

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

## **VILALBA DELS ARCS**

**NORMATIVA**

Document per aprovació provisional





## **NORMATIVA POUM**

abril de 2019

### **EQUIP REDACTOR DEL PLA**

**Director del Pla:**  
Pablo Iriondo Sanz  
arquitecte

**Assessorament jurídic:**  
Urbanisme i Dret Consulting SCP

**Medi ambient:**  
La Llena. Serveis i projectes ambientals





|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM .....</b>                         | <b>11</b> |
| Art. 1. Àmbit territorial i objecte del POUM .....                                       | 11        |
| Art. 2. Marc Legal Abast i justificació del pla .....                                    | 11        |
| Art. 3. Contingut i interpretació .....  | 11        |
| Art. 4. Vigència .....   | 13        |
| Art. 5. Modificació i revisió del POUM .....   | 13        |
| <b>CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL POUM .....</b>   | <b>14</b> |
| Art. 6. Iniciativa i Competències .....  | 14        |
| Art. 7. Planejament derivat .....  | 14        |
| Art. 8. Desplegament del POUM en sòl urbà .....  | 14        |
| Art. 9. Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable .....                               | 15        |
| Art. 10. Desplegament del POUM respecte als sistemes generals .....                      | 15        |
| <b>CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM .....</b>                                     | <b>16</b> |
| Art. 11. Elecció dels sistemes d'actuació .....  | 16        |
| Art. 12. Polígons d'Actuació Urbanística .....   | 16        |
| Art. 13. Projectes d'urbanització .....  | 16        |
| Art. 14. Execució de sistemes generals .....   | 17        |
| Art. 15. Estudis d'Impacte Ambiental .....   | 17        |
| Art. 16. Convenis urbanístics .....  | 17        |
| <b>CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL I SUBSÒL. 18</b>   |           |
| <b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>   | <b>18</b> |
| Art. 17. Tractament de l'espai privat .....  | 18        |
| Art. 18. Tractament de l'espai públic .....  | 18        |
| Art. 19. Tractament de les vores urbanes .....   | 19        |
| Art. 20. Condicions estètiques i paisatgístiques .....                                   | 19        |
| Art. 21. Energies renovables .....   | 19        |
| <b>SECCIÓ 2. LLICÈNCIES MUNICIPALS I INFRACCIONS .....</b>                               | <b>19</b> |
| Art. 22. Actes subjectes a llicència .....   | 19        |
| Art. 23. Procediment d'atorgament de llicències .....                                    | 20        |
| Art. 24. Contingut de les llicències .....   | 20        |
| Art. 25. Responsabilitats .....  | 20        |
| Art. 26. Condicions d'atorgament de llicències d'edificació en sòl urbà .....            | 20        |
| Art. 27. Condicions d'atorgament de llicències d'edificació en sòl no urbanitzable ..... | 21        |
| Art. 28. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics .....                | 21        |
| Art. 29. Llicències de parcel·lació .....  | 22        |
| Art. 30. Certificats d'aprofitament urbanístic .....                                     | 22        |
| Art. 31. Caducitat, termini i prorroga de llicències .....                               | 23        |
| Art. 32. Seguiment de les obres .....  | 23        |
| Art. 33. Establiment de terminis per a edificar .....                                    | 23        |
| Art. 34. Infraccions urbanístiques .....   | 23        |
| <b>CAPÍTOL V. RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>   | <b>24</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS .....                                       | 24        |
| Art. 35. Situacions bàsiques de sòl.....                                    | 24        |
| Art. 36. Classificació i qualificació del sòl .....                         | 24        |
| Art. 37. Els sistemes.....  | 24        |
| Art. 38. Les zones.....   | 24        |
| Art. 39. L'ordenació del subsòl .....                                       | 24        |
| <b>TÍTOL II. CONCEPTES COMUNS D'ORDENACIÓ .....</b>                         | <b>27</b> |
| CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....                                      | 27        |
| Art. 40. Regulació de l'edificació .....                                    | 27        |
| Art. 41. Tipus d'ordenació de l'edificació i posició de l'edificació.....   | 27        |
| CAPÍTOL II. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES.....                                    | 27        |
| Art. 42. Nombre de plantes.....   | 27        |
| Art. 43. Planta soterrani.....  | 28        |
| Art. 44. Planta baixa d'un edifici .....                                    | 28        |
| Art. 45. Planta pis .....   | 29        |
| Art. 46. Espai sota coberta .....   | 30        |
| Art. 47. Planta coberta.....  | 30        |
| Art. 48. Alçada reguladora màxima d'un edifici .....                        | 31        |
| Art. 49. Adaptació topogràfica del terreny .....                            | 34        |
| Art. 50. Parcel·la.....   | 35        |
| Art. 51. Fondària o profunditat edificable.....                             | 35        |
| Art. 52. Ocupació màxima de parcel·la.....                                  | 36        |
| Art. 53. Gàlib edificatori .....  | 36        |
| Art. 54. Densitat màxima d'habitatges .....                                 | 36        |
| Art. 55. Edificabilitat.....  | 36        |
| Art. 56. Cossos sortints .....  | 36        |
| Art. 57. Elements sortints .....  | 37        |
| Art. 58. Reculades de l'edificació .....                                    | 38        |
| Art. 59. Espai lliure d'edificació o espai no edificat.....                 | 38        |
| Art. 60. Construccions auxiliars .....                                      | 39        |
| Art. 61. Separacions mínimes .....  | 39        |
| Art. 62. Façanes i mitgeres.....  | 39        |
| Art. 63. Les tanques .....  | 39        |
| CAPÍTOL III. SOBRE EL PAISATGE I L'ESTÈTICA .....                           | 40        |
| Art. 64. Consideracions sobre el paisatge .....                             | 40        |
| Art. 65. Condicions estètiques .....  | 41        |
| Art. 66. Instal·lacions i publicitat .....                                  | 42        |
| CAPÍTOL IV. MESURES PER A LA PRESERVACIÓ I LA MILLORA DEL MEDI AMBIENT..... | 42        |
| Art. 67. Biodiversitat i patrimoni natural. ....                            | 42        |
| Art. 68. Geologia i geomorfologia. ....                                     | 43        |
| Art. 69. Permeabilitat ecològica. ....                                      | 43        |
| Art. 70. Qualitat de l'aire (contaminants, soroll, llum). ....              | 43        |
| Art. 71. Condicions acústiques. ....  | 43        |
| Art. 72. Condicions lumíniques. ....  | 43        |
| Art. 73. Evacuació d'aigua. ....  | 44        |
| Art. 74. Eficiència energètica.....   | 44        |
| <b>TÍTOL III. REGULACIÓ D'USOS.....</b>                                     | <b>45</b> |
| Art. 75. Desenvolupament de la regulació dels usos.....                     | 45        |



