Sol No Urbanitzable UTR-C. Es dona doncs la circumstància que existeixen dos possibles qualificacions i règims jurídics sobre el mateix àmbit.

S'ha considerat pertinent mantenir d'una banda la qualificació i règim fixat al projecte de POUM que fou objecte de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, amb la incorporació de les prescripcions que el mateix fixava, però de l'altre posposar l'efectivitat de l'entrada en vigor de l'esmentada qualificació al moment en que s'hagi efectuat, bé per Sentència Judicial, bé per tràmit a iniciativa municipal o de la pròpia Generalitat, la corresponent Modificació Puntual del PDUSC-1.

Mentre no es produeixi aquest canvi en la qualificació del PDUSC-1 els terrenys es mantindran en el règim jurídic del Sòl No Urbanitzable, qualificat en la Clau 12, protecció de les clarianes, sense que sigui possible desenvolupar el Pla Parcial previst a la versió actual del POUM.

(3) 3.6 Sector 9 Sot del Camp. Cal delimitar un sector discontinu que permeti la cessió del 10% d'habitatge protegit en l'àmbit proposat, tot establint un sostre i una densitat iguals als proposats globalment. Així mateix, el càlcul del 10% d'aprofitament mig es farà d'acord amb l'establert a la Llei 2/2002, de 14 març d'urbanisme. Cal, també, ajustar la cessió de zona verda de la fitxa del sector de forma que esdevingui coherent amb els plànols normatius.

(4) 3.7 Sector 10 torrent del Ranxo. Cal reconsiderar el sector, per tal de garantir la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic dels sectors 9 i 11. Així mateix, cal limitar la zona edificable a la banda est, ateses les condicions topogràfiques de la resta de terrenys.

(5) 3.8 Sector 11 Can Mora. Cal delimitar un sector discontinu que permeti la cessió del 10% d'habitatge protegit en l'àmbit proposat, tot establint un sostre i una densitat iguals als proposats globalment. Així mateix, el càlcul del 10% d'aprofitament mig es farà d'acord amb l'establert a la Llei 2/2002, de 14 març d'urbanisme. Cal, també, garantir l'accés al sector des de la carretera BV-5031 mitjançant el vial existent d'accés a ca l'Andreu tot incorporant com a càrrega externa del sector la urbanització d'aquest nus viari.

La proposta inicial posada a la consideració de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i que va motivar l'acord de data 15 d'octubre de 2003, preveia la concentració de l'HPP dels 3 sectors referits (Sot del Camp, Torrent del Ranxo i Can Mora), al sector conegut com a Torrent del Ranxo.

Es presenta una nova proposta de distribució més equilibrada, en relació al conjunt del municipi, de l'habitatge amb protecció pública.

1 – Es procedeix a reduir el sector inicial Can Mora.

2 – Es crea un sector resultant de la unió de l'antic sector Torrent del Ranxo i Can Mora (reduït), que adopta la denominació de Can Mora. Aquest nou sector (regulat a l'article 194 de la normativa) preveu que el mínim del 40% del sostre es destini a HPP.

3 - El sector Sot del Camp (regulat a l'article 193 de la normativa) també preveu que el 40% del sostre es destini a HPP.

D'aquesta manera, desapareix el sector denominat Torrent del Ranxo (integrat en el sector Can Mora) i el sostre destinat a HPP no queda concentrat en un únic lloc.

A les fitxes s'indica la ubicació exacta del sòl destinat a HPP.

(6) 3.9 Sector 10 riera del Torrentbó- Cal mantenir el règim de sòl no urbanitzable d'aquests terrenys atès que per la manca d'accessibilitat i pel seu emplaçament territorial resulten inadequats pels usos industrials proposats.

Complint la voluntat de la Comissió, s'ha desqualificat l'àmbit de sòl urbanitzable per passar a ser sòl no urbanitzable.

4. Polígons en sòl urbà

(7) 4.1 PMU 1, Rosalmar – Cal establir el règim de sòl urbanitzable pel sector i fixar les cessions mínimes legals, d'acord amb la Llei 2/2002, de 14 març d'urbanisme. Així mateix, cal garantir un espai de 12 m d'amplada de protecció de riera.

Seguint les prescripcions de la Comissió d'urbanisme s'ha establert el sector en el règim del sòl urbanitzable. Degut a que el vial ja és preexistent no es pot ampliar l'àmbit de protecció de riera.

(8) 4.2 PMU 2, can Misser i PA 20 – l'Oriola. Cal mantenir el règim de sòl no urbanitzable d'aquests terrenys atès que les condicions topogràfiques i paisatgístiques els fan inadequats pel canvi proposat.

Complint la voluntat de la Comissió s'ha desqualificat l'àmbit de sòl urbà que ha passat a ser sòl no urbanitzable.

(9) 4.3 PA 3, can Ripoll. Cal replantejar el polígon d'actuació i les cessions a fi de garantir-ne la viabilitat i ajustar el traçat de la corba del vial previst.

S'ha replantejat el polígon d'actuació i les cessions a fi de garantir la seva viabilitat. S'ha modificat el traçat de la corba.

(10) 4.4 PA 4 Telefònica. Cal corregir l'errada de delimitació del polígon detectada.

S'ha corregit l'errada de delimitació del polígon detectada, i s'ha procedit a crear un nou P.A. anomenat Baix Poble en els terrenys de l'entorn.

(11) 4.5 PA 5 Montalparc. Cal mantenir l'ordenació vigent de l'antiga unitat d'actuació.

S'ha procedit a mantenir els límits segons les Normes Subsidiàries per tal de no afectar al polígon col·lindant.

Tot i això, aquest polígon d'actuació ja és un polígon totalment executat en sòl urbà consolidat.

(12) 4.6 PA 6 Riera del Balis. Cal garantir un espai mínim de protecció de riera de 12m d'amplada i establir, atenent a les condicions topogràfiques i viàries de la zona, parcel·les de 2.000m2.

Complint les prescripcions s'estableix una parcel·la de 2.000 m2, però degut a que el vial ja és preexistent no es pot ampliar l'àmbit de protecció de riera.

