

DOCUMENT APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL GOLMÉS:

MODIFICACIÓ DE DIVERSOS PARÀMETRES PER FACILITAR LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL MUNICIPI

PROMOTOR AJUNTAMENT GOLMÉS

REDACTOR:

JOAN SEDÓ SOLÉ

AGOST 2025

Ajuntament GOLMÉS

ÍNDEX

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 NORMATIVA D'APLICACIÓ
- 1.2 ANTECEDENTS
- 1.3 PROMOCIÓ I FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
- 1.4 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS.
- 2.2 OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT PROPOSADA
- 2.3 DE LA NECESSITAT DE DUR A TERME O NO DUR A TERME L'AVAUACIÓ AMBIENTAL DEL PLA
- 2.4 JUSTIFICACIÓ DELS ARTICLES 98, 99 I 100 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME
- 2.5 JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

3 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

- 3.1 CRITERIS D'ORDENACIÓ
- 3.2 DADES NECESSÀRIES PER LA REALITZACIÓ DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4 SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES

5 RESUM COMPRENSIU

- 5.1 OBJECTIUS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- 5.2 ORDENACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

6 NORMES URBANÍSTIQUES

- 6.1 ARTICULAT VIGENT
- 6.2 ARTICULAT PROPOSAT

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Normativa d'aplicació

La normativa legal vigent aplicable en l'àmbit de la Modificació del POUM és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Reial decret legislatiu 7/2015 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl.
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sol.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

1.2 Antecedents

En data 13 de setembre de 2006 la Comissió d'Urbanisme de Lleida aprova el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal GOLMÉS i aquest es publica a efectes de la seva executivitat en data 21 de febrer de 2007.

El planejament municipal vigent ja ha sofert diverses modificacions al llarg d'aquests anys, però ara es creu convenient realitzar una modificació per tal de plantejar una nova ordenació urbanística i una nova redacció d'articulats que afavoreixen, milloren i faciliten les necessitats del municipi i la seva gestió urbanística.

1.3 Promoció i formulació de la modificació

El promotor d'aquesta modificació de Planejament és l'Ajuntament GOLMÉS i proposa la Modificació d'acord amb el que s'estableix a l'Article 76.3 del DL 1/2010 text refós de la LU.

Article 76. Formulació de figures del planejament urbanístic general

...

2. Correspon de formular les normes de planejament urbanístic a l'òrgan corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme d'ofici, en els supòsits especificats pels articles 62 i 63, o a proposta dels ajuntaments.

1.4 Objecte de la modificació

L'objecte de la modificació es fonamenta en l'interès públic que representa una nova redacció d'articulats que afavoreixen, milloren i faciliten les necessitats del municipi i la seva gestió urbanística.

S'enumeren els punts a modificar, que suposen una modificació de l'articulat del POUM:

- **PUNT 1: Regulació dels espais lliures dins la parcel·la:**
S'estableixen paràmetres concrets relatius a la ubicació, dimensions i altres característiques dels elements situats en espais lliures de la parcel·la, com ara piscines, barbacoes, pèrgoles, i es permet la possibilitat de destinar aquests espais a ús d'aparcament.
(Articles 93, 94 i 95)
- **PUNT 2: Derogació de l'Annex 5 – Carta de colors del nucli antic:**
Es deroga l'Annex 5 relatiu a la carta de colors de les zones del nucli antic i es traslladen els criteris de composició cromàtica i tractament de façanes a les corresponents claus urbanístiques.
(Articles 93 i 94)
- **PUNT 3: Flexibilització de les condicions de coberta:**
Es permet la possibilitat d'executar cobertes tant planes com inclinades, amb una major flexibilitat pel que fa als acabats i materials emprats en la seva configuració.
(Articles 93, 94, 95 i 96)

- **PUNT 4: Ampliació d'usos a la Clau 2 – Eixample:**
S'incorpora l'ús esportiu com a ús admès dins la regulació urbanística de la Clau 2 – Eixample.
(Articles 94)
- **PUNT 5: Redefinició de les condicions edificatòries per a construccions agrícoles:**
Es modifiquen les condicions d'edificació aplicables als magatzems agrícoles i a les casetes d'ormeig, amb l'objectiu d'adequar-ne els paràmetres a les necessitats actuals del sector primari.
(Articles 151 i 152)
- **PUNT 6: Regulació de l'alçada màxima a les claus 1, 2a i 2b:**
- La regulació estableix una alçada màxima de 10 m, suprimint la necessitat d'unificar la línia de l'aler amb la del veí més baix o amb la mitjana de les dues. (Articles 93 i 94)

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

De conformitat amb l'article 97 del DL 1/2010 Text Refós:

“les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents”

La necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents de la modificació es fonamenta en el fet que la nova ordenació urbanística proposada afavoreix, millora i facilita la gestió urbanística i les necessitats del municipi.

2.2 Objectius de la Modificació del Planejament proposada

L'objectiu principal de la modificació proposada és actualitzar l'articulat per respondre a les necessitats urbanístiques i de gestió del municipi, tot tenint en compte l'entorn físic, social i funcional de les zones implicades.

Els objectius bàsics de la present modificació són els següents:

1. Garantir una ordenació adequada dels espais lliures dins les parcel·les per optimitzar-ne l'ús i la funcionalitat.
2. Actualitzar i simplificar els criteris de composició i tractament arquitectònic per adaptar-los a la realitat urbana i a les necessitats actuals.
3. Incrementar la flexibilitat en les condicions d'ús i configuració de les cobertes per afavorir una millor integració arquitectònica i paisatgística.
4. Ampliar i diversificar els usos permesos en zones urbanes per facilitar una millor resposta a les demandes socials i funcionals.
5. Revisar i adequar les condicions edificatòries i d'ús en àmbits rurals i agrícoles per garantir la seva sostenibilitat i adaptació al context territorial.
6. A les claus 1, 2a i 2b, simplificar la regulació de l'alçada edificable.

Aquesta modificació es fonamenta en la voluntat de **millorar la gestió urbanística**, optimitzant els recursos disponibles i garantint el desenvolupament ordenat i sostenible, tenint en compte les demandes i característiques específiques de cada zona.

2.3 De la necessitat de dur a terme o no dur a terme l'avaluació ambiental del pla

El reglament de la Llei d'urbanisme, en l'art. 118, estableix que les modificacions dels Plans, han de contenir les determinacions i la documentació adequades a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En conseqüència i per acomplir al precepte, cal determinar la necessitat de sotmetre la modificació del POUM a avaluació ambiental.

L'article 86.bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, referent al Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic, disposa que l'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta llei i amb el reglament que la desplega.

D'acord amb l'exposat, per la determinació de la necessitat o no de l'avaluació ambiental de la present modificació cal recórrer a la normativa aplicable, és a dir la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica on s'especifica, Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

La present modificació del Pla d'ordenació Urbanística Municipal té un contingut i un abast territorial molt limitat i no incrementa l'edificabilitat del planejament vigent, ni inclou actuacions que tinguin cap repercussió ambiental. Amb aquest objectiu la modificació cerca una solució de planejament que passa per un ús racional del sòl, atesa la seva compatibilitat amb els objectius previstos.

És per això, que donada la naturalesa i l'abast d'aquesta modificació de planejament, es considera que no ha de contenir la documentació referent a l'informe ambiental per ser totalment innecessari, atesa la nul·la incidència d'aquesta en el medi ambient.

En tractar-se d'una modificació que no incrementa el sòl qualificat de sòl urbà o urbanitzable respecte de les previsions del POUM es considera vigent l'avaluació ambiental continguda en el POUM.

2.4 Justificació dels articles 98, 99 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

La intervenció proposada NO modifica/amplia els sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, per tant, no és d'aplicació l'article 98 del TRLUC.

D'acord amb l'article 99 del TRLUC, la modificació NO comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, per tant, en el document d'aprovació inicial no és necessari annexar:

- Llistat amb la identitat de tots els propietaris o d'altres drets reals sobre les finques afectades públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.
- La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha de ser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Amb relació a l'article 100.1 del TRLUC cal esmentar que la modificació NO suposa un increment de sostre edificable en cas de sòl urbà i, per tant, l'articulat no és d'aplicació.

La modificació NO suposa un augment de la densitat d'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, i per tant no és d'aplicació l'article 100.2 del TRLUC. De la mateixa manera no es tracta d'una modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 i no és d'aplicació l'article 100.2 bis.

La modificació NO és una reordenació general d'un àmbit que comporti la transformació global dels usos previstos pel POUM, per tant, no és d'aplicació l'article 100.3 del TRLUC.

La modificació NO és una actuació aïllada de dotació, per tant, tampoc és d'aplicació l'article 100.4 del TRLUC.

2.5 Justificació de la mobilitat generada

Altrament, la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, promou els valors de seguretat, sostenibilitat i integració social en el nou model de mobilitat; aportant la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic.

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua, entre d'altres, l'increment potencial de desplaçaments provocats per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, que regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG), determina els instruments d'ordenació territorial i urbanística que han d'incloure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG).

Els EAMG avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments en bicicleta o a peu.

De conformitat amb l'art. 3 d'aquesta norma, àmbit d'aplicació, l'EAMG, com a document independent en els instruments d'ordenació urbanística, no és preceptiu en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions si no comporten una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable; i tampoc en planejament urbanístic derivat i llurs modificacions si no comporten la implantació de nous usos o activitats. Així mateix, la present proposta de modificació no varia la classificació del sòl (SU) i tampoc suposa la implantació de nous usos residencials, per la qual cosa, no és necessària la inclusió d'un EAMG com a document independent.

3 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1 Criteris d'ordenació

Els criteris urbanístics que determinen la proposta d'ordenació modificada per tal de donar compliment als objectius esmentats en el punt 2.2 de la present memòria són els següents:

- PUNT 1:** Es defineixen els criteris d'ordenació de l'espai lliure interior de parcel·la a les claus 1, 2 i 3, amb l'objectiu de regular-ne els usos complementaris de l'habitatge com ara jardins, zones d'estada, piscines, barbacoes, pèrgoles i aparcament. Les piscines, sempre que s'implantïn per sota la cota del terreny natural, no es consideraran edificació ni construcció auxiliar, i hauran de mantenir una separació mínima d'1 metre respecte als límits de parcel·la, mesurada des del punt on finalitza la làmina d'aigua. Les barbacoes s'hauran d'adossar a l'edificació principal i comptar amb una sortida de fums adequada, d'acord amb la normativa tècnica vigent. En el cas de les pèrgoles, aquestes es consideren construccions auxiliars i es permet la seva implantació fins a un màxim de 16 m² (4 x 4 metres), amb una sola cara tancada i predominantment obertes, sempre que es respectin les distàncies mínimes establertes als límits de parcel·la i altres edificacions. També s'admet explícitament la destinació de l'espai lliure a ús d'aparcament.

Aquesta modificació té com a finalitat aclarir i ordenar els usos habituals que es donen als espais lliures privats, actualment no regulats de manera expressa o regulats de forma insuficient. L'objectiu és afavorir una implantació controlada i coherent d'elements complementaris a l'habitatge, evitant interpretacions diverses i possibles conflictes urbanístics. Així mateix, es garanteix una millor convivència entre veïns mitjançant

l'establiment de distàncies mínimes i criteris constructius específics. Aquesta modificació comporta l'adaptació dels articles corresponents de les claus 1, 2 i 3 del planejament.

- **PUNT 2:** Es deroga l'Annex 5 del POUM, relatiu a la carta de colors de les zones del nucli antic i d'eixample, i es traslladen els criteris cromàtics a la regulació pròpia de les claus 1 i 2, incorporant una definició més flexible i adaptada a la realitat actual del municipi. Concretament, s'estableix que els colors de les façanes han de ser respectuosos amb l'entorn i coherents amb els tons predominants de la zona. Es permet flexibilitat en la gamma cromàtica, sempre que s'evitin colors estridents o dissonants.

Aquesta modificació respon a la voluntat d'actualitzar i simplificar la normativa cromàtica aplicable a les façanes, adequant-la als criteris de qualitat arquitectònica i coherència paisatgística, però sense imposar codificacions excessivament rígides o sistemes de referència complexos (com el sistema A.C.C. – Munsell). L'experiència en la gestió urbanística ha posat de manifest que l'Annex 5, en la seva formulació actual, genera dificultats interpretatives i tècniques, tant per als promotors com per als serveis municipals. La nova redacció permet mantenir el control estètic i la integració amb l'entorn, però amb una aplicació més clara, operativa i adaptada a les pràctiques constructives actuals. Aquesta modificació comporta l'adaptació dels articles corresponents de les claus 1 i 2 del planejament.
- **PUNT 3 :** Es modifica la regulació de la forma i dels materials de les cobertes a totes les claus del planejament, amb l'objectiu d'ampliar les tipologies permeses i adaptar-les a les pràctiques constructives actuals. Concretament, es permeten tant les cobertes planes com les cobertes inclinades, amb un pendent màxim del 30% en aquestes darreres. Les cobertes planes poden ser transitables o no, i podran acollir usos complementaris com instal·lacions, jardineria o espais comunitaris.