(13) 4.7 PA 7, ca l'Arqué. Cal, bé qualificar l'àmbit de sòl urbanitzable bé de sòl urbà consolidat amb la delimitació d'un Pla especial i establint les cessions mínimes previstes pel sòl urbanitzable. Cal, també, establir el 10% d'aprofitament urbanístic de

la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme. Finalment, cal garantir un espai mínim de protecció de riera de 12m d'amplada.

Complint les prescripcions es procedeix a canviar el règim del sòl, es procedeix a delimitar l'àmbit a través d'un PMU, i es grafia en el plànol d'ordenació on anirà l'equipament.

(14) 4.9 PA 13 Supermaresme. Cal mantenir la delimitació del polígon d'actuació vigent, com també, mantenir els sistemes vigents d'equipaments. Finalment, cas que amb la delimitació definitiva del terme municipal s'incorporin terrenys al municipi de Sant Vicenç de Montalt, aquests es classificaran de sòl no urbanitzable.

Un cop fet l'atermenament del municipi s'han ajustat els límits al límit de terme municipal.

(15) 4.10 PA 14 Carles Buhigas. Cal replantejar-se l'ordenació dels polígons ateses les afeccions viàries, així mateix cal que el concepte de parcel·les inferiors a la parcel·la mínima es faci envers el document de Pla general vigent.

S'ha procedit a replantejar l'ordenació dels polígons, complint amb les prescripcions de la Comissió.

La parcel·la mínima serà de 800 m², si bé s'admeten parcel·les de 600 m² escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

(16) 4.11 PA 15 camí de la Coma de Bo i P.A. 20 l'Oriola. Cal mantenir el règim de sòl no urbanitzable, atesa la seva implantació territorial, o bé considerar la possibilitat de crear sectors discontinus que permetin garantir aquest àmbit com a zona verda.

Complint les prescripcions de la Comissió d'urbanisme s'ha procedit a fer un canvi de classificació d'ambdós polígons passant a sòl no urbanitzable.

5. Sòl urbà

(17) 5.1 Industrial de Transformació 7/3b. Cal, atesa la ubicació d'aquestes zones, reconsiderar els paràmetres d'edificabilitat i densitat proposats, tot preveient l'increment de sistemes de zones verdes i equipaments, com també la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, d'acord amb la Llei 2/2002, de 14 març d'urbanisme.

S'ha qualificat com a clau 8, equipament privat, per tal de completar un bloc d'equipaments en posició central al municipi.

6. Normativa

6.1 Cal modificar la normativa urbanística dels articles que es relacionen tal com segueix:

Art.9- Cal ponderar la referència a la incorporació automàtica dels nous polígons que en el futur es puguin delimitar.

Article 9 - Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística.

La delimitació de nous Polígons d'Actuació Urbanística s'ajustarà a allò disposat a l'article 112 del Decret Legislatiu 1/2005.

Art.23- Cal afegir al darrer paràgraf " ...que s'hagin d'emplaçar en el medi rural"

Article 23 - Plans de Millora del medi rural

El sòl no urbanitzable és objecte d'especial protecció que pot completar-se mitjançant Plans Especials o sectorials que tinguin per objecte:

- La protecció del paisatge i dels elements concordants amb el mateix.
- La promoció de plans d'explotació agrícola i/o forestal
- La delimitació i promoció d'una xarxa de camins d'accés peatonal.
- La promoció dels elements mes singulars, i la seva promoció turística.

D'acord amb el que disposen els arts. 47 i 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) es podran tramitar projectes d'actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

Art.24- Cal indicar expressament que la normativa vigent d'aplicació en cas de protecció d'incendis, especialment pel que fa a la franja de protecció en les noves urbanitzacions, és la Llei 5/2003, de 22 abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana i no el Decret 64/1995, de 7 març.

Article 24 - Estudis d'Impacte Ambiental i prevenció d'incendis.

Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el "Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio de "Evaluación de Impacto Ambiental", modificat per la "Ley 6/2001, de 8 de Mayo" y disposiciones concordants comunitàries (Directiva 85/337/CEE), estatals o catalans.

Tanmateix, serà d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades a la Llei 5/2003, de 22 abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Art.41- Cal redactar el segon paràgraf de l'article de manera que qualsevol obra de modernització, gran rehabilitació i ampliació requerirà l'enretirada de l'edificació i cessió del sòl públic requerit.

Article 41 - Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació.

Es consideren fora d'ordenació les construccions, instal·lacions i els usos que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament i cessament, així com aquells usos disconformes amb el planejament urbanístic, respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol Setè del Decret legislatiu 1/2005.

Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest instrument de planejament, podran mantenir-se mentre no s'executin obres d'urbanització, de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.

En les finques amb l'edifici situat amb reculada a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de la nova alineació definida pel planejament, sempre que es produeixi la substitució, la modernització, la gran rehabilitació o l'ampliació de l'edificació actualment existent.

Art 42- Cal eliminar el caràcter d'excepcionalitat i substituir-lo només per aquells casos en que esdevingui possible el supòsit, com també fixar-ne les condicions.

Article 42 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

La situació de fora d'ordenació comportarà l'aplicació del règim jurídic establert a l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005.

1.-Obres prohibides i obres autoritzades.

Obres prohibides:

- Obres de consolidació.
- Obres d'augment de volum.
- Obres de modernització.
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

Obres autoritzades: amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

S'autoritzaran obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en els propers cinc anys.

El valor de les obres que s'autoritzi no serà, en cap cas, compensat en els expedients, de reparcel·lació, compensació o expropiació.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i s'aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2.-Usos i activitats autoritzables.

Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti i no esdevinguin incompatibles amb l'execució del planejament, podran autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1 del present article.

S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art.46- Cal establir que els usos permesos en una zona són els que es consideren dominants i que els compatibles han d'estar vinculats als dominants.

Article 46. 1 Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en prohibits, permesos, compatibles i condicionants.

Són usos prohibits: Aquells que ho estan expressament en el planejament per les ordenances i pels catàlegs.

Són usos permesos: Els que estan admesos expressament pel planejament en cada qualificació urbanística. Dits usos s'estableixen com a usos dominants.

Són usos compatibles: Aquells que sense estar expressament prohibits, poden coexistir amb major o menor intensitat amb els permesos, però en cap cas poden existir sense estar-hi vinculats. En el procés de desenvolupament del planejament s'aniran concretant els graus de compatibilitat.

Usos condicionants: Aquells que es necessari preveure per poder admetre la tramitació d'un Pla, com pot ser el d'estacionament.

Art 47- Cal ajustar el redactat de la definició d'habitatge per tal d'evitar que solucions de dúplex sobre dúplex amb accés independent esdevinguin habitatge unifamiliar i no plurifamiliar.

Article 47 . Definició dels usos

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1.- Habitatge. És el referent a l'allotjament familiar i es distingeix entre ús unifamiliar i plurifamiliar.

S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, amb edifici i amb accés independent. S'entén per ús de d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

Quan se situïn diferents habitatges a diferents nivells dins d'una mateixa parcel·la les projeccions verticals de les quals coincideixin totalment o parcialment, el conjunt tindrà la consideració d'edifici plurifamiliar als efectes d'implantació d'aparells elevadors.

Art 61- Cal fixar la fondària màxima en subsòl de les edificacions tant en funció de la zona com de l'àmbit territorial on se situïn. Així mateix, la condició de major ocupació fixada cal delimitar-la en un àmbit físic determinat a fi de què no es produeixin situacions expropiables com les fixades en l'article 59.

Article 60 - Aprofitament urbanístic del subsòl

Les autoritzacions i llicències per a l'aprofitament urbanístic del subsòl, en les zones d'aprofitament privat, s'ajustaran pel que fa al percentatge d'ocupació del sòl i separació als llindars de parcel·la, als paràmetres urbanístics establerts dins cada una d'elles.

Per regla general, s'admetrà l'ocupació del subsòl fins un percentatge del 25% més, de l'ocupació admesa per a l'edificació principal, sempre que sigui compatible amb la prestació dels serveis públics o d'interès públic, mitjançant la instal·lació de les infraestructures i xarxes de serveis necessàries per a tal fi.

Les rampes d'accés al soterrani no computaran a efectes d'ocupació del sòl i podran adossar-se als límits de parcel·la.

Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a la fondària màxima que es fixa a continuació, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació.

Per a les zones de Nucli Històric (clau 1), habitatges en filera (clau 2), ciutat jardí (clau 4), conservació d'edificació i jardins privats (clau 6), es fixa una fondària màxima de 4 metres.

Per a les zones plurifamiliars aïllada (clau 3), zona subjecte a anterior ordenació volumètrica (clau 5), i zona industrial (clau 7), es fixa una fondària màxima de 7 metres.

Pels sols urbanitzables regiran les fondàries màximes aprofitables de 4 metres pel que fa als sectors residencials i de 7 metres pel que respecta al sector d'activitats econòmiques i recreatives.

[Art 74 i 81 Cal redactar els articles de manera que el volum sota coberta es vinculi a l'habitatge inferior.](#)

Article 75. Volum sota coberta (en edificació segons alineació de vial).

El volum de l'edificació situat sota coberta es pot incorporar a l'habitatge inferior corresponent, sempre que no doni lloc a l'aparició d'una planta aparent més, per damunt del nombre màxim fixat per a cada zona.

En aquest sentit, es prohibeix la realització de terrasses, i el trencament de la coberta, formant àtics addicionals al nombre màxim de plantes fixat.

Les finestres o obertures s'admetran únicament en el pla de coberta.

La superfície de l'edificació sota coberta computa a efectes d'edificabilitat màxima admesa, a partir de tenir una alçada lliure superior a 1,50 m.

Article 82. Volum sota coberta (en edificació aïllada).

El volum de l'edificació situat sota coberta, es pot incorporar a l'habitatge corresponent, sempre que no doni lloc a l'aparició d'una planta aparent més, per damunt del nombre màxim fixat per a cada zona.

En aquest sentit, es prohibeix la realització de terrasses, i el trencament de la coberta, formant àtics addicionals al nombre màxim de plantes fixat.

Les finestres o obertures s'admetran únicament en el pla de coberta.

La superfície de l'edificació sota coberta computa a efectes d'edificabilitat màxima admesa, a partir de tenir una alçada lliure superior a 1,50 m.

[Art 81- Cal redactar l'article de manera que es faci referència al terreny definitiu i no natural, la relació entre ambdós terrenys cal establir-la en la regulació del moviment de terres possible en la parcel·la i sobretot en el límit de la parcel·la. Així mateix, cal eliminar la referència a l'alçada màxima d'1,5m en relació al terreny natural per la d'1m del terreny definitiu explicada en el gràfic de l'art 83.](#)

Article 81. Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla del terrat o coberta plana.

Tindrà la consideració de planta baixa, la que té el paviment situat entre 1 m. per sobre o per sota del terreny definitiu, definida pel corresponent aixecament topogràfic o pel projecte d'urbanització en cas de vial de nova creació, comptat des del punt mig de la

façana de la parcel·la, sense que en cap cas, el nivell del paviment de la planta baixa pugui superar en més de 60 cm la cota del punt més alt de la parcel·la.

En el casos en que, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui.

L'escalonament de la planta baixa per adaptar-se al terreny, no podrà donar lloc a una diferència de cota entre els diferents nivells de la mateixa superior a 2,00 metres.

L'excavació de la planta soterrani, per sota la planta baixa no podrà donar lloc a la percepció exterior d'una façana aparent amb una planta més. A tal efecte, es disposarà l'entrada al soterrani i l'anivellació final de parcel·la, per tal que la planta baixa mantingui una alçada no superior a 1,00 metre de la cota final de terreny, i la façana d'entrada al soterrani no sigui aparent.

La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referida al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.

Art 82 – Cal establir en quins casos es pot situar els garatges en substitució de terres i eliminar el concepte d'excepcionalitat.

Article 83. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives

S'entén per construccions auxiliars les edificacions i cossos d'edificacions al servei dels edificis principals.

Aquestes construccions, que computaran dins del volum màxim autoritzat en cada cas, se separaran dels lindars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals.