Pel que fa als materials, en el cas de les cobertes inclinades es mantenen com a referència la teula ceràmica tradicional (àrabs o plana en color terra natural), però s'admeten també materials contemporanis com la xapa metàl·lica, el fibrociment o similars, sempre que s'integrin formalment i cromàticament en l'entorn i mantinguin la coherència amb la imatge tradicional del municipi. Per a les cobertes planes, es permeten acabats com la grava, l'enrajolat, paviments continus o altres similars, sempre que compleixin les condicions d'impermeabilització i aïllament tèrmic.

Aquesta modificació respon a la necessitat d'adaptar la normativa a les tècniques constructives actuals i a les demandes dels usuaris, afavorint una arquitectura més flexible, sostenible i compatible amb l'estètica del municipi. També es pretén facilitar la implantació de cobertes planes que puguin integrar sistemes d'aprofitament energètic, verds o comunitaris, millorant l'eficiència energètica dels edificis. Aquesta modificació comporta l'adaptació dels articles relatius a les cobertes de les claus 1, 2, 3 i 4 del planejament.
- **PUNT 4:** S'incorpora l'ús esportiu com a ús admès a la clau 2 (Eixample), amb l'objectiu de diversificar els usos permesos en aquesta zona i donar resposta a les necessitats socials i del municipi. Aquesta modificació permet compatibilitzar l'ús residencial predominant amb activitats esportives de petita i mitjana escala, sempre que s'ajustin a les condicions d'implantació establertes a la clau. L'admissió d'aquest ús contribueix a la proximitat dels serveis i fomenta hàbits de vida saludables en el teixit urbà consolidat.
- **PUNT 5:** Amb aquesta modificació es revisen i actualitzen les condicions generals d'edificació en sòl no urbanitzable per tal d'adaptar-les a la realitat agrària del municipi, reforçar la viabilitat de les activitats agrícoles i facilitar l'aplicació tècnica i jurídica dels criteris establerts. A l'article 151, es concreta que la superfície mínima de finca per poder edificar en sòl no urbanitzable s'exigeix amb caràcter general, però s'exceptuen explícitament les casetes d'ormeig i de reg, per tal de garantir la funcionalitat de les petites explotacions i conreus d'autoconsum.

Pel que fa a l'article 152, s'amplia i especifica la definició i el règim d'autorització dels magatzems agrícoles. Es detallen les condicions d'edificació, ús, vinculació a explotacions agràries i requisits de registre, amb l'objectiu de garantir el seu ús agrícola efectiu i evitar usos indeguts. Es permet la vinculació "ob rem" de parcel·les discontinües per arribar a la superfície mínima, sempre que conformin una unitat orgànica d'explotació, i es fixen limitacions d'ocupació, volumetria, alçada i distància als vials públics.

També s'introdueixen criteris més detallats per a les construccions de petita escala (casetes d'ormeig i instal·lacions de reg) destinades a conreus en parcel·les de menor superfície, establint limitacions estrictes de mida, alçada i ús per garantir-ne la proporcionalitat i integració paisatgística.

Aquestes modificacions permeten més claredat normativa, una aplicació més eficient i una millor compatibilització entre l'activitat agrària i la preservació del paisatge i del sòl no urbanitzable.

- **PUNT 6:** A les clau 1, 2a i 2b, a banda de la limitació d'alçada a 10 m, l'obligació d'enrasar l'aler amb la veïna més baixa o la mitja d'ambdues, pot donar lloc a situacions que impedeixen assolir l'edificabilitat permesa o haver d'edificar molt més del necessari. És el cas en què les edificacions veïnes no han edificat totes les plantes permeses, arribant a l'absurd en els casos de tenir un veí només amb la planta baixa edificada i que l'altre veí hagi enderrocat i de moment no torni a edificar. O al contrari, voler edificar només la planta baixa i haver d'edificar obligatòriament tota l'alçada en cas que els dos veïns tinguin edificat fins a 10 m. Regular tots els casos possibles en funció dels veïns complica la normativa i interpretació d'aquesta. Per això s'opta per una regulació clara, limitant l'alçada a 10 m.

3.2 Dades necessàries per a la realització de l'Informe de sostenibilitat econòmica

El Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), en l'article 59, apartat 3, determina que els Plans d'ordenació Urbanística Municipal (i, per tant, les seves modificacions) es formalitzaran mitjançant una sèrie de documents entre els quals s'enumera el d): L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'informe de sostenibilitat econòmica té per objecte justificar, que el desenvolupament de la proposta d'ordenació de la modificació del POUM, no tingui un impacte negatiu en les finances públiques.

Per avaluar la sostenibilitat econòmica de la modificació cal tenir en compte, per una banda, els Ingressos municipals generats per la modificació proposada, i per altra l'impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació.

La proposta normativa objecte d'aquesta modificació no contempla ni grans transformacions urbanístiques ni desenvolupaments de sòl urbanitzable, sinó ajustos normatius puntuals, amb l'objectiu de clarificar, corregir o adaptar el planejament vigent a la realitat existent.

Per a elaborar l'informe de sostenibilitat econòmica s'aporten les següents dades en referència als següents conceptes:

1. Ingressos municipals generats per la modificació proposada.

La modificació proposada no genera increments significatius d'edificabilitat ni introdueix nous àmbits de transformació que comportin noves càrregues urbanístiques. Com a conseqüència, no es preveuen increments destacables dels ingressos municipals habituals derivats del desenvolupament urbanístic.

Impostos i taxes relacionades amb l'edificació

- Llicències urbanístiques i taxes d'obres: La modificació no preveu nous àmbits edificables ni augments substancials d'edificabilitat. En molts casos, es tracta de reconeixement de

l'edificació existent o ajustos normatius sense alteració de sostre. Per tant, no es generaran ingressos extraordinaris en aquest concepte.

- IBI – Impost sobre Béns Immobles: L'impacte sobre l'IBI és neutre, ja que la modificació no suposa increments de valor cadastral significatius, en tant que l'ordenació resultant no implica un increment en el potencial edificatori ni canvis substancials en l'ús del sòl.
- IAE – impost sobre activitats econòmiques: La modificació inclou l'ús esportiu en la Clau 2, fet que podria comportar la implantació d'alguna nova activitat. Però, no es generaran ingressos excepcionals ni computables per aquest concepte, mantenint-se els que ja existeixen.

2. Impacte en la hisenda pública derivada de la implantació i manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació.

L'impacte de la modificació sobre la despesa pública és molt limitat o inexistent, ja que:

- No es plantegen noves infraestructures ni nous sistemes urbanístics

4 SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LICÈNCIES

L'article 73.1 de la LU i l'article 101 del RLU faculta els òrgans competents per poder suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma.

L'article 73.2 del TRLUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades en l'article 73.1 de la LU, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. També es pot acordar la suspensió en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran de ser explicats i justificats.

Per tant, d'acord amb la naturalesa de la present modificació, no es considera procedent la suspensió de llicències.

Malgrat això, i d'acord amb l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es podran atorgar aquelles llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les del nou planejament inicialment aprovat, a fi i efecte de no posar en risc l'aplicació del nou planejament una vegada definitivament aprovat.

5 RESUM COMPRENSIU

5.1 Objectius de la proposta de modificació

Els objectius bàsics de la present modificació són els següents:

1. Garantir una ordenació adequada dels espais lliures dins les parcel·les per optimitzar-ne l'ús i la funcionalitat.
2. Actualitzar i simplificar els criteris de composició i tractament arquitectònic per adaptar-los a la realitat urbana i a les necessitats actuals.
3. Incrementar la flexibilitat en les condicions d'ús i configuració de les cobertes per afavorir una millor integració arquitectònica i paisatgística.
4. Ampliar i diversificar els usos permesos en zones urbanes per facilitar una millor resposta a les demandes socials i funcionals.
5. Revisar i adequar les condicions edificatòries i d'ús en àmbits rurals i agrícoles per garantir la seva sostenibilitat i adaptació al context territorial.
6. Regular l'alçada reguladora a les claus 1, 2a i 2b, amb un paràmetre clar i inequívoc.

S'enumeren els punts a modificar, que suposen una modificació de l'articulat del POUM:

- **PUNT 1: Regulació dels espais lliures dins la parcel·la:**
S'estableixen paràmetres concrets relatius a la ubicació, dimensions i altres característiques dels elements situats en espais lliures de la parcel·la, com ara piscines, barbacoes, pèrgoles, i es permet la possibilitat de destinar aquests espais a ús d'aparcament. *(Articles 93, 94 i 95)*
- **PUNT 2: Derogació de l'Annex 5 – Carta de colors del nucli antic:**
Es deroga l'Annex 5, relatiu a la carta de colors de les zones del nucli antic i es traslladen els criteris de composició cromàtica i tractament de façanes a les corresponents claus urbanístiques. *(Articles 93 i 94)*
- **PUNT 3: Flexibilització de les condicions de coberta:**
Es permet la possibilitat d'executar cobertes tant planes com inclinades, amb una major flexibilitat pel que fa als acabats i materials emprats en la seva configuració. *(Articles 93, 94, 95 i 96)*
- **PUNT 4: Ampliació d'usos a la Clau 2 – Eixample:**
S'incorpora l'ús esportiu com a ús admès dins la regulació urbanística de la Clau 2 – Eixample. *(Articles 94)*
- **PUNT 5: Nova definició de les condicions edificatòries per a construccions agrícoles:**
Es modifiquen les condicions d'edificació aplicables als magatzems agrícoles i a les casetes d'ormeig, amb l'objectiu d'adequar-ne els paràmetres a les necessitats actuals del sector primari. *(Articles 151 i 152)*
- **PUNT 6: Regulació de l'alçada màxima a les claus 1, 2a i 2b:**
Es deixa la regulació de l'alçada màxima a 10 m, eliminant l'obligació d'unificar la línia de l'aler enrasant amb el veí més baix o amb la mitja de les dues. *(Articles 93 i 94)*

6 NORMES URBANÍSTIQUES

6.1 Articulat vigent

ARTICLE 93 Zona de nucli antic, clau 1

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi amb l'esperit de no modificar substancialment les característiques urbanes tradicionals i pròpies dels nuclis originaris o dels creixements històrics de la població.

2. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

EDIFICACIÓ	
Forma d'ordenació	Alineada a vial (<i>Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques</i>)
Tipologia	Unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres
Fondària edificable planta pis	La definida als plànols d'ordenació. On no es defineixi s'adaptarà a les característiques de les edificacions existents sense superar els 16 metres
Fondària edificable planta baixa	S'adaptarà a les característiques de les edificacions existents
Nombre màxim de plantes	III (PB+2PP)
Alçària reguladora	10 m. S'unificarà la línia de ràfec en cada tram edificat enrasant amb la veïna més baixa o amb la mitja de les dues.
Densitat màxima d'habitatges	1 hab/ 100 m ² st
Alçària lliure planta baixa	3 a 4 m (sota forjat)
Alçària lliure planta pis	2,50 m
Alçària lliure planta soterrani	2,20 m
Ocupació planta soterrani	limitada per la fondària edificable
Índex d'edificabilitat net	limitat per la fondària edificable i el nombre màxim de plantes
Reculades edificació	Només és admissible en el cas de conservar les alineacions preexistents
Façanes tractament	adequat als valors tradicionals nucli:
	estucat
	arrebossat i pintat o
	paredat de pedra o maó vist en combinació amb els anteriors
Façanes color	tonalitats de l'entorn segons carta de colors adjunta
Façanes composició	obertures a un mínim de 80 cm de mitgeres, amb proporció vertical (amplada no major a 1,25 m), i predomini de ple sobre buit
Façanes edificis veïns	els projectes d'obra acompanyaran els aixecaments de les façanes veïnes i justificaran la integració amb aquestes
Coberta pendent	30% fixa
Coberta material	teula aràbiga o plana en color terra natural
Sota coberta habitable	formant part de l'habitatge del pis inferior
Mitgeres	Les que quedin vistes (encara que sigui temporalment) hauran de tractar-se com a façanes principals
Cossos sortints	Només s'admeten si són totalment oberts
	Regulats segons paràmetres generals i tipus d'ordenació amb vol màxim de 60 cm

Habitabilitat i Accessibilitat	Decret 259/2003 sobre "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat" (DOGC 30/10/2003) Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat
Dotació mínima d'aparcament en l'edifici	-----
ÚS	
ús global	Residencial
usos admesos (limitats per la legislació sectorial d'aplicació, vegeu nota)	Comercial, administratiu, socio-cultural, restauració, docent, sanitari i taller, tots ells només en planta baixa.
PARCEL·LACIÓ	
Front mínim	5 m
	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.
Tanques	Alineades a vial. Pel que fa a acabats i colors hauran de tractar-se com a façanes principals. Alçària obligada entre mínim 2,40 i màxim 3,00 m

Nota.- Les proporcions dels usos principals i compatibles es regulen mitjançant limitacions específiques en cada cas (com pot ser per exemple la limitació de l'ús de taller en planta baixa)

Tret d'aquestes limitacions específiques i per raons de flexibilitat, els usos compatibles o admesos queden limitats en la seva dimensió únicament per la legislació sectorial que l'hi sigui aplicable.

4. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg.

ARTICLE 94 Zona d'eixample, clau 2

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació de l'eixample del nucli antic i els creixements que de forma compacta es produeixen a partir del nucli en illes o al llarg dels camins d'accés de la població.(2a) També ordena els creixements que de forma compacta es desenvolupen formant una trama regular en illa tancada (2b) o en illa oberta (2c) fora del nucli.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- clau 2a eixample en nucli antic
- clau 2b eixample en illa tancada
- clau 2c eixample en illa oberta
- clau 2d d'anterior ordenació PE-UA22b
- clau 2e d'anterior ordenació PE-Resquitx
- clau 2h habitatge protegit en eixample

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

- **Condicions cases en eixample d'habitatges de protecció pública (clau 2h)**

Aquesta subzona correspon (en compliment de l'art. 57 Llei d'Urbanisme, DL 1/2005) a la reserva de sòl per habitatges de protecció pública equivalent al 20% del sostre residencial de nova implantació on s'inscriu.

Per tant, la diferència que s'estableix entre aquesta subzona 2h i la subzona d'on prové aquest percentatge (sigui 2a, 2b o 2c) correspon:

- per una banda, a les condicions d'ús, de manera que la subzona 2h es destina en tot el seu aprofitament a la reserva de sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció oficial segons determina la Llei d'Urbanisme
- per altra banda, a la densitat que, en el cas de la zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial serà d'1 hab/90 m²

Per a la resta de condicions d'edificació i parcel·lació se subjectarà a les establertes per a la zona on s'inscriu (2a, 2b o 2c).

ZONA	Eixample (clau 2)				
SUBZONA	Eixample en nucli antic (clau 2a)	Eixample en illa tancada (clau 2b). <i>Antic V2 Codís i V2a del PE-UA22b Idefac</i>	Eixample en illa oberta (clau 2c). <i>Antic V4 especial Big-Ben</i>	Zona suburbana segons anterior ordenació (clau 2d). <i>Antic V2b del PE-UA22b Idefac</i>	Zona suburbana segons anterior ordenació (clau 2e) <i>Pla especial Resquitx 1997 (PEMU 2004)</i>
EDIFICACIÓ					
Forma d'ordenació	Alineada a vial <i>(Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques)</i>		aïllada segons parcel·lació <i>(Títol II, capítols I i III Normes Urbanístiques)</i>	específica segons anterior Pla Especial UA22b	Alineada a vial <i>(Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques)</i>
Tipologia	Unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres		plurifamiliar o activitat en bloc aïllat	Unifamiliar entre mitgeres	plurifamiliar o activitat entre mitgeres
Fondària edificable planta pis	La definida als plànols d'ordenació. On no es defineixi s'adaptarà a les característiques de les edificacions existents sense superar els 16 metres			Segons ordenació PE vigent.	Segons ordenació PE vigent.
Fondària edificable planta baixa i soterrani	Total				Total
Nombre màxim de plantes	III (PB+2PP)		III (PB+2PP)	II (PB+1PP)	II (PB+1PP) a V(PB+4PP) segons es defineix als plànols d'ordenació
Alçària reguladora	10 m. En la clau 2a s'unificarà la línia de ràfec en cada tram edificat enrasant amb la veïna mes baixa o		10 m	7 m	12,25 m

	amb la mitja de les dues. Sempre respectant les alçaries lliures mínimes de planta.				
Densitat màxima d'habitatges	1 hab/ 100 m2 st	Segons ordenació PE vigent	No s'admet (veure cond. part. a peu de taula *1)	Segons ordenació PE vigent per a cada Unitat Mínima de Projecte	1 hab/ 100 m2 st
Alçària lliure planta baixa	3,5 m			2,5 m	
Alçària lliure planta pis	2,5 m			2,5 m	
Alçària lliure planta soterrani	2,2 m			2,2 m	
Ocupació màxima	-----		70%	Segons ordenació PE vigent per a cada Unitat Mínima de Projecte	
Índex d'edificabilitat net			1,20 m ² /m ²	Segons ordenació PE vigent per a cada Unitat Mínima de Projecte	2,40 m ² /m ²
espai lliure de parcel·la			verd privat o aparcament		verd privat
Reculades edificació	Només es admissible en el cas de conservar les alineacions preexistents		-----	Segons ordenació PE vigent per a cada Unitat Mínima de Projecte	
Façanes tractament	adequat als valors tradicionals nucli:	-----	-----		
	estucat	-----	-----		
	arrebossat i pintat	-----	-----		
	paredat de pedra o maó vist en combinació amb els anteriors	-----	-----		
Façanes color	tonalitats de l'entorn segons carta de colors adjunta	-----	-----		
Façanes composició	obertures a un mínim de 80 cm de mitgeres,	-----	-----		

	amb proporció vertical (amplada no major a 1,25 m), i predomini de ple sobre buit				
Façanes edificis veïns	els projectes d'obra acompanyaran els aixecaments de les façanes veïnes i justificaran la integració amb aquestes	-----	-----		
Coberta pendent	30% fixa o coberta plana		-----		
Coberta material	teula aràbiga o plana en color terra natural. La coberta plana acabada en grava o enrajolat colors terra	teula en color terra natural. La coberta plana acabada en grava o enrajolat colors terra	-----		
Coberta, alçària màxima del carener	3,00 m des de l'arrencada de la coberta al pla de façana				
Sota coberta habitable	formant part de l'habitatge del pis inferior				
Mitgeres	Les que quedin vistes (encara que sigui temporalment) hauran de tractar-se com a façanes principals		-----		Les que quedin vistes (encara que sigui temporalment) hauran de tractar-se com a façanes principals
	Si es disposa un envà pluvial ventilat del tipus ona el color s'haurà d'ajustar a la carta de colors aprovada		-----		
Cossos sortints. <i>(Regulats subsidiàriament segons paràmetres generals i tipus d'ordenació)</i>	Només s'admeten si són totalment oberts.	Els cossos tancats es limiten a la meitat de la superfície construïble de la façana principal.	No s'admeten	Els cossos tancats es limiten a un terç de la superfície construïble de la façana principal.	No s'admeten

	Vol màxim 100 cm separats 1,5 m de la partió (art..)	Vol màxim 100 cm separats 2 m de la partió (art..) No s'admeten al pati interior d'illa	Vol màxim 70 cm separats 1 m de la partió (art..) Només s'admeten a la façana principal sobre el carrer		
Habitabilitat i Accessibilitat	<p>Decret 259/2003 sobre "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat" (DOGC 30/10/2003)</p> <p>Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat</p>				
Dotació mínima d'aparcament en l'edifici	-----	1 plaça cada habitatge i 1 plaça cada 150 m ² construïts en altres usos	Exterior o interior a raó d'1 plaça cada habitatge i 1 plaça cada 100 m ² construïts en altres usos	1 plaça cada habitatge i 1 plaça cada 100 m ² construïts en altres usos	
ÚS					
us global	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar		Habitatge plurifamiliar, recreatiu i restauració	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar, restauració i residencial-hoteler
usos admesos (limitats per la legislació sectorial d'aplicació. Vegeu nota)	Comercial, administratiu, residencial, sòcio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i taller. L'establiment de taller només en planta baixa.		Habitatge unifamiliar, comercial, administratiu, residencial, sòcio-cultural i religiós, docent, sanitari-assistencial	Comercial, administratiu, residencial, sòcio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial	Habitatge unifamiliar, comercial, administratiu, sòcio-cultural i religiós, docent, sanitari-assistencial
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES					
	1 hab / 100 m ² del sostre destinat a aquest ús. (vegeu cap IV del títol II d'aquestes Normes)		Segons anterior ordenació	1 hab / 100 m ² del sostre destinat a aquest ús. (vegeu cap IV del títol II d'aquestes Normes)	
PARCEL·LACIÓ					
Superfície mínima	-----	400 m ² (s'admeten als efectes urbanístics les menors entre construccions)	500 m ²		400 m ² (s'admeten als efectes urbanístics les menors entre construccions)
Front mínim	5 m	6 m (s'admeten als efectes urbanístics les menors entre construccions)	15 m	5,50 m	10 m (s'admeten als efectes urbanístics les menors entre construccions)

	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.				
Fons mínim			18 m		
Tanques	Alineades a vial. Pel que fa a acabats i colors hauran de tractar-se com a façanes principals. Alçaria obligada entre mínim 2,40 i màxim 3,00 m				
CONDICIÓ PARTICULAR PER A LA SUBZONA CLAU 2C EIXAMPLE EN ILLA OBERTA					
<p>La subzona clau 2c eixample en illa oberta correspon únicament a l'àmbit d'illa on es situa el complex recreatiu Big-Ben.</p> <p>El tipus edificatori de la subzona (eixample en illa oberta) respon específicament a l'activitat de macro discoteca que es desenvolupa en el complex.</p> <p>Aquesta activitat principal ve acompanyada per altres activitats complementàries i similars a les que es produeixen en l'entorn immediat (restaurant, cafeteria, etc.)</p> <p>Atès que la subzona que es desenvolupa amb caràcter general al voltant d'aquesta illa correspon a "Eixample en illa tancada" (clau 2b), en el moment que l'activitat principal de macro discoteca desaparegui es podrà reordenar l'edificació de l'illa mitjançant un projecte conjunt que se subjecti a les condicions d'edificació, ús i parcel·lació de la zona d'"eixample en illa tancada" (clau 2b).</p> <p>L'edificació resultant, a més, se separarà del límit de la parcel·la veïna qualificada de zona de cases aïllades amb clau 3a una distància mínima de 5 m i es donarà a aquesta paret testera el mateix nivell de composició i acabats que la façana principal.</p>					

Nota 1.- La proporció dels usos principals i compatibles, en el cas de no quedar definida expressament en la seva descripció (quadre superior) resta sense limitació.

També, si no s'especifica reserva de places d'aparcament, s'entén que la dotació exigida es zero, tant en superfície com en subsol.

4. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg.

ARTICLE 95 Zona d'eixample, clau 3

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en forma de ciutat jardí segons diferents densitats

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- clau 3a cases aïllades en parcel·la petita
- clau 3b cases aïllades en parcel·la mitjana
- clau 3c cases aïllades segons anterior ordenació "PERI el Pla"
- clau 3d cases aïllades segons anterior ordenació "V3 especial" antic Pla Parcial "El Codís"

- clau 3h habitatge protegit aïllat

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

- **Condicions cases aïllades d'habitatges de protecció pública (clau 3h)**

Aquesta subzona correspon (en compliment de l'art. 57 Llei d'Urbanisme, DL 1/2005) a la reserva de sòl per habitatges de protecció pública equivalent al 20% del sostre residencial de nova implantació on s'inscriu.