Els cossos auxiliars destinats a garatge podran alinear-se amb el llinar a vial, ocupant un terç com a màxim del front total, en cas que la parcel·la tingui una pendent tal que, la cara exterior de la coberta del garatge se situï per sota la rasant natural del terreny existent en el seu pla.

En aquest supòsit la construcció destinada a garatge haurà de separar-se dels lindars laterals de la parcel·la, excepte que el confrontant ja hagués adossat una construcció similar a la mitjera, o existís pacte exprés entre els dos veïns per construir-los adossats.

En el supòsit de construccions auxiliars destinades a garatge i adossades al llinar confrontat amb el vial, l'alçada autoritzada es computarà amb la rasant d'aquesta via.

Es permet la instal·lació en el solar d'instal·lacions esportives, piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs, sempre que l'alçada de les seves tanques sigui com a màxim:

- a. La fixada per les tanques de parcel·la quan es situïn dintre de la franja de terrenys resultant de la separació de la construcció als límits de parcel·la.
- b. L'alçada de les construccions auxiliars en la resta de casos.
- c. Els frontons i pàdels hauran de complir les condicions d'edificació establertes amb caràcter general per a l'edifici principal o per a les construccions auxiliars,

segona la seva situació a la parcel·la, o en el seu cas, s'ajustaran a les condicions establertes a l'art. 84 per als murs interiors de parcel·la.

d. Per a la construcció de piscines, aquestes mantindran una separació mínima a límits de parcel·la de 1 metre.

Art 83 – Cal establir talussos de protecció de pendent més suau del 100% establert a fi i efecte de garantir la plantació d'aquests sòls. En aquest sentit, es recomana pendents de 2/3 . Cal definir l'edificació en relació al terreny definitiu, i condicionar els moviments de terres amb elements quantificables i mesurables en la inspecció tècnica de la llicència.

Article 84. Adaptació topogràfica i moviments de terres

En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

Les plataformes d'anivellació que es formin, per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, s'hauran de disposar de manera que no sobrepassin uns talussos de pendent màxima ideal de 2/3 (alçada / base) traçats a partir d'una alçada de 1,50m. per sobre la cota de carrer en el límit de parcel·la, i amb una alçada màxima total del talús de 3m.

Les plataformes d'anivellació al costat dels lindars no podran situar-se a més de 1,50 metres per sobre o per dessota la cota natural del terreny en els seus límits amb les parcel·les veïnes.

L'amplada mínima de cada plataforma haurà de ser de 3 m.

Les plataformes d'anivellació no podran sobrepassar el nivell de la cota més elevada del terreny natural de la parcel·la.

Les plataformes d'anivellació no podran donar lloc a l'aparició de la façana de la planta soterrani.

Tal com s'especifica en l'art. 81 d'aquesta Normativa, el projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència, haurà d'incorporar la indicació dels nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament. Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establert a l'esmentat art. 81.

Art 103 – Cal completar les condicions de les residències geriàtriques establint la definició d'usos i paràmetres segons activitat, com també el règim de gestió i titularitat.

Article 103. Usos permesos.

S'ha elaborat un nou article 48. Regulació de l'ús de residència per a gent gran.

Residències de gent gran.

- Definició d'usos segons activitat

Espais dormitori: correspon als espais específics per a aquest fi, consten d'un bany adaptat per cada dues persones i el dormitori pròpiament dit.

Espais comunitaris: correspon als espais de servei , convivència, activitats i assistencials destinats als usos del centre. En concret serien els següents:

Espais d'activitats i convivència : espais d'ús comunitari destinats a l'esbarjo i la relació amb els altres usuaris (estar, menjador, activitats lúdiques).

Espais de serveis tècnics : són els destinats a les activitats del personal del centre dirigides als usuaris (cuina, bugaderia, administració ...) i els destinats a instal·lacions , cambres i magatzems.

Espai assistencial: és el destinat a l'ús sanitari dirigit als usuaris per al control, la cura, consulta i rehabilitació.

Paràmetres segons activitats:

Espais dormitori:

La superfície mínima complirà les determinacions de la llei 20/1991 i el decret 135/95

No podran subdividir-se amb altres sales o habitacions , ni agrupar-se amb altres estances constituint elements independents de la resta del centre.

La superfície màxima serà de 30m².

Espais comunitaris:

Els espais comunitaris representaran un 50% de la superfície total. Aquest sostre s'ordenarà dins del volum edificable amb les condicions següents:

Per planta destinada a espais dormitori, es garantirà una superfície mínima del 15% del total de la planta amb usos que garanteixin el control d'accés, el bany geriàtric, sala d'estar i altres similars. En aquest còmput no es pot incloure els passadissos de distribució i les escales pròpies de l'organització de l'edifici.

En planta soterrani només s'admetran usos que siguin admissibles pel POUM vigent. En qualsevol cas no s'admetran usos d'espais d'activitats i convivència. Sempre i quan la superfície destinada no sigui superior al 40% del sostre destinat a usos comunitaris. En aquest còmput no s'inclou la reserva d'aparcament.

Paràmetres segons activitats:

Aquests centres assistits estaran basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible. Per tant resten prohibits règims de propietat horitzontal i/o similars que tendeixin a una gestió i títols de propietat que fragmentin la unitat gestora del centre.

Art 104 – Cal establir l'edificabilitat en funció de les condicions de l'entorn i la funcionalitat de l'equipament públic. L'edificabilitat de 0.8 m² /m² fixada cal entendre-la com a orientativa.

Article 105 - Condicions de l'edificació

Els equipaments i dotacions públiques comunitaris, en general es regularan pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificable per aquests usos serà orientativament de 0'8m²st/m²s, tot i que vindrà

donada per les condicions d'entorn i la funcionalitat de dit equipament. La forma i distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre en l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.

L'alçada màxima permesa serà de 9 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts del solar. No obstant, quant els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que compreguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial, es regularan per les característiques dels equipaments respecte dels edificis confrontants.

Mitjançant un Pla Especial, l'Ajuntament podrà modificar aquests paràmetres, per tal d'adequar-los a les necessitats funcionals de l'equipament.

Art 106 – Cal fixar una ocupació màxima del 5% del sòl d'espais lliures del municipi per a usos culturals.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARCS I JARDINS URBANS (Clau D)

Article 107 – Definició.

1.- Comprèn els sòls destinats a zones verdes en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús públic i no edificables, destinats a parcs o, quan siguin d'extensió inferior a 10.000 metres quadrats, amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

2.- Aquests sòls hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria i elements accessoris, sense que aquests últims no ocupin més del 5% de la superfície. Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, o edificis culturals, sempre que la seva superfície sigui inferior al 10% de la superfície total del parc i de gestió pública. També podrà destinar-se aquesta superfície a instal·lacions generadores d'energies renovables i altres instal·lacions i serveis tècnics. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

S'admetrà també la utilització d'aquest percentatge de sòl per a instal·lacions tècniques de caràcter públic, prèvia la redacció d'un P.E. acumulat en un únic emplaçament.

Art 109 – Cal concretar el tràmit específic d'usos en les zones costaneres.

Article 110 – Condicions d'ús.

Els sòls inclosos en aquest sistema es destinen exclusivament a l'ús i goig públic del mar i la platja.

Es prohibeix, expressament en aquest sistema els usos d'habitatge, residencial, hoteler, industrial, d'oficines i d'estacionament. Tant sols s'admeten els usos culturals, recreatius i esportius públics, d'acord amb el que disposa la Llei de Costes i el seu Reglament. L'Ajuntament aprovarà anualment el corresponent Pla d'Usos. És permetrà amb caràcter provisional l'establiment de bars relacionats directament amb la utilització pública de la platja.

Art 111- Cal redactar l'article en funció de tractaments i solucions concretes.

CAPÍTOL SETÈ.- PROTECCIÓ DE RIERES (Clau PR)

Article 112. Definició

Compren el sistema de rieres i torrents del municipi, que constitueixen una part fonamental del sistema d'espais lliures del mateix, i ve reflectit en els plànols N3-1/8 – Zonificació.

Atès el paper important que conformen dins el sistema de corredors biològics del Pla, el tractament que hauran de rebre, inclosos els treballs de neteja i manteniment s'hauran de desenvolupar per fer compatible la funció mediambiental amb la seva pertinença al sistema hidràulic territorial.

Art 112- Cal eliminar la distància de les edificacions a torrents ja que depèn de cada zona i torrent. En aquets sentit 9 m es considera massa baix per la voluntat de crear corredors sobre l'eix dels torrents.

Article 113. Condicions a les edificacions

En aquesta zona no es permetran edificacions ni ocupacions de cap tipus.

L'atorgament de concessions, autoritzacions, i en general la tutela del domini públic hidràulic serà exercida pel l'Agència Catalana de l'Aigua.

El planejament que desenvolupi els diferents sectors del municipi haurà d'establir les mesures que siguin necessàries per tal de garantir l'accessibilitat i el bon manteniment d'aquests espais.

Les edificacions pròximes a torrents o rieres, així com els elements d'obra emprats per tancament de parcel·la o solar, se separaran 12 metres de l'eix del curs corresponent, excepte en el Nucli Històric que la separació d'edificis o murs de contenció s'adequaran al fixat en el Pla Especial del Nucli Històric. Per iniciativa pública o privada es realitzaran Plans Especials per la regularització del traçat dels cursos d'aigua quan sigui precís, en aquells àmbits on sigui materialment impossible mantenir la secció, amb informe previ de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art 125 – Cal eliminar la possibilitat de desdoblament de la planta baixa per a usos residencials en la modalitat d'altells.

Article 126 - Subzona 2a. Ordenació General Regulació de l'edificació.

1.- Condicions de parcel·la :

Parcel·la mínima: 150 m²

L'amplada mínima de parcel·la serà de 6 metres

2.- Paràmetres edificatoris :

Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

Profunditat edificable: es fixa en 12 metres

Alçada màxima: 7 metres amidats en el centre de l'alineació de la via pública.

El nombre de plantes serà de planta baixa mes una planta pis.

3.- Edificacions auxiliars :

S'autoritza la construcció d'edificis auxiliars en el jardí, amb les següents característiques:

Adossar-se a l'edificació principal o al límit posterior del solar.
No superar el 10% de la superfície del jardí, amb un màxim de 25 m2.
Limitar l'alçària a un màxim de 3,5 metres.
No constituir-se com a habitatge separat.

4.- Soterranis :

S'admet per la planta soterrani una ocupació addicional del 50% sobre la màxima admesa per l'edificació principal.

Art 144- Cal fixar la normativa concreta referent a la zona 4x.

Article 145 - Subzona 4x (Normativa específica de Pla Parcial)

Correspon a les àrees d'edificació unifamiliar aïllada regulades dins els corresponents plans parcials, i amb uns paràmetres edificatoris no assimilables a cap de les subzones anteriors.

a) *Can Ripoll.*

Es regula a través de la normativa del Pla Parcial Can Ripoll.

b) *Can Boada.*

Es regula a través de la normativa del Pla Parcial Can Boada i el corresponent estudi de detall.

c) *La Ferrera.*

Es regula a través de la normativa del Pla Parcial La Ferrera.

d) *Riera del Gorg.*

Es regula a través de la normativa del Pla Parcial Riera del Gorg i el corresponent estudi de detall.

e) *Can Gasull.*

Es regula a través de la normativa del Pla Parcial Can Gassull i el corresponent estudi de detall.

f) *La Moratona (abans Camí del Cementiri)*

Es regula a través de la normativa del Pla Parcial Camí del Cementiri.

g) *El Rocard Nord / EL Rocard Sud*

Es fixa una parcel·la mínima de 1500 m2, d'acord amb la reparcel·lació de sector, amb els mateixos paràmetres edificatoris de la zona 4e.

h) *La Costa*

Es regula a través de la normativa del Pla Parcial La Costa.

i) *Sector annex a Can Canal*

Es regula a través de l'Estudi de Detall corresponent.

S'incorporen a la normativa les fitxes corresponents a cada Pla Parcial.

Art 208 - L'increment del sostre de les edificacions existents s'ha de limitar a les incloses en el catàleg a què es refereixen els articles 47.3 i 50.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. D'altra banda, atès que la zona de protecció de clarianes, clau 12, està constituïda per les àrees de parts o brolles, envoltades de zona forestal, segons l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, s'ha de considerar com a sòl forestal als efectes de segregació de finques. Per tant, la finca mínima ha de ser de 25 ha, segons el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

Article 200. Condicions de l'edificació.