Per tant, la diferència que s'estableix entre aquesta subzona 2h i la subzona d'on prové aquest percentatge (sigui 3a, o 3b) correspon:

- per una banda, a les condicions d'ús, de manera que la subzona 3h es destina en tot el seu aprofitament a la reserva de sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció oficial segons determina la Llei d'Urbanisme
- per altra banda, a la densitat que, en el cas de la zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial serà d'1 hab/90 m²st

Per a la resta de condicions d'edificació i parcel·lació se subjectarà a les establertes per a la zona on s'inscriu (3a o 3b)

SUBZONA	Cases aïllades en parcel·la petita (clau 3a)	Cases aïllades en parcel·la mitjana (clau 3b)	Cases aïllades segons anterior ordenació (clau 3c) <i>PERI "el Pla"</i>	Cases aïllades segons anterior ordenació (clau 3d) <i>Antic V3 especial</i>
EDIFICACIÓ				
Forma d'ordenació	Edificació aïllada (<i>Títol II, capítols I i III Normes Urbanístiques</i>)		específica segons anterior "PERI el Pla"	específica segons anterior clau V3 especial
Tipologia	Unifamiliar aïllada			Aïllada per a dotacions i serveis
Nombre màxim de plantes	II (PB+1PP)			
Alçaria reguladora	6,60 m		7,50 m mesurada segons PERI	6,60 m
Densitat màxima d'habitatges	1 hab / parcel·la			Segons anterior ordenació
Alçaria lliure planta baixa	2,5 m			
Alçaria lliure planta pis	2,5 m			
Alçaria lliure planta soterrani	2,2 m			
Ocupació màxima	40%	25%	Segons anterior "PERI el Pla"	40%
Ocupació planta soterrani	40%	25%	Es limita a la de la planta baixa real	40%
Índex d'edificabilitat net	0,75 m ² st/m ² s	0,40 m ² st/m ² s	288 m ² de sostre màxim sobre rasant per parcel·la	0,50 m ² st/m ² s
Separació a límits parcel·la	3 m	5 m a carrer i 3 m a parcel·la veïna	3 m amb excepcions segons PERI	3 m

Coberta pendent	30% màxim		30% fixa o coberta plana segons PERI	30% màxim
Coberta material	Teula en color terra natural. Grava o enrajolat en color terra natural en terrats. S'admet planxa de zenc, en color natural no brillant.			
Coberta alçaria màxima carener	2,50 m respecte al ràfec real 2,50 m sobre l'alçada màxima reguladora	Segons anterior "PERI el Pla"		
Sota coberta habitable	Segons geometria possible i criteris d'habitabilitat	segons anterior "PERI el Pla"		
Cossos sortints	Regulats per l'edificabilitat, ocupació i separació a límits		Només en façana a carrer fins a 1,50 m	Regulats per l'edificabilitat, ocupació i separació a límits
Habitabilitat i Accessibilitat	<p>Decret 259/2003 sobre "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat" (DOGC 30/10/2003)</p> <p>Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat</p>			
Construcció auxiliar	No es permet Les existents i construïdes a l'empara de projecte i llicència d'obres segons les NNSS aprovades el 1991 es podran mantenir i millorar sense modificar el seu volum edificat	Ocupació màxima 3% de la parcel·la. Computa en l'índex d'edificabilitat net i l'ocupació. Alçada màxima 3,50 m	No es permet	Ocupació màxima 3% de la parcel·la. Computa en l'índex d'edificabilitat net i l'ocupació. Alçada màxima 3,50 m. Les existents i construïdes a l'empara de projecte i llicència d'obres segons les NNSS aprovades el 1991 es podran mantenir i millorar sense modificar el seu volum edificat
Dotació mínima d'aparcament en l'edifici	1 plaça / habitatge	2 places / habitatge	1 plaça / habitatge	1 plaça / 150 m2 de sostre sobre rasant
Trencat esgraonat de plantes	No s'admet			-----
Edificis aparionats	Possible a través d'un projecte unitari del conjunt			
ÚS				
us global	Habitatge unifamiliar			Hotellers, comercials i propis de l'entorn de la carretera.
usos admesos (limitats per la legislació sectorial d'aplicació. Vegeu nota)	Comercial amb un màxim de 150 m ² totals (superfícies de venda, magatzem i altres), administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i residencial.		Terciari, comercial, d'oficines, d'emmagatzemat i garatges en planta baixa.	Comercial, administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i residencial, garatges i estacionaments. L'ús industrial s'admet limitat a 300 m ² de sostre.

espai lliure de parcel·la	verd privat			
Superfície mínima	400 m ²	600 m ²	Segons anterior "PERI el Pla"	3000 m ² , amb admissió en tot cas de dues parcel·les
Front mínim	15 m	18 m	15 m	16 m
	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.		-----	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de la aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.
Tanques	Inferior a 1,30 m massissa i fins a 1,80 transparent. Laterals o posteriors amb altres parcel·les inferior a 2,00 m massisses.	Alçària obligada entre mínim 0,90 i màxim 1,80 m	Inferior a 1,00 m massissa i fins a 1,80 reixat o vegetal. Laterals o posteriors amb altres parcel·les inferior a 1,80 m massisses.	

Nota.- Les proporcions dels usos principals i compatibles es regulen mitjançant limitacions específiques en cada cas (com pot ser per exemple la limitació de l'ús de taller en planta baixa)
Tret d'aquestes limitacions específiques i per raons de flexibilitat, els usos compatibles o admesos queden limitats en la seva dimensió únicament per la legislació sectorial que l'hi sigui aplicable.

4. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg

ARTICLE 96 Zona de cases en filera, clau 4

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació en filera alineada o paral·lela al vial per a usos preferentment mixtes o residencials segons el teixit urbà on s'emplacin.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- clau 4a cases en filera d'usos mixtes.
- clau 4b cases en filera d'usos residencials
- clau 4c cases en filera segons anterior ordenació Estudi de Detall "Codís 2"
- clau 4d cases en filera segons anterior ordenació "PERI el Pla"
- clau 4e cases en filera segons anterior ordenació "antic PEMU UA-8 i UA-9"
- clau 4f cases en filera segons anterior ordenació "antic PE UA-5"
- clau 4g cases en filera segons anterior ordenació Pla Parcial "Codís 1"
- clau 4h cases en filera d'habitatges de protecció pública

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

- **Condicions cases en filera d'habitatges de protecció pública (clau 4h)**

Aquesta subzona correspon (en compliment de l'art. 57 Llei d'Urbanisme, DL 1/2005) a la reserva de sòl per habitatges de protecció pública equivalent al 20% del sostre residencial de nova implantació on s'inscriu.

Per tant, la diferència que s'estableix entre aquesta subzona 4h i la subzona d'on prové aquest percentatge (sigui 4a o 4b) correspon:

- per una banda, a les condicions d'ús, de manera que la subzona 4h es destina en tot el seu aprofitament a la reserva de sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció oficial segons determina la Llei d'Urbanisme
- per altra banda, a la densitat que, en el cas de la zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial serà d'1 hab / 90 m²st

Per a la resta de condicions d'edificació i parcel·lació es subjectarà a les establertes per a la zona on s'inscriu (4a o 4b)

SUBZONA	Cases en filera d'usos mixtes (clau 4a)	Cases en filera d'usos residencials (clau 4b)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4c)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4d)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4e)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4f)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4g)
EDIFICACIÓ							
Forma d'ordenació	Alineada a vial (<i>Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques</i>)		específica segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	específica segons anterior "PERI el Pla"	específica segons anterior "PEMU UA-8 i UA-9, Calví"	específica segons anterior "PE de la UA-5 les Torres" ACTUAL PAU-5	específica segons anterior Pla Parcial "Codís 1"
Tipologia	Edificacions en filera alineades a vial	Edificacions unifamiliars en filera alineades o paral·leles a vial	Edificacions unifamiliars en filera formant grups segons ordenació específica	Edificacions unifamiliars en filera paral·leles a vial	Edificacions unifamiliars en filera paral·leles a vial	Edificacions unifamiliars en filera agrupades en parcel·la mancomunada segons ordenació específica	Edificacions unifamiliars en filera formant grups segons ordenació específica
Nombre màxim de plantes	III (PB+2PP). En l'àmbit 4a especial (costat camp de futbol) II (PB+1PP)	III (PB+2PP)	II (PB+1PP)	II (PB+1PP) En tota una filera cal mantenir el núm. de plantes, cota de pb, i alçada de ràfec	III (PB+2PP)	II (PB+1PP)	II (PB+1PP)

Alçària reguladora	10,00 m		6,60 m	7,50 m mesurada segons PERI	10,00 m	7,00 m mesurada segons PE	Segons ordenació específica
Ocupació	70% màxim	60% màxim	50% global incloent el sòl privat comunitari i definida segons Estudi de Detall "Codís 2"	Segons anterior "PERI el Pla"	Segons ordenació PEMU vigent. 50%	Segons ordenació PE vigent. 50%	Segons ordenació específica
Ocupació planta soterrani	la corresponent a la planta baixa		No es permet	Es limita a la de la planta baixa real	Es limita a la de la planta baixa real	Segons ordenació PE vigent. 65%	Segons ordenació específica
Índex edificabilitat net	1,20 m ² /m ² . En l'àmbit 4a especial (costat camp de futbol) 0,60 m ² /m ²	1,20 m ² /m ²	0,61 m ² /m ² global incloent el sòl privat comunitari	0,95 m ² /m ² . Segons anterior "PERI el Pla"		1,20 m ² /m ² global incloent el sòl privat comunitari	Segons ordenació específica
Reculades de l'edificació	-----	En les illes que es determinen queden definides als plànols d'ordenació a una separació fixa de 3 a 5 m.	Segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	Segons anterior "PERI el Pla" (3 m. de pati davanter). Fons edificable màx. 15 m a partir dels 3 anteriors	Segons ordenació PEMU vigent	Segons ordenació PE vigent	Segons ordenació específica
Fondària edificable màx. plantes pis	Si no es defineix al plànol o normes d'ordenació, 16 m a partir de façana a carrer o reculada.		Segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	Segons anterior "PERI el Pla"	Segons ordenació PEMU vigent	Segons ordenació PE vigent	Segons ordenació específica
Separació a límits parcel·la	Respecte de les parcel·les veïnes amb clau 3 (cases aïllades) separació no menor a 3 m <i>En el PAU-3 segons Estudi Detall aprovat</i>		Segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	Segons anterior "PERI el Pla" (els testers a 3 m (un d'ells a 4 m))	Segons ordenació PEMU vigent	Segons ordenació PE vigent	Segons ordenació específica

Coberta pendent	30% fixa o coberta plana		30% màxim o coberta plana	30% fixa o coberta plana segons PERI		30% fixa o coberta plana segons PERI	30% fixa o coberta plana
Coberta material	teula aràbiga o plana en color terra natural. La coberta plana acabada en grava o enrajolat colors terra. S'admet planxa metàl·lica o de zenc, en color natural no brillant.	teula aràbiga o plana en color terra natural. La coberta plana acabada en grava o enrajolat colors terra		teula aràbiga o plana en color terra natural. La coberta plana acabada en grava o enrajolat colors terra. Material uniforme en tota la longitud de l'illa.		teula aràbiga o plana en color terra natural. La coberta plana acabada en grava o enrajolat colors terra	
Coberta alçaria màxima del carener	2,50 m respecte al ràfec real		2,50 m per sobre de l'alçada màxima reguladora	3,00 m des de l'arrencada de la coberta al pla de façana		Segons ordenació específica	
Sota coberta habitable	formant part de l'habitatge del pis inferior						
Mitgeres	Les que quedin vistes (encara que sigui temporalment) hauran de tractar-se com a façanes principals						-----
	Si es disposa un envà pluvial ventilat del tipus ona el color s'haurà d'ajustar a la carta de colors aprovada						-----
Habitabilitat i Accessibilitat	<p>Decret 259/2003 sobre "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat" (DOGC 30/10/2003)</p> <p>Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat</p>						
Construcció auxiliar	No es permet		Segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	Ordenació específica segons anterior "PERI el Pla" (art 5 i plànol 4)		No es permet	No es permet
Dotació mínima aparcament en l'edifici	1 plaça cada habitatge	2 places cada habitatge	1 plaça cada habitatge	1 plaça cada habitatge	1 plaça cada habitatge	1 plaça cada 150 m2 construïts	-----
vols				Només en façana a carrer fins a 1,50 m			-----
alçaria lliure planta baixa						2,5 m	-----

alçària lliure planta pis						2,5 m	-----
alçària lliure planta soterrani						2,2 m	-----
ÚS							
ús global	Mixt (habitatge, comercial i serveis)	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar
usos admesos. (limitats per la legislació sectorial d'aplicació. Vegeu nota)	Comercial, administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i taller. L'establiment de taller només en planta baixa.	Comercial amb un màxim de 100 m2 totals (superfícies de venda, magatzem i altres), administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial.		Terciari, comercial, d'oficines, d'emmagatzemat i garatges en planta baixa.	Habitatge unifamiliar	Usos auxiliars propis del caràcter mancomunat de la parcel·la d'habitatges unifamiliars i aparcament en planta soterrani.	Comercial amb un màxim de 150 m ² totals (superfícies de venda, magatzem i altres), administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i residencial.
espai lliure de parcel·la	verd privat						
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES							
	1 hab / 6 m de façana a vial	1 hab/ parcel·la (front mínim de parcel·la teòrica 4,50 m)	1 hab/ parcel·la segons anterior ordenació		Segons anterior ordenació	1 hab/ parcel·la segons anterior ordenació	
PARCEL·LACIÓ							
Front mínim	6 m	4,5 m	9 m	9 m	5,80 m	Tot el front d'illa dins el PAU (parcel·la única en illa)	Segons ordenació específica
	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.						
Fons mínim	25 m	20 m	-----	-----	-----	---	Segons ord. específica

Les parcel·les amb fons inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.						
Superfície mínima			250 m2.		130 m2	Segons ord. específica
Tanques	-----	Tanca massissa fins a 0,90 m i la resta reixat o vegetal fins un màxim d'1,60 m respecte de la vorera	Inferior a 1,30 m massissa i fins a 1,80 transparent. Laterals o posteriors amb altres parcel·les, inferior a 2,00 m massisses.	Inferior a 1,00 m massissa i fins a 1,80 reixat o vegetal. Laterals o posteriors amb altres parcel·les, inferior a 1,80 m massisses.	Inferior a 0,90 m massissa i fins a 1,80 reixat o vegetal. Laterals o posteriors amb altres parcel·les inferior a 1,80 m massisses. Davant carretera seran de filat metàl·lic, sense sòcol i fins a 1,80 m	-----

Nota.- Les proporcions dels usos principals i compatibles es regulen mitjançant limitacions específiques en cada cas (com pot ser per exemple la limitació de l'ús de taller en planta baixa)
Tret d'aquestes limitacions específiques i per raons de flexibilitat, els usos compatibles o admesos queden limitats en la seva dimensió únicament per la legislació sectorial que l'hi sigui aplicable.

4. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg

ARTICLE 97 Zona d'indústria i activitats, clau 5

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació en filera alineada o paral·lela al vial per a usos preferentment mixtes o residencials segons el teixit urbà on s'emplacin.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- clau 5a Industrial aïllada en parcel·la gran. ("5a especial" parcel·la Golparc davant N-lla)
- clau 5b Industrial en filera en parcel·la mitjana.
- clau 5c Industrial en filera en parcel·la petita.
- Clau 5d Industrial d'usos mixtes d'activitats.
- Clau 5e Industrial restringit.
- Clau 5f Industrial segons anterior ordenació.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

SUBZONA	Industrial aïllada (clau 5a) antic V5 i antic W4a Golparc	Industrial en filera (clau 5b) antic W4b Golparc	Industrial en filera (clau 5c) antic V5 especial	Industrial d'usos mixtes d'activitats (clau 5d) antic W3 Golparc	Industrial restringit (clau 5e)	Industrial segons anterior ordenació (clau 5f) Sector "La Cometa"
EDIFICACIÓ						
Forma d'ordenació	Edificació aïllada (<i>Títol II, capítols I i III Normes Urbanístiques</i>)	Alineada a vial (<i>Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques</i>)				Edificació aïllada específica Pla Parcial aprovat
Tipologia	Edificacions aïllades segons parcel·lació					Edificacions aïllades segons parcel·lació Pla Parcial aprovat
Nombre màxim de plantes	II (PB+1PP)	II (PB+1PP)	I (PB). S'admet un altell en el 50% de la planta que no computa sostre	II (PB+1PP)	III (PB+2PP)	PB+1Paltell+1PP La planta altell i la planta pis computen en sostre i la ocupació màxima de de cada planta es el 10 % de la planta baixa
Alçària reguladora	9 m	9 m	6,10 m	8,10 m	10 m.	9 m
Densitat màxima d'habitatges	No s'admeten					1 de 200 m2 màx. en tot el Sector
Alçària lliure planta baixa	-----					
Alçària lliure planta pis	-----					
Alçària lliure planta soterrani	-----					
Ocupació màxima	60%	-----				60%
Índex d'edificabilitat net	1,20 m2/m2 (en els dos àmbits de major superfície assenyalats als plànols)	1,20 m2/m2	0,80 m2/m2	1,20 m2/m2	1,20 m2/m2	0,80 m2/m2

	normatius – Castillo i Fruites Visa - 0,80 m ² /m ²)				
Reculades edificació	-----	En les illes que es determinen queden definides als plànols d'ordenació		-----	
Separació a límits parcel·la	4 m a carrer i 3 m a parcel·la veïna. En l'àmbit 5a especial (Golparc davant N-IIa) 5 m a tots i 25 m a línia blanca carretera.	En les illes que es determinen queden definides als plànols d'ordenació. Tot i això, les parcel·les que atermenen amb sòl residencial d'altres zones o sòl d'equipament hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3 m de parcel·la confrontant amb aquest límit		-----	Veïns 3 m Carrers 5 m (excepte al carrer A alineat a vial)
Coberta pendent	30% màxim				
Coberta material	En cobertes de baixa pendent, s'admet planxa metàl·lica o de zenc, en color o natural no brillant.				
Accessibilitat	Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat				
Construcció auxiliar	Únicament en parcel·les superiors a 2000 m ² . Porteria, vigilància, i similars fins a 10 m ² i 3,30 m d'alçària	No es permet			
Dotació mínima d'aparcament en l'edifici	1 plaça cada 200 m ² de sostre o fracció		-----	Segons Pla Parcial aprovat	
Edificis aparionats	Possible a través d'un projecte unitari del conjunt	-----	-----	-----	
ÚS					
ús global	Magatzems, garatges, tallers, indústries.		Mixt (industrial fins a 2 ^a categoria, comercial i serveis)	Industrial	

usos admesos (limitats per la legislació sectorial d'aplicació. Veure nota)	Oficines associades a la indústria ubicada a la parcel·la. Comercial en totes les seves accepcions. No s'admet l'ús d'habitatge ni residencial.	Oficines i comerç al detall associat a la indústria ubicada a la parcel·la. No s'admet l'ús d'habitatge ni residencial.	Comercial, administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial, taller, hotelier, estació de servei, comerç auxiliar de carretera i aparcament.	1 Habitatge per a manteniment Usos derivats i vinculats a l'industrial com oficines, manteniment, emmagatzemat. <i>(No s'admeten expressament habitatge, residencial, hotelier, d'equipaments en general, comercials o estacions de servei)</i>		
PARCEL·LACIÓ						
Superfície mínima	1200 m2. En l'àmbit 5a especial (Golparc davant N-IIa) 2000 m2	500 m2. Caldrà garantir en les parcel·les que formen xamfrà amb la rotonda una dimensió mínima d'ample de façana en totes les cares de l'edificació de 7 m	300 m2	500 m2. Caldrà garantir en les parcel·les que formen xamfrà amb la rotonda una dimensió mínima d'ample de façana en totes les cares de l'edificació de 7 m		Únicament s'admeten dues parcel·les edificables segons definició Pla Parcial. Una d'elles correspon al 10% d'aprofitament mig Les parcel·les son indivisibles.
	Les parcel·les amb superfície inferior inscrites al Registre de la propietat abans de la aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.					
Front mínim	18 m. En l'àmbit 5a especial (Golparc davant N-IIa) 40 m a cada vial	12,50 m		12 m		
	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de la aprovació inici. al de la revisió de les NNSS també seran edificables.					
Fons mínim	40 m	30 m	30 m	30 m		

	Les parcel·les amb fons inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.		
Tanques	Tanca massissa fins a 0,60 m i la resta reixat o vegetal fins un màxim de 2,00 m respecte de la vorera en tots els límits de la parcel·la.		

Nota.- La proporció dels usos principals i compatibles, en el cas de no quedar definida expressament en la seva descripció (quadre superior) resta sense limitació.

També, si no s'especifica reserva de places d'aparcament, s'entén que la dotació exigida es zero, tant en superfície com en subsol.

1. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg

ARTICLE 151 Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals, arquitectòniques, històriques i paisatgístiques de l'entorn on es situen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

2. En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se excepcionalment seguint el procediment establert als articles 47 a 51 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i als articles 44 i 45 del Reglament de Gestió Urbanística, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i compleixin les condicions específiques determinades pel tipus de sòl en què s'emplacen.

3. També podrà autoritzar-se excepcionalment, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges rurals que estiguin directament i justificadament associades a l'explotació d'una finca rústica i que compleixi les condicions establertes en l'article següent d'aquesta secció relatiu als habitatges rurals.

S'admetrà sempre que justifiquin el seu lligam amb una activitat agrícola, ramadera d'explotació de recursos naturals la rehabilitació i reconstrucció dels habitatges en aquelles finques amb superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu, limitant-se l'alçada i la distància als camins.

4. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I i II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental, d'acord amb el Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplega la Llei.

5. Les edificacions es separaran més de 5,00m dels límits de propietat i es situaran de forma que es redueixi al mínim l'impacte visual i el moviment de terres.

6. Cal acreditar una propietat mínima d' 1,50 Ha. de terreny de conreu d'horta, 4,50 Ha. de terres de conreu de secà o 25 Ha. de sòl forestal.

Article 152 Magatzems agrícoles

La construcció de magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determini per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a. Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i la maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b. No es permet la seva ubicació a menys de 100 metres de l'eix de carreteres ni a 15 m de camins existents. Cal minimitzar el seu impacte visual.
- c. El màxim volum edificable és de 400 m³/ha. Les construccions seran de planta baixa.
- d. Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, amb l'objectiu de matisar l'impacte visual de la construcció.
- e. La ubicació de l'edificació no es produirà en una situació exposada dins de la topografia de l'entorn (evitant visuals de l'edificació des de àmbits públics com vials, o altres). Quan l'Ajuntament consideri que la proposta té un impacte potencial objectiu es sotmetrà la tramitació del projecte al procediment regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme per a la seva aprovació.
- f. Els materials d'acabat en l'exterior de l'edificació (façanes i coberta) seran de textura no brillant i els colors sempre en ocres o terrosos seran integrats en l'entorn (es prendrà com a referència la carta de colors del nucli antic i l'eixample del POUM). Es prohibeix expressament el color blanc.
- g. Aquestes construccions s'adequaran a l'establert als articles 47 a 51 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
- h. Quan els projectes de construccions superen algun dels següents l·lindars determinats en aquest apartat, s'hauran de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme per a la seva aprovació.
 - L'alçària reguladora màxima serà de 9,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. En planta cap dimensió no serà superior a 30 m.
 - El nombre de construccions aïllades en la mateixa finca no serà superior a 4
 - La construcció o les construccions no superaran una edificabilitat total de 4000 m² de sostre.
- i. Quan els projectes de construccions s'hagin de situar dins el tipus de Sòl no urbanitzable de protecció especial, Reserves de Sòl (SNUR) clau 11, també s'hauran de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme per a la seva aprovació.

ANNEX 5. CARTA DE COLORS DE LES ZONES DE NUCLI ANTIC, I D'EIXAMPLE.

Consideracions generals.

Les actuacions constructives en les façanes, en els àmbits del nucli antic i d'eixample, s'han d'ajustar a aquesta carta de colors.

Pels edificis inclosos en el Catàleg, l'aplicació d'aquesta normativa tindrà en tot cas caràcter subsidiari al contingut de la fitxa corresponent a cada edifici..

El tractament de les mitgeres i envans pluvials tindrà continuïtat a la resta de la façana, tant en materials com en colors.

Materials i acabats.

1.- Suports.

En les obres de restauració i manteniment de la façana original s'haurà de verificar la consistència i regularitat de l'arrebossat abans de refer l'acabat. No s'admetran repintat o estucats damunt de suports arenitzats, parcejats o degradats. En aquests casos caldrà refer l'arrebossat. S'utilitzarà un morter bastard de calç aèria,

ciment hidràulic (proporció 1/3) i sorra de riu neta i de granulometria mitjana (diàmetre de 1 a 1.5 mm.). L'acabat serà reglejat i amb textura de remolinat fi.

2.- Documentació prèvia.

En cas d'existir decoracions pictòriques ornamentals (sanefes, plafons o simulacions de carreus o relleus) es documentarà fotogràficament i cromàticament l'acabat existent, entregant una còpia de tot el material a l'Ajuntament, per a la seva classificació i estudi.

3.- Repicat de revestiments

No s'admetran operacions de repicat de revestiments, per tal de deixar el mur vist, (pedra, tapia, ceràmica). Sols es permet en elements específics (emmarcaments, sòcols, etc.), i sempre que els materials estiguin en bon estat i la coherència amb el sistema constructiu original ho justifiqui.

Tipus d'acabats.

1.- Paraments.

El revestiment final del parament haurà de ser estuc o pintura, en el primer cas l'acabat serà lliscat o raspat, marcant carreus a junt de punxó, no s'admeten textures rústiques, encoixinats o tirolesa. Les pintures seran sempre mates i llises, aplicades amb uniformitat en tot el parament, hauran de permetre una suficient impermeabilitat i transpirabilitat del suport, i la seva pigmentació serà homogènia i estable a la llum.

S'admetran els estucs tipus monocapa sempre que: no es tracti de morters d'àrid projectat; la mida de l'àrid no sigui superior als 2 mm; la textura d'acabat sigui la mateixa a l'estuc tradicional.

En obres de substitució o ampliació de l'edificació existent, també s'admeten solucions coherents amb el projecte que utilitzi acabats amb formigó vist, aplacats de pedra i panells prefabricats, i únicament en la zona d'eixample a més acabats de maó vist.

2.- Sòcols.

Els sòcols seran preferentment de pedra, buixardada o a tall de disc. No obstant s'admetran aplacats de materials industrialitzats, sempre que en textura especejament i color puguin assimilar-se a aquella. Es prohibeixen expressament els aplacats de ceràmica vidrada o pedra irregular.