En aquest sòl no es permetran en cap cas noves edificacions i ocupacions, ni tan sols, fins i tot temporals, ni hivernacles de cap mena.

S'admet només el manteniment de les edificacions existents, i les obres d'ampliació, modernització i millora, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20 % del sostre existent. L'increment de sostre de les edificacions existents s'ha de limitar a les incloses en el catàleg a què es refereixen els articles 47.3 i 50.2 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al prescrit a la normativa del mateix.

Atès que la zona de protecció de clarianes, clau 12, està constituïda per les àrees de prats o brolles, envoltades de zona forestal, segons l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, s'han de considerar com a sòl forestal als efectes de segregació de finques. Per tant la finca mínima ha de ser de 25 ha, segons el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

Art 210 – L'increment del sostre de les edificacions existents s'ha de limitar a les incloses en el catàleg a què es refereix els articles 47.3 i 50.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Article 202. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran edificacions ni ocupacions de cap tipus, excepte les obres temporals que siguin necessàries per a l'aprofitament forestal i la gestió del bosc.

Qualsevol intervenció en aquesta zona, com la tala d'arbres, l'obertura de tallafocs, o l'obertura de noves pistes forestals o la modificació del traçat de les pistes existents es sotmetrà a llicència prèvia de l'Ajuntament.

S'hi podran admetre obres d'ampliació, modernització i millora de les edificacions existents, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 10 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al prescrit a la normativa del mateix.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques forestals per sota de les 25 ha. superfície que és considerada com la unitat mínima forestal en el Decret 35/1990.

Art 212 - Pel que fa a les instal·lacions d'estables, magatzems i coberts agrícoles, cal establir un sostre màxim total de 500m². Quant a les masies i cases rurals, únicament s'admetran ampliacions en les incloses en el catàleg a què es refereixen els articles 47.3 i 5.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Article 204. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.

Per tant, s'hi admet només la instal·lació de cledes, estables, magatzems i coberts agrícoles amb una ocupació màxima del 10 % de la superfície de la parcel·la, una alçada màxima de 7 m i un sostre màxim de 500m². Així mateix, s'admet la instal·lació d'hivernacles translúcids sense limitació en l'ocupació de la parcel·la.

S'hi admeten també les obres d'ampliació, modernització i millora de les edificacions existents incloses en el catàleg, sense en cap cas, sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Qualsevol edificació que s'autoritzi en aquesta zona, inclòs els hivernacles, mantindran una separació mínima als límits de parcel·la de 5 metres.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al prescrit a la normativa del mateix.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques fora del previst a l'ordenament jurídic general pel sòl agrícola no urbanitzable.

[Art 213 - Cal refondre en el Pla general les determinacions de la modificació de les Normes subsidiàries aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 27 de novembre de 1991.](#)

Zona del Camp de Golf (clau 15). Regulació: Transcripció de l'ordenació corresponent a la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de l'any 2007.

TERME MUNICIPAL SANT VICENÇ DE MONTALT

7.844.931,38 m²

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

SISTEMES

superfície (m²)

| | |
|----|------------|
| A | 30.765,43 |
| B | 182.080,32 |
| F | 672,70 |
| E | 104.367,80 |
| D | 152.783,12 |
| C | 124.448,37 |
| PR | 398.480,76 |

TOTAL

993.598,60 m²

QUALIFICACIONS SÒL URBÀ

sòl (m²)

sostre (m²)

| | | |
|--------|------------|------------|
| clau 1 | 47.162,23 | 42.491,00 |
| clau 2 | 145.343,66 | 145.343,66 |
| clau 3 | 39.646,09 | 43.864,78 |
| clau 4 | 511.363,57 | 173.974,11 |
| 4a | 30.364,35 | 21.255,05 |
| 4b | 50.231,17 | 25.115,59 |
| 4c | 151.102,58 | 34.771,96 |
| 4d | 5.331,64 | 1.864,21 |
| 4x | 274.333,83 | 90.967,30 |
| clau 5 | 63.928,97 | 159.792,11 |
| clau 6 | 179.718,60 | 35.050,20 |
| clau 7 | 11.008,61 | |
| clau 8 | 121.610,50 | |
| clau 9 | 259.290,31 | 57.834,06 |
| 9a | 75.510,10 | 2.700,00 |
| 9b | 183.780,21 | 55.134,06 |

TOTAL

1.379.068,50 m²

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

| | | |
|-------|-----------------------|--------------|
| PMU-1 | CA L'ARQUÉ | 12.898,68 m2 |
| PMU.2 | ZONA HOTELERA GOLF | 19.117,76 m2 |

| | | |
|-------|--|---------------|
| PA-1 | BELLESGUARD | 75.225,88 m2 |
| PA-2 | CARRER AVETS | 10.945,92 m2 |
| PA-3 | CAN RIPOLL | 28.641,78 m2 |
| PA-4 | BAIX POBLE | 8.354 M2 |
| PA-5 | RIERA DEL BALIS | 83.993,79 m2 |
| PA-6 | CAMI DEL MIG | 2.564,57 m2 |
| PA-7 | CAMI DEL TRANSFORMADOR CAMI DEL PEDRÓ | 12.881,06 m2 |
| PA-8 | NORD | 25.910,11 m2 |
| PA-9 | CAMI DEL PEDRÓ SUD | 43.202,23 m2 |
| PA-10 | CAMI DEL TRANSFORMADOR-2 | 13.995,19 m2 |
| PA-11 | SUPERMARESME | 510.340,65 m2 |
| PA-12 | CARRER CARLES BUHIGAS | 67.849,87 m2 |
| PA-13 | RESIDENCIAL CAN CANAL | 83.963,81 m2 |
| PA-14 | EL ROCAR SUD | 63.893,27 m2 |
| PA-15 | EL ROCAR NORD | 40.007,41 m2 |
| PA-16 | LES ÀNIMES | 2.575,84 m2 |
| PA-17 | RIERA DEL GORG | 16.994,00 m2 |
| PA-18 | LA PUNTAIRE PASSEIG DE SANT | 61.141,62 m2 |
| PA-19 | JOAN | 1.162 M2 |

| | |
|--------------|------------------------|
| TOTAL | 1.185.659,44 m2 |
|--------------|------------------------|

SÒL URBANITZABLE

| | | |
|----------|---------------------------|---------------|
| SECTOR 1 | RESIDENCIAL COSTA NORD | 25.536,91 m2 |
| SECTOR 2 | RESIDENCIAL CAN MANEN | 92.303,26 m2 |
| SECTOR 3 | RESIDENCIAL VILA BLANCA * | 183.063,63 m2 |
| SECTOR 4 | RESIDENCIAL SOT DEL CAMP | 101.200,00 m2 |
| SECTOR 5 | RESIDENCIAL CAN MORA | 53.400,00 m2 |
| SECTOR 6 | ROSALMAR | 59.978,29 m2 |

| | |
|--------------|----------------------|
| TOTAL | 515.482,11 m2 |
|--------------|----------------------|

SÒL NO URBANITZABLE

| | |
|--------------|-----------------|
| altres claus | 3.440.782,88 m2 |
| clau 15 | 330.339,85 m2 |

| | |
|--------------|------------------------|
| TOTAL | 3.771.122,73 m2 |
|--------------|------------------------|

* Pendent de la Modificació del PDUSC-1

ANNEX 1.- COMPLIMENT ZONES VERDES

SISTEMES

| | superfície (m2) |
|----------|-----------------|
| D | 152.783,12 |

| | | |
|-----------------|-------------------|-----------|
| TOTAL ZV | 152.783,12 | m2 |
|-----------------|-------------------|-----------|

QUALIFICACIONS SÒL URBÀ

| | sòl (m2) | sostre (m2) | |
|----------------|------------|-------------|-----------|
| clau 1 | 47.162,23 | 42.446,00 | |
| clau 2 | 145.343,66 | 145.343,66 | |
| clau 3 | 39.646,09 | 43.864,78 | |
| clau 4 | 511.363,57 | 173.974,11 | |
| | 4a | 30.364,35 | 21.255,05 |
| | 4b | 50.231,17 | 25.115,59 |
| | 4c | 151.102,58 | 34.771,96 |
| | 4d | 5.331,64 | 1.864,21 |
| | 4x | 274.333,83 | 90.967,30 |
| clau 5 | 63.928,97 | 159.792,11 | |
| clau 6 | 172.810,50 | 31.800,00 | |
| clau 9 | 259.290,31 | 57.834,06 | |
| | 9a | 75.510,10 | 2.700,00 |
| | 9b | 183.780,21 | 55.134,06 |
| 9b | | | |
| clau 11 | 6.908,10 | 3.250,20 | |

| | | |
|---------------------|-------------------|-----------|
| TOTAL SOSTRE | 658.304,14 | m2 |
|---------------------|-------------------|-----------|

| | | |
|--|-------------------|-----------|
| COMPLIMENT ESTÀNDARS DE ZONA VERDA PER LLEI | 131.660,83 | m2 |
|--|-------------------|-----------|

| | | |
|------------------------------|-------------------|-----------|
| ZONES VERDES DEL POUM | 152.783,12 | m2 |
|------------------------------|-------------------|-----------|

ANNEX 2.- SECTORS DE SÒL

Compliment de la Llei d'urbanisme de l'art. 57 del Decret Llei 1/2005 i del Decret Llei 1/2007

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

| | | | | | |
|--------------|---------------|-------------------------|-------------|---------------|------------------------------|
| PMU-1 | CA L'ARQUÉ | 12.898,68 m2 superfície | | | |
| | | densitats | | | |
| | edif. | 1,00 | m2st/m2 sòl | | |
| | sostre | 12.898,68 | m2 | 116,00 | hab 90hab/hect 111,20 m2/hab |
| 60 % | sostre lliure | 7.739,21 | m2 | 69,00 | hab 112,16 m2/hab |
| 40 % | sostre HPP | 5.159,47 | m2 | 47,00 | hab 109,78 m2/hab |

| | | | | | |
|-------------|---------------|------------------------|-------------|--------------|------------------------------|
| PA-4 | BAIX POBLE | 8.354,10 m2 superfície | | | |
| | | densitats | | | |
| | edif. | 0,57 | m2st/m2 sòl | | |
| | sostre | 4.727,10 | m2 | 36,00 | hab 44hab/hect 137,50 m2/hab |
| | sostre lliure | 4.125,09 | m2 | 30,00 | hab 100,35 m2/hab |
| | sostre HPP | 602,01 | m2 | 6,00 | hab |

| | | | | | |
|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|
| PA-13 | RESIDENCIAL CAN CANAL | 66.954,42 m2 superfície | | | |
| | | densitats | | | |
| | edif. | 0,10 | m2st/m2 sòl | | |
| | sostre | 6.695,44 | m2 | 48,00 | hab 8hab/hect 139,49 m2/hab |

| | | | | | |
|--------------|------------|------------------------|--|--------------|-----|
| PA-16 | LES ÀNIMES | 2.575,84 m2 superfície | | | |
| | | densitats | | | |
| | | | | 10,00 | hab |

| | | | | | |
|--------------|----------------|-------------------------|--|--------------|-----|
| PA-18 | RIERA DEL GORG | 16.994,00 m2 superfície | | | |
| | | densitats | | | |
| | | | | 18,00 | hab |

SÒL URBANITZABLE

| | | | | | |
|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------|--------------|------------------------------|
| SECTOR 1 | RESIDENCIAL COSTA NORD | 25.536,91 m2 superfície | | | |
| | | densitats | | | |
| | edif. | 0,20 | m2st/m2 sòl | | |
| | sostre | 5.107,38 | m2 | 30,00 | hab 12hab/hect 170,25 m2/hab |
| 60 % | sostre lliure | 3.064,43 | m2 | 10,00 | hab 306,44 m2/hab |
| 40 % | sostre HPP | 2.042,95 | m2 | 20,00 | hab 102,15 m2/hab |