3.- Fusteries.

Els elements de fusteria es tractaran amb esmalts opacs. La fusteria podrà ésser metàl·lica sempre que tingui un acabat amb color opac, ajustat als colors continguts en la carta.

Control cromàtic.

Tots els projectes referents a actuacions constructives sobre les façanes existents o de nova planta, hauran de preveure els colors dels acabats, com a condició indispensable per a l'atorgament de la llicència. A aquest efecte es farà servir el sistema de codificació de Color A.C.C. (Acoat Color Codification), sistema de referència basat en les coordenades tricromàtiques C.I.E. i la carta Munsell. En aquest sistema els colors queden referenciats mitjançant sis dígitos, agrupats en tres registres corresponents a la tonalitat, saturació i lluminositat.

Carta de colors.

Tots els colors queden recollits en cinc cartes específiques segons el tipus d'element a considerar,

PARAMENTS.

C8.30.40	E8.20.70	F2.15.65
D2.30.40	E8.30.60	F2.20.70
D2.30.50	E8.30.70	F6.06.74
E0.30.50	E8.35.65	K2.20.70
E0.30.60	F0.25.75	N0.20.60
E4.15.75	F0.30.70	R0.10.60
E8.15.65	F2.10.80	

EMMARCAMENT

C8.20.40	F2.10.50	F6.06.74
E4.05.35	F2.10.60	F6.15.65

FILETS

C8.20.40	E4.10.40	F2.10.80
D6.20.40	E8.30.60	ON.00.30

FUSTERIA

C8.20.40	E4.30.50	N0.10.40
D6.20.40	G8.10.40	E4.25.30
G8.10.50		

SERRALLERIA

F2.15.55	N0.20.20	HN.01.54M
G8.10.30	G0.03.26M	

6.2 Articulat proposat.

Article 93 Zona de nucli antic, clau 1

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi amb l'esperit de no modificar substancialment les característiques urbanes tradicionals i pròpies dels nuclis originaris o dels creixements històrics de la població.

2. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

EDIFICACIÓ	
Forma d'ordenació	Alineada a vial (<i>Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques</i>)
Tipologia	Unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres
Fondària edificable planta pis	La definida als plànols d'ordenació. On no es defineixi s'adaptarà a les característiques de les edificacions existents sense superar els 16 metres
Fondària edificable planta baixa	S'adaptarà a les característiques de les edificacions existents
Nombre màxim de plantes	III (PB+2PP)

Alçària reguladora	10 m.
Densitat màxima d'habitatges	1 hab/ 100 m ² st
Alçària lliure planta baixa	3 a 4 m (sota forjat)
Alçària lliure planta pis	2,50 m
Alçària lliure planta soterrani	2,20 m
Ocupació planta soterrani	limitada per la fondària edificable
Índex d'edificabilitat net	limitat per la fondària edificable i el nombre màxim de plantes
Espai lliure de parcel·la	<p>L'espai lliure interior de parcel·la i d'illa es podrà destinar a usos complementaris de l'habitatge, com ara jardins, zones d'estada, piscines, pèrgoles i altres elements, amb les condicions següents:</p> <p>Les piscines no es consideren edificació sempre que se situïn per sota la cota del terreny i hauran de mantenir una separació mínima d'1 metre respecte als límits de propietat, mesurada des del punt on finalitza la làmina d'aigua.</p> <p>Les barbacoes hauran d'estar adossades a l'edificació principal i disposar d'una sortida de fums separada 1 metre de les mitgeres. La sortida de fums superarà en 1 m l'alçada de l'aler dels veïns situats en un radi de 10 m.</p> <p>També s'admet l'aparcament.</p>
Reculades de l'edificació	Només es admissible en el cas de conservar les alineacions preexistents
Façanes tractament	adequat als valors tradicionals nucli:
	estucat
	arrebossat i pintat o
	paredat de pedra o maó vist en combinació amb els anteriors
Façanes color	Els colors de les façanes han de ser respectuosos amb l'entorn i coherents amb els tons predominants de la zona. Es permet flexibilitat en la gamma cromàtica, sempre que s'evitin colors estridents o dissonants.
Façanes composició	obertures a un mínim de 80 cm de mitgeres, amb proporció vertical (amplada no major a 1,25 m), i predomini de ple sobre buit
Façanes edificis veïns	els projectes d'obra acompanyaran els aixecaments de les façanes veïnes i justificaran la integració amb aquestes
Coberta pendent	Es permeten les cobertes inclinades. Les cobertes planes es permeten a partir de la línia de 3 metres reculada des de la façana. Les cobertes inclinades podran tenir un pendent màxim del 30% i el carener tindrà una alçada màxima de 3,5 metre respecte de l'aler o ràfec.
Coberta material	<p>En el cas de cobertes inclinades, es permeten materials tradicionals com la teula ceràmica, així com altres materials que imitin o s'adaptin en forma textura i colors a la teula ceràmica.</p> <p>No hi ha limitació als acabats de les cobertes planes.</p>
Sota coberta habitable	formant part de l'habitatge del pis inferior

Mitgeres	Les que quedin vistes (encara que sigui temporalment) hauran de tractar-se com a façanes principals
Cossos sortints	Només s'admeten si són totalment oberts
Habitabilitat i Accessibilitat	Regulats segons paràmetres generals i tipus d'ordenació amb vol màxim de 60 cm
	Decret 259/2003 sobre "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat" (DOGC 30/10/2003) Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat
Dotació mínima d'aparcament en l'edifici	-----
ÚS	
ús global	Residencial
usos admesos (limitats per la legislació sectorial d'aplicació, vegeu nota)	Comercial, administratiu, socio-cultural, restauració, docent, sanitari i taller, tots ells només en planta baixa.
PARCEL·LACIÓ	
Front mínim	5 m
	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de la aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.
Tanques	Alineades a vial. Pel que fa a acabats i colors hauran de tractar-se com a façanes principals. Alçaria obligada entre mínim 2,40 i màxim 3,00 m

Nota.- Les proporcions dels usos principals i compatibles es regulen mitjançant limitacions específiques en cada cas (com pot ser per exemple la limitació de l'ús de taller en planta baixa)

Tret d'aquestes limitacions específiques i per raons de flexibilitat, els usos compatibles o admesos queden limitats en la seva dimensió únicament per la legislació sectorial que l'hi sigui aplicable.

4. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg

Article 94 Zona d'eixample, clau 2

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació de l'eixample del nucli antic i els creixements que de forma compacta es produeixen a partir del nucli en illes o al llarg dels camins d'accés de la població.(2a) També ordena els creixements que de forma compacta es desenvolupen formant una trama regular en illa tancada (2b) o en illa oberta (2c) fora del nucli.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- clau 2a eixample en nucli antic
- clau 2b eixample en illa tancada
- clau 2c eixample en illa oberta
- clau 2d d'anterior ordenació PE-UA22b
- clau 2e d'anterior ordenació PE-Resquitx

- clau 2h habitatge protegit en eixample

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

- **Condicions cases en eixample d'habitatges de protecció pública (clau 2h)**

Aquesta subzona correspon (en compliment de l'art. 57 Llei d'Urbanisme, DL 1/2005) a la reserva de sòl per habitatges de protecció pública equivalent al 20% del sostre residencial de nova implantació on s'inscriu.

Per tant, la diferència que s'estableix entre aquesta subzona 2h i la subzona d'on prové aquest percentatge (sigui 2a, 2b o 2c) correspon:

- per una banda, a les condicions d'ús, de manera que la subzona 2h es destina en tot el seu aprofitament a la reserva de sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció oficial segons determina la Llei d'Urbanisme
- per altra banda, a la densitat que, en el cas de la zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial serà d'1 hab/90 m²st

Per a la resta de condicions d'edificació i parcel·lació se subjectarà a les establertes per a la zona on s'inscriu (2a, 2b o 2c)

ZONA	Eixample (clau 2)				
SUBZONA	Eixample en nucli antic (clau 2a)	Eixample en illa tancada (clau 2b). <i>Antic V2 Codís i V2a del PE-UA22b Idefac</i>	Eixample en illa oberta (clau 2c). <i>Antic V4 especial Big-Ben</i>	Zona suburbana segons anterior ordenació (clau 2d). <i>Antic V2b del PE-UA22b Idefac</i>	Zona suburbana segons anterior ordenació (clau 2e) <i>Pla especial Resquitx 1997 (PEMU 2004)</i>
EDIFICACIÓ					
Forma d'ordenació	Alineada a vial <i>(Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques)</i>		aïllada segons parcel·lació <i>(Títol II, capítols I i III Normes Urbanístiques)</i>	específica segons anterior Pla Especial UA22b	Alineada a vial <i>(Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques)</i>
Tipologia	Unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres		plurifamiliar o activitat en bloc aïllat	Unifamiliar entre mitgeres	plurifamiliar o activitat entre mitgeres
Fondària edificable planta pis	La definida als plànols d'ordenació. On no es defineixi s'adaptarà a les característiques de les edificacions existents sense superar els 16 metres			Segons ordenació PE vigent.	Segons ordenació PE vigent.
Fondària edificable planta baixa i soterrani	Total				Total
Nombre màxim de plantes	III (PB+2PP)		III (PB+2PP)	II (PB+1PP)	II (PB+1PP) a V(PB+4PP) segons es defineix als

				plànols d'ordenació
Alçària reguladora	10 m.	10 m	7 m	12,25 m

Densitat màxima d'habitatges	1 hab/ 100 m ² st	Segons ordenació PE vigent	No s'admet. (vegeu cond. part. a peu de taula *1)	Segons ordenació PE vigent per a cada Unitat Mínima de Projecte	1 hab/ 100 m ² st
Alçària lliure planta baixa	3,5 m			2,5 m	
Alçària lliure planta pis	2,5 m			2,5 m	
Alçària lliure planta soterrani	2,2 m			2,2 m	
Ocupació màxima	-----		70%	Segons ordenació PE vigent per a cada Unitat Mínima de Projecte	
Índex d'edificabilitat net			1,20 m ² /m ²	Segons ordenació PE vigent per a cada Unitat Mínima de Projecte	2,40 m ² /m ²
espai lliure de parcel·la	<p>L'espai lliure interior de parcel·la i d'illa es podrà destinar a usos complementaris de l'habitatge, com ara jardins, zones d'estada, piscines, pèrgoles i altres elements, amb les condicions següents:</p> <p>Les piscines no es consideren edificació sempre que se situïn per sota la cota del terreny i hauran de mantenir una separació mínima d'1 metre respecte als límits de propietat, mesurada des del punt on finalitza la làmina d'aigua.</p> <p>Les barbacoes hauran d'estar adossades a l'edificació principal i disposar d'una sortida de fums separada 1 metre de les mitgeres. La sortida de fums superarà en 1 m l'alçada de l'aler dels veïns situats en un radi de 10 m.</p> <p>També s'admet l'aparcament.</p>				
Reculades de l'edificació	Només és admissible en el cas de conservar les alineacions preexistents		-----	Segons ordenació PE vigent per a cada Unitat Mínima de Projecte	
Façanes tractament	adequat als valors tradicionals nucli	-----	-----		
	estucat	-----	-----		
	arrebossat i pintat	-----	-----		
	paredat de pedra o maó vist en combinació amb els anteriors	-----	-----		

Façanes color	Els colors de les façanes han de ser respectuosos amb l'entorn i coherents amb els tons predominants de la zona. Es permet flexibilitat en la gamma cromàtica, sempre que s'evitin colors estridents o dissonants.				
Façanes composició	obertures a un mínim de 80 cm de mitgeres, amb proporció vertical (amplada no major a 1,25 m), i predomini de ple sobre buit	-----	-----		
Façanes edificis veïns	els projectes d'obra acompanyaran els aixecaments de les façanes veïnes i justificaran la integració amb aquestes	-----	-----		
Coberta pendent	Es permeten les cobertes inclinades. Les cobertes planes es permeten a partir de la línia de 3 metres reculada des de la façana. Les cobertes inclinades podran tenir un pendent màxim del 30% i el carener tindrà una alçada màxima de 3,5 metre respecte de l'aler o ràfec.				
Coberta material	En el cas de cobertes inclinades, es permeten materials tradicionals com la teula ceràmica, així com altres materials que imitin o s'adaptin en forma textura i colors a la teula ceràmica. No hi ha limitació als acabats de les cobertes planes.				
Coberta alçaria màxima del carener	3,00 m des de l'arrencada de la coberta al pla de façana				
Sota coberta habitable	formant part de l'habitatge del pis inferior				
Mitgeres	Les que quedin vistes (encara que sigui temporalment) hauran de tractar-se com a façanes principals	-----			Les que quedin vistes (encara que sigui temporalment) hauran de tractar-se com a façanes principals
	Si es disposa un envà pluvial ventilat del tipus ona el color s'haurà d'ajustar a la carta de colors aprovada	-----			
Cossos sortints <i>(Regulats subsidiàriament segons</i>	Només s'admeten si son totalment oberts.	Els cossos tancats es limiten a la meitat de la superfície construïble	No s'admeten	Els cossos tancats es limiten a un terç de la superfície construïble de la façana principal.	No s'admeten

<i>paràmetres generals i tipus d'ordenació</i>		de la façana principal.			
	Vol màxim 100 cm separats 1,5 m de la partió(art..)	Vol màxim 100 cm separats 2 m de la partió(art..) No s'admeten al pati interior d'illa		Vol màxim 70 cm separats 1 m de la partió(art..) Només s'admeten a la façana principal sobre el carrer	
Habitabilitat i Accessibilitat	<p>Decret 259/2003 sobre "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat" (DOGC 30/10/2003)</p> <p>Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat</p>				
Dotació mínima d'aparcament en l'edifici	-----	1 plaça/habitatge i 1 plaça/150 m2 construïts en altres usos	Exterior o interior a raó de 1 plaça/habitatge i 1 plaça/100 m2 construïts en altres usos	1 plaça/habitatge i 1 plaça/100 m2 construïts en altres usos	
ÚS					
ús global	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar		Habitatge plurifamiliar, recreatiu i restauració	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar, restauració i residencial-hoteler
usos admesos (limitats per la legislació sectorial d'aplicació. Veure nota)	Comercial, administratiu, residencial, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial, esportiu , i taller. L'establiment de taller només en planta baixa.		Habitatge unifamiliar, comercial, administratiu, residencial, socio-cultural i religiós, docent, sanitari-assistencial i esportiu	Comercial, administratiu, residencial, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i esportiu	Habitatge unifamiliar, comercial, administratiu, socio-cultural i religiós, docent, sanitari-assistencial i esportiu
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES					
	1 hab / 100 m2 del sostre destinat a aquest ús. (veure cap IV del títol II d'aquestes Normes)			Segons anterior ordenació	1 hab / 100 m2 del sostre destinat a aquest ús. (veure cap IV del títol II d'aquestes Normes)
PARCEL·LACIÓ					
Superfície mínima	-----	400 m ² (s'admeten als efectes urbanístics les menors	500 m ²		400 m2 (s'admeten als efectes urbanístics les

		entre construccions)			menors entre construccions)
Front mínim	5 m	6 m (s'admeten als efectes urbanístics les menors entre construccions)	15 m	5,50 m	10 m (s'admeten als efectes urbanístics les menors entre construccions)
	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de la aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.				
Fons mínim			18 m		
Tanques	Alineades a vial. Pel que fa a acabats i colors hauran de tractar-se com a façanes principals. Alçaria obligada entre mínim 2,40 i màxim 3,00 m				
CONDICIÓ PARTICULAR PER A LA SUBZONA CLAU 2C EIXAMPLE EN ILLA OBERTA					
<p>La subzona clau 2c eixample en illa oberta correspon únicament a l'àmbit d'illa on se situa el complex recreatiu Big-Ben.</p> <p>El tipus edificatori de la subzona (eixample en illa oberta) respon específicament a l'activitat de macro discoteca que es desenvolupa en el complex.</p> <p>Aquesta activitat principal ve acompanyada per altres activitats complementàries i similars a les que es produeixen en l'entorn immediat (restaurant, cafeteria, etc...)</p> <p>Atès que la subzona que es desenvolupa amb caràcter general al voltant d'aquesta illa correspon a "Eixample en illa tancada "(clau 2b), en el moment que l'activitat principal de macro discoteca desaparegui es podrà reordenar l'edificació de l'illa mitjançant un projecte conjunt que se subjecti a les condicions d'edificació, ús i parcel·lació de la zona d'eixample en illa tancada "(clau 2b)</p> <p>L'edificació resultant, a més, se separarà del límit de la parcel·la veïna qualificada de zona de cases aïllades amb clau 3a una distància mínima de 5 m i es donarà a aquesta paret testera el mateix nivell de composició i acabats que la façana principal.</p>					

Nota 1.- La proporció dels usos principals i compatibles, en el cas de no quedar definida expressament en la seva descripció (quadre superior) resta sense limitació.

També, si no s' especifica reserva de places d' aparcament, s'entén que la dotació exigida es zero, tant en superfície com en subsol.

4. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg

Article 95 Zona de cases aïllades, clau 3

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en forma de ciutat jardí segons diferents densitats

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- clau 3a cases aïllades en parcel·la petita
- clau 3b cases aïllades en parcel·la mitjana

- Codís”
- clau 3c cases aïllades segons anterior ordenació “PERI el Pla”
 - clau 3d cases aïllades segons anterior ordenació “V3 especial” antic Pla Parcial “El
- clau 3h habitatge protegit aïllat

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

- **Condicions cases aïllades d'habitatges de protecció pública (clau 3h)**

Aquesta subzona correspon (en compliment de l'art. 57 Llei d'Urbanisme, DL 1/2005) a la reserva de sòl per habitatges de protecció pública equivalent al 20% del sostre residencial de nova implantació on s'inscriu.

Per tant, la diferència que s'estableix entre aquesta subzona 2h i la subzona d'on prové aquest percentatge (sigui 3a, o 3b) correspon:

- per una banda, a les condicions d'ús, de manera que la subzona 3h es destina en tot el seu aprofitament a la reserva de sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció oficial segons determina la Llei d'Urbanisme
- per altra banda, a la densitat que, en el cas de la zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial serà d'1 hab/90 m²

Per a la resta de condicions d'edificació i parcel·lació se subjectarà a les establertes per a la zona on s'inscriu (3a o 3b)

SUBZONA	Cases aïllades en parcel·la petita (clau 3a)	Cases aïllades en parcel·la mitjana (clau 3b)	Cases aïllades segons anterior ordenació (clau 3c)	Cases aïllades segons anterior ordenació (clau 3d)
			<i>PERI “el Pla”</i>	<i>Antic V3 especial</i>
EDIFICACIÓ				
Forma d'ordenació	Edificació aïllada (<i>Títol II, capítols I i III Normes Urbanístiques</i>)		específica segons anterior "PERI el Pla"	específica segons anterior clau V3 especial
Tipologia	Unifamiliar aïllada			Aïllada per a dotacions i serveis
Nombre màxim de plantes	II (PB+1PP)			
Alçària reguladora	6,60 m		7,50 m mesurada segons PERI	6,60 m
Densitat màxima d'habitatges	1 hab / parcel·la			Segons anterior ordenació
Alçària lliure planta baixa	2,5 m			
Alçària lliure planta pis	2,5 m			

Alçària lliure planta soterrani	2,2 m			
Ocupació màxima	40%	25%	Segons anterior "PERI el Pla"	40%
Ocupació planta soterrani	40%	25%	Es limita a la de la planta baixa real	40%
Índex d'edificabilitat net	0,75 m ² st/m ² s	0,40 m ² st/m ² s	288 m ² de sostre màxim sobre rasant per parcel·la	0,50 m ² st/m ² s
Separació a límits parcel·la	3 m	5 m a carrer i 3 m a parcel·la veïna	3 m amb excepcions segons PERI	3 m
Coberta pendent	Es permeten les cobertes inclinades i les cobertes planes. Les cobertes inclinades podran tenir un pendent màxim del 30%.			
Coberta material	En el cas de cobertes inclinades, es permeten materials tradicionals com la teula ceràmica, així com altres materials que imitin o s'adaptin en forma textura i colors a la teula ceràmica. No hi ha limitació als acabats de les cobertes planes.			
Coberta alçaria màxima del carener	2,50 m respecte al ràfec real 2,50 m sobre l'alçada màxima reguladora		Segons anterior "PERI el Pla"	
Sota coberta habitable	Segons geometria possible i criteris d'habitabilitat		segons anterior "PERI el Pla"	
Cossos sortints	Regulats per l'edificabilitat, ocupació i separació a límits		Només en façana a carrer fins a 1,50 m	Regulats per l'edificabilitat, ocupació i separació a límits
Habitabilitat i Accessibilitat	<p>Decret 259/2003 sobre "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat" (DOGC 30/10/2003)</p> <p>Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat</p>			
Construcció auxiliar	No es permet Les existents i construïdes a l'empara de projecte i llicència d'obres segons les NNSS aprovades el 1991 es podran mantenir i millorar sense modificar el seu volum edificat	Ocupació màxima 3% de la parcel·la. Computa en l'índex d'edificabilitat net i l'ocupació. Alçada màxima 3,50 m	No es permet	Ocupació màxima 3% de la parcel·la. Computa en l'índex d'edificabilitat net i l'ocupació. Alçada màxima 3,50 m. Les existents i construïdes a l'empara de projecte i llicència d'obres segons les NNSS aprovades el 1991 es podran mantenir i millorar sense modificar el seu volum edificat
Dotació mínima d'aparcament en l'edifici	1 plaça / habitatge	2 places/habitatge	1 plaça / habitatge	1 plaça /150 m ² de sostre sobre rasant

Trencat esgraonat de plantes	No s'admet			-----
Edificis aparionats	Possible a través d'un projecte unitari del conjunt			
ÚS				
us global	Habitatge unifamiliar			Hotelers, comercials i propis de l'entorn de la carretera.
usos admesos (limitats per la legislació sectorial d'aplicació. Vegeu nota)	Comercial amb un màxim de 150 m2 totals (superfícies de venda, magatzem i altres), administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i residencial.		Terciari, comercial, d'oficines, d'emmagatzemat i garatges en planta baixa.	Comercial, administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i residencial, garatges i estacionaments. L'ús industrial s'admet limitat a 300 m ² de sostre.
espai lliure de parcel·la	<p>L'espai lliure interior de parcel·la es podrà destinar a usos complementaris de l'habitatge, com ara jardins, zones d'estada, piscines, pèrgoles i altres elements, amb les condicions següents:</p> <p>Les piscines no es consideraran edificació ni construcció auxiliar sempre que se situïn per sota la cota del terreny i hauran de mantenir una separació mínima d'1 metre respecte als límits de parcel·la veïna, mesurada des del punt on finalitza la làmina d'aigua.</p> <p>Les barbacoes no es consideren edificació auxiliar, però hauran d'estar adossades a l'edificació principal i disposar d'una sortida de fums separada 1 metre de les mitgeres. La sortida de fums superarà en 1 m l'alçada de l'aler dels veïns situats en un radi de 10 m.</p> <p>Es permet la implantació de pèrgoles com a construccions auxiliars, amb una superfície màxima de 4 x 4 metres (16 m²), sempre que respectin les separacions a carrer i a límits de parcel·la. Aquestes pèrgoles hauran de ser majoritàriament obertes, només es permet que una de les quatre cares es pugui tancar amb un parament opac (tipus paret).</p>			
PARCEL·LACIÓ				
Superfície mínima	400 m ²	600 m ²	Segons anterior "PERI el Pla"	3000 m ² , amb admissió en tot cas de dues parcel·les
Front mínim	15 m	18 m	15 m	16 m
	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.		-----	Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.

Tanques	Inferior a 1,30 m massissa i fins a 1,80 transparent. Laterals o posteriors amb altres parcel·les, inferior a 2,00 m massisses.	Alçària obligada entre mínim 0,90 i màxim 1,80 m	Inferior a 1,00 m massissa i fins a 1,80 reixat o vegetal. Laterals o posteriors amb altres parcel·les, inferior a 1,80 m massisses.
---------	---	--	--

Nota.- Les proporcions dels usos principals i compatibles es regulen mitjançant limitacions específiques en cada cas (com pot ser per exemple la limitació de l'ús de taller en planta baixa)

Tret d'aquestes limitacions específiques i per raons de flexibilitat, els usos compatibles o admesos queden limitats en la seva dimensió únicament per la legislació sectorial que l'hi sigui aplicable.

4. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR

En cas de contradicció en la documentació del POUM pel que fa a les mesures de protecció del bé establertes entre el catàleg i les normes urbanístiques generals prevaldran sempre les determinacions del catàleg.

Article 96 Zona de cases en filera, clau 4

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació en filera alineada o paral·lela al vial per a usos preferentment mixtes o residencials segons el teixit urbà on s'emplacin.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- clau 4a cases en filera d'usos mixtes.
- clau 4b cases en filera d'usos residencials
- clau 4c cases en filera segons anterior ordenació Estudi de Detall "Codís 2"
- clau 4d cases en filera segons anterior ordenació "PERI el Pla"
- clau 4e cases en filera segons anterior ordenació "antic PEMU UA-8 i UA-9"
- clau 4f cases en filera segons anterior ordenació "antic PE UA-5"
- clau 4g cases en filera segons anterior ordenació Pla Parcial "Codís 1"
- clau 4h cases en filera d'habitatges de protecció pública

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, US I PARCEL·LACIÓ

Complementàriament, a les següents condicions cal aplicar les regulades segons els paràmetres generals i tipus d'ordenació regulades en el Títol II d'aquestes Normes.