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|
| SECTOR 2 | RESIDENCIAL CAN MANEN | 92.303,26 m2 superfície | | | |
| | | densitats | | | |
| | edif. | 0,12 | m2st/m2 sòl | | |
| | sostre | 11.076,39 | m2 | 27,00 | hab 3hab/hect 410,24 m2/hab |

| | | | | | |
|-----------------|-------------------------|----------------------------|-------------|---------------|------------------------------|
| SECTOR 3 | RESIDENCIAL VILA BLANCA | 183.063,63 m2 superfície * | | | |
| | | densitats | | | |
| | edif. | 0,15 | m2st/m2 sòl | | |
| | sostre | 27.459,54 | m2 | 183,00 | hab 10hab/hect 150,05 m2/hab |
| 60 % | sostre lliure | 16.475,73 | m2 | 70,00 | hab 235,37 m2/hab |
| 40 % | sostre HPP | 10.983,82 | m2 | 113,00 | hab 97,20 m2/hab |

| | | | | | |
|-----------------|---------------|--------------------------|---------|-----------------------|---------------|
| SECTOR 4 | | RESIDENCIAL SOT DEL CAMP | | 101.200 m2 superfície | |
| | | | | | |
| | edif. | 0,35 | m2st/m2 | sòl | |
| | sostre | 34.420,00 | m2 | densitats | |
| | | | | 273,00 | hab |
| | | | | | 27hab/hect |
| | | | | | 129,74 m2/hab |
| 60 % | sostre lliure | 21.252,00 | m2 | 126,00 | hab |
| 40 % | sostre HPP | 14.168,00 | m2 | 147,00 | hab |
| | | | | | 168,67 m2/hab |
| | | | | | 96,38 m2/hab |

| | | | | | |
|-----------------|---------------|----------------------|---------|-------------------------|---------------|
| SECTOR 5 | | RESIDENCIAL CAN MORA | | 53.400,00 m2 superfície | |
| | | | | | |
| | edif. | 0,35 | m2st/m2 | sòl | |
| | sostre | 18.690,00 | m2 | densitats | |
| | | | | 160,00 | hab |
| | | | | | 30hab/hect |
| | | | | | 116,81 m2/hab |
| 60 % | sostre lliure | 11.214,00 | m2 | 71,00 | hab |
| 40 % | sostre HPP | 7.476,00 | m2 | 89,00 | hab |
| | | | | | 157,94 m2/hab |
| | | | | | 84,00 m2/hab |

| | | | | | |
|-----------------|--------|----------|---------|-------------------------|---------------|
| SECTOR 6 | | ROSALMAR | | 59.978,29 m2 superfície | |
| | | | | | |
| | edif. | 0,16 | m2st/m2 | sòl | |
| | sostre | 9.596,53 | m2 | densitats | |
| | | | | 20,00 | hab |
| | | | | | 3,33hab/hect |
| | | | | | 479,83 m2/hab |

| | |
|--------------|----------------------|
| Sostre total | 106.349,84 m2 sostre |
|--------------|----------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| Sostre HPP | 34.625,77 m2 sostre |
|------------|---------------------|

| | |
|------------------------|---------|
| Compliment del 30% HPP | 32,55 % |
|------------------------|---------|

* Aquestes dades es veurien reduïdes fins al 29,65% en el supòsit que el sector Vila Blanca es mantingui en el règim jurídic del Sòl No Urbanitzable, tal i com està regulat en l'actualitat per part del PDUSC-1.

ANNEX 3.- POTENCIAL D'HABITATGES

| QUADRE 1 | | POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS PLANEJAMENT VIGENT | |
|-----------------------|-------|--|--|
| Nucli històric | 203 | | |
| Unifamiliar agr. | 960 | | |
| Plurifamiliar aïllada | 463 | | |
| Unifamiliar aïllada | 823 | | |
| Antiga ordenació | 1.260 | | |
| Protecció edificació | 24 | | |

Pendants **128**

3.861

| | |
|----------------------|-----|
| Golf | 318 |
| La Plana de l'Andreu | 45 |
| Camí del Pedró | 86 |
| Can Canal | 48 |
| Can Manen | 27 |

524

| | |
|----------------------|--------------|
| total lliures | 4.275 |
| total HPO | 110 |
| total | 4.385 |

(2,5% total)

| QUADRE 2 | | POTENCIAL QUALIFICAT DE NOU PEL POUM | |
|----------------|---------|--------------------------------------|--|
| | Lliures | HPP | |
| L'Arqué | 69 | 47 | |
| Baix Poble | 30 | 6 | |
| Riera del Gorg | 18 | | |
| Les Ànimes | 10 | | |
| Costa Nord | 10 | 20 | |
| Vila Blanca * | 70 | 113 | |
| Sot del Camp | 126 | 147 | |
| Can Mora | 71 | 89 | |
| Rosalmar | 20 | | |

424 **422** **846**

Nova creació **1.076** **422** **1.498**

Proporció d'HPP en relació al total **49,88 %**

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Potencial total habitatges | 5.231 |
| Habitatges totals principals | 3.487 Hab |
| Total - hab. 2a residència | |

Habitatges 2a residència **1.744**

| | |
|-----------------------------|---------|
| 20 % Plurif. aïllada i a.o. | 345 Hab |
| 60 % unif aïllada | 494 Hab |
| 50 % unif agrupades | 480 Hab |
| 60 % Golf | 191 Hab |
| 40 % Sectors nous | 240 Hab |

* Pendent de la Modificació del PDUSC-1

| | |
|---|---------|
| Potencial habitatges HPP | 532 Hab |
| Hab SUC | 110 Hab |
| Nova creació | 422 Hab |
| Compliment de l'art. 73 de la Llei 18/2007 | |
| Proporció d'HPP en relació al potencial d'habitatge principal | 15,25 % |

Aquestes dades es veurien modificades en el supòsit que el Sector Vila Blanca mantingui el règim jurídic del Sòl No Urbanitzable establert al PDUSC-1, en el sentit que el percentatge d'habitatges protegits en relació al total d'habitatges principals en l'horitzó del pla es reduiria fins al 12,68%.

**ACORD DE SUSPENSÍO DE LA CTUB DE
25 D'ABRIL DE 2003**