- **Condicions cases en filera d'habitatges de protecció pública (clau 4h)**

Aquesta subzona correspon (en compliment de l'art. 57 Llei d'Urbanisme, DL 1/2005) a la reserva de sòl per habitatges de protecció pública equivalent al 20% del sostre residencial de nova implantació on s'inscriu.

Per tant, la diferència que s'estableix entre aquesta subzona 4h i la subzona d'on prové aquest percentatge (sigui 4a o 4b) correspon:

- per una banda, a les condicions d'ús, de manera que la subzona 4h es destina en tot el seu aprofitament a la reserva de sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció oficial segons determina la Llei d'Urbanisme
- per altra banda, a la densitat que, en el cas de la zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial serà d'1 hab/90 m2st

Per a la resta de condicions d'edificació i parcel·lació es subjectarà a les establertes per a la zona on s'inscriu (4a o 4b)

SUBZONA	Cases en filera d'usos mixtes (clau 4a)	Cases en filera d'usos residencials (clau 4b)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4c)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4d)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4e)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4f)	Cases en filera segons anterior ordenació (clau 4g)
EDIFICACIÓ							
Forma d'ordenació	Alineada a vial (<i>Títol II, capítols I i II Normes Urbanístiques</i>)		específica segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	específica segons anterior "PERI el Pla"	específica segons anterior "PEMU UA-8 i UA-9, Calvís"	específica segons anterior "PE de la UA-5 les Torres" ACTUAL PAU-5	específica segons anterior Pla Parcial "Codís 1"
Tipologia	Edificacions en filera alineades a vial	Edificacions unifamiliars en filera alineades o paral·leles a vial	Edificacions unifamiliars en filera formant grups segons ordenació específica	Edificacions unifamiliars en filera paral·leles a vial	Edificacions unifamiliars en filera paral·leles a vial	Edificacions unifamiliars en filera agrupades en parcel·la mancomunada segons ordenació específica	Edificacions unifamiliars en filera formant grups segons ordenació específica
Nombre màxim de plantes	III (PB+2PP). En l'àmbit 4a especial (costat camp de futbol) II (PB+1PP)	III (PB+2PP)	II (PB+1PP)	II (PB+1PP) En tota una filera cal mantenir el nº de plantes, cota de pb, i alçada ràfec	III (PB+2PP)	II (PB+1PP)	II (PB+1PP)
Alçaria reguladora	10,00 m		6,60 m	7,50 m mesurada segons PERI	10,00 m	7,00 m mesurada segons PE	Segons ordenació específica
Ocupació	70% màxim	60% màxim	50% global incloent el sòl privat comunitari i definida	Segons anterior "PERI el Pla"	Segons ordenació PEMU vigent. 50%	Segons ordenació PE vigent. 50%	Segons ordenació específica

			segons Estudi de Detall "Codís 2"				
Ocupació planta soterrani	la corresponent a la planta baixa		No es permet	Es limita a la de la planta baixa real	Es limita a la de la planta baixa real	Segons ordenació PE vigent. 65%	Segons ordenació específica
Índex d'edificabilitat net	1,20 m2/m2. En l'àmbit 4a especial (costat camp de futbol) 0,60 m2/m2	1,20 m2/m2	0,61 m2/m2 global incloent el sòl privat comunitari	0,95 m2/m2. Segons anterior "PERI el Pla"		1,20 m2/m2 global incloent el sòl privat comunitari	Segons ordenació específica
Reculades edificació	-----	En les illes que es determinen queden definides als plànols d'ordenació a una separació fixa de 3 a 5 m.	Segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	Segons anterior "PERI el Pla" (3 m. de pati davanter). Fons edificable màx. 15 m a partir dels 3 anteriors	Segons ordenació PEMU vigent	Segons ordenació PE vigent	Segons ordenació específica
Fondària edificable màx. plantes pis	Si no es defineix al plànol o normes d'ordenació, 16 m a partir de façana a carrer o reculada.		Segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	Segons anterior "PERI el Pla"	Segons ordenació PEMU vigent	Segons ordenació PE vigent	Segons ordenació específica
Separació a límits parcel·la	Respecte de les parcel·les veïnes amb clau 3 (cases aïllades) separació no menor a 3 m <i>En el PAU-3 segons Estudi Detall aprovat</i>		Segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	Segons anterior "PERI el Pla" (els testers a 3m (un d'ells a 4m))	Segons ordenació PEMU vigent	Segons ordenació PE vigent	Segons ordenació específica
Coberta pendent	Es permeten tant les cobertes planes com les cobertes inclinades. Les cobertes inclinades podran tenir un pendent màxim del 30% i les cobertes planes poden ser tant transitables com no.						
Coberta material	En el cas de cobertes inclinades, es permeten materials tradicionals com la teula ceràmica, així com altres materials que imitin o s'adaptin en forma textura i colors a la teula ceràmica. No hi ha limitació als acabats de les cobertes planes.						
Coberta alçària màxima carener	2,50 m respecte al ràfec real		2,50 m per sobre de l'alçada màxima reguladora	3,00 m des de l'arrencada de la coberta al pla de façana			Segons ordenació específica

Sota coberta habitable	formant part de l'habitatge del pis inferior						
Mitgeres	Les que quedin vistes (encara que sigui temporalment) hauran de tractar-se com a façanes principals						-----
	Si es disposa un envà pluvial ventilat del tipus ona el color s'haurà d'ajustar a la carta de colors aprovada						-----
Habitabilitat i Accessibilitat	<p>Decret 259/2003 sobre "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat" (DOGC 30/10/2003)</p> <p>Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat</p>						
Construcció auxiliar	No es permet		Segons anterior Estudi de Detall "Codís 2"	Ordenació específica segons anterior "PERI el Pla" (art 5 i plànol 4)		No es permet	No es permet
Dotació mínima d'aparcament en l'edifici	1 plaça cada habitatge	2 places cada habitatge	1 plaça cada habitatge	1 plaça cada habitatge	1 plaça cada habitatge	1 plaça cada 150 m ² construïts	-----
vols				Només en façana a carrer fins a 1,50 m			-----
alçària lliure planta baixa						2,5 m	-----
alçària lliure planta pis						2,5 m	-----
alçària lliure planta soterrani.						2,2 m	-----
ÚS							
ús global	Mixt (habitatge, comercial i serveis)	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar
usos admesos. (limitats per la legislació sectorial d'aplicació. Vegeu nota)	Comercial, administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial i taller. L'establiment de taller només en planta baixa.	Comercial amb un màxim de 100 m ² totals (superfícies de venda, magatzem i altres), administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-assistencial.		Terciari, comercial, d'oficines, d'emmagatzematge i garatges en planta baixa.	Habitatge unifamiliar	Usos auxiliars propis del caràcter mancomunat de la parcel·la d'habitatges unifamiliars i aparcament en planta soterrani.	Comercial amb un màxim de 150 m ² totals (superfícies de venda, magatzem i altres), administratiu, socio-cultural i religiós, restauració, docent, sanitari-

							assistencial i residencial.
espai lliure de parcel·la	verd privat						
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES							
	1 hab / 6 m de façana a vial	1 hab/ parcel·la (front mínim de parcel·la teòrica 4,50 m)	1 hab/ parcel·la segons anterior ordenació			Segons anterior ordenació	1 hab/ parcel·la segons anterior ordenació
PARCEL·LACIÓ							
Front mínim	6 m	4,5 m	9 m	9 m	5,80 m	Tot el front d'illa dins el PAU (parcel·la única en illa)	Segons ordenació específica
Les parcel·les amb front inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.							
Fons mínim	25 m	20 m	----- -	----- --	-----		Segon sord. específica
Les parcel·les amb fons inferior inscrites al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial de la revisió de les NNSS també seran edificables.							
Superfície mínima			250 m ²		130 m ²		Segons ordenació específica
Tanques	-----	Tanca massissa fins a 0,90 m i la resta reixat o vegetal fins a un màxim d'1,60 m respecte de la vorera	Inferior a 1,30 m massissa i fins a 1,80 transparent. Laterals o posteriors amb altres parcel·les, inferior a 2,00 m massisses.	Inferior a 1,00 m massissa i fins a 1,80 reixat o vegetal. Laterals o posteriors amb altres parcel·les, inferior a 1,80 m massisses.	Inferior a 0,90 m massissa i fins a 1,80 reixat o vegetal. Laterals o posteriors amb altres parcel·les, inferior a 1,80 m massisses. Davant carretera seran de filat metàl·lic, sense sòcol i fins a 1,80 m		-----

ARTICLE 151 Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals, arquitectòniques, històriques i paisatgístiques de l'entorn on es situen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se excepcionalment seguint el procediment establert als articles 47 a 51 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i als articles 44 i 45 del Reglament de Gestió Urbanística, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i compleixin les condicions específiques determinades pel tipus de sòl en què s'emplacen.
3. També podrà autoritzar-se excepcionalment, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges rurals que estiguin directament i justificadament associades a l'explotació d'una finca rústica i que compleixi les condicions establertes en l'article següent d'aquesta secció relatiu als habitatges rurals.
S'admetrà sempre que justifiquin el seu lligam amb una activitat agrícola, ramadera d'explotació de recursos naturals la rehabilitació i reconstrucció dels habitatges en aquelles finques amb superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu, limitant-se l'alçada i la distància als camins.
4. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I i II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental, d'acord amb el Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei.
5. Les edificacions se separaran més de 5,00 m dels límits de propietat i se situaran de forma que es redueixi al mínim l'impacte visual i el moviment de terres.
6. Cal acreditar una [parcel·la](#) mínima d'1,50 Ha. de terreny de conreu d'horta, 4,50 Ha. de terres de conreu de secà o 25 Ha. de sòl forestal, [a excepció de les casetes d'ormeig i de reg.](#)

Article 152 Magatzems agrícoles

La construcció de magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determini per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a) S'entén per magatzem agrícola aquella instal·lació destinada a la guarda de productes agrícoles, d'ormeigs i altres elements directament relacionats amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal.
- b) La necessitat de la seva construcció, les seves dimensions i ubicació, han de ser proporcionades en relació amb l'explotació existent a la finca, caldrà aportar documents acreditatius tipus DUN o altres que ho acreditin.
- c) La parcel·la on se situa el magatzem ha de tenir una superfície mínima de 15.000 m², malgrat que pugui estar vinculada "ob rem" amb altres parcel·les del mateix titular.
- d) Per tal d'obtenir la llicència municipal d'obres, caldrà aportar la documentació que acrediti la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca o finques que es vinculin a la construcció. 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 constitució de la unitat orgànica d'explotació.
- e) Es fixen les condicions d'edificació següents:
 - L'ocupació màxima no podrà superar cap d'aquests paràmetres:

- El 10% de la superfície total (sigui parcel·la única o parcel·les vinculades “ob rem” o agrupades).
 - En el cas de parcel·les discontinües, el 25% de la superfície de la parcel·la on s’emplaci l’edifici.
- f) Cap dimensió en planta superarà els 100 m.
- g) Totes les edificacions es desenvoluparan en planta baixa, si bé podran tenir un entresolat de superfície construïda igual al 10% de l’ocupació en planta.
- h) L’alçada lliure màxima de les construccions serà de 9 metres. Els elements tècnics d’instal·lacions podran superar justificadament aquestes alçades màximes, sempre que es limitin com a màxim a un 20% de la construcció.
- i) No es permet la seva ubicació a menys de 100 metres de l’eix de carreteres ni a 15 m de camins existents. Cal minimitzar el seu impacte visual.
- j) Els materials d’acabat en l’exterior de l’edificació (façanes i coberta) seran de textura no brillant i els colors no estridents integrats en l’entorn.

Condicions especials per a les construccions de guarda d’ormeigs i d’instal·lacions de reg:

- a) En aquelles parcel·les que es dediquin de manera constatable a conreu o a hort, es podrà construir una única construcció amb les característiques següents:
- i. No es podran edificar en parcel·les que no tinguin una superfície mínima igual o superior 2.500 m².
 - ii. Superfície construïda màxima de 20 m², sense que cap dimensió superi 5 m de longitud.
 - iii. L’alçada màxima a l’aler serà de 2,70 m.
 - iv. La coberta serà amb un pendent màxim del 30%.
 - v. No s’hi permet la instal·lació de cuines o de serveis higiènics.
 - vi. Els materials d’acabat en l’exterior de l’edificació (façanes i coberta) seran de textura no brillant i els colors no estridents integrats en l’entorn.

ANNEX 5. CARTA DE COLORS DE LES ZONES DE NUCLI ANTIC, I D'EIXAMPLE.

Aquest annex es deroga.

GOLMÉS, agost de 2025