|  |  |           |
|--|--|-----------|
| Art. 76.                                   | Regulació de l'ús residencial.....   | 46        |
| Art. 77.                                   | Regulació de l'ús hoteler.....   | 46        |
| Art. 78.                                   | Regulació de l'ús d'allotjament rural .....  | 46        |
| Art. 79.                                   | Regulació de l'ús de restauració.....  | 46        |
| Art. 80.                                   | Regulació de l'ús recreatiu.....   | 46        |
| Art. 81.                                   | Regulació de l'ús de comerç.....   | 47        |
| Art. 82.                                   | Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats .....                                       | 48        |
| Art. 83.                                   | Regulació de l'ús de magatzems i tallers .....   | 48        |
| Art. 84.                                   | Regulació de l'ús industrial .....   | 48        |
| Art. 85.                                   | Regulació de l'ús de tallers de reparació de vehicles .....                                | 49        |
| Art. 86.                                   | Regulació de l'ús docent.....  | 50        |
| Art. 87.                                   | Regulació de l'ús sanitari-assistencial.....   | 50        |
| Art. 88.                                   | Regulació de l'ús esportiu.....  | 50        |
| Art. 89.                                   | Regulació de l'ús socio-cultural.....  | 50        |
| Art. 90.                                   | Regulació de l'ús religiós .....   | 51        |
| Art. 91.                                   | Regulació de l'ús d'aparcament .....   | 51        |
| Art. 92.                                   | Regulació de l'ús de serveis tècnics i ambientals .....                                    | 52        |
| Art. 93.                                   | Regulació de l'ús agrari i de recursos naturals .....                                      | 52        |
| Art. 94.                                   | Regulació de l'ús de serveis funeraris .....   | 53        |
| Art. 95.                                   | Regulació de l'ús de càmping i aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda..... | 53        |
| Art. 96.                                   | Regulació dels usos col·lectius d'interès públic .....                                     | 53        |
| Art. 97.                                   | Estació de serveis.....  | 53        |
| Art. 98.                                   | Incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient .....                                | 53        |
| Art. 99.                                   | Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció .....                           | 54        |
| Art. 100.                                  | Regulació supletòria .....   | 54        |
| Art. 101.                                  | Simultaneïtat d'usos.....  | 54        |
| Art. 102.                                  | Millors tècniques disponibles i mesures correctores .....                                  | 54        |
| <b>TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS.....</b> |  | <b>57</b> |
| CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS .....     |  | 57        |
| Art. 103.                                  | Definició dels sistemes i tipus .....  | 57        |
| Art. 104.                                  | Desenvolupament dels sistemes .....  | 57        |
| CAPÍTOL 2. COMUNICACIONS.....              |  | 57        |
| Art. 105.                                  | Sistema viari. Clau X.....   | 57        |
| CAPÍTOL 3. ESPAIS OBERTS .....             |  | 58        |
| Art. 106.                                  | Sistema de zones verdes. Clau V .....  | 58        |
| Art. 107.                                  | Sistema hidrogràfic. Clau H .....  | 58        |
| CAPÍTOL 4. EQUIPAMENTS.....                |  | 59        |
| Art. 108.                                  | Sistema d'equipaments comunitaris. Clau E.....   | 59        |
| Art. 109.                                  | Sistema de serveis tècnics, clau T.....  | 61        |
| <b>TÍTOL V. EL SÒL URBÀ .....</b>          |  | <b>63</b> |
| CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....     |  | 63        |
| Art. 110.                                  | Definició i Tipus.....   | 63        |
| Art. 111.                                  | Determinació i ordenació del sòl urbà .....  | 63        |
| Art. 112.                                  | Cessions gratuïtes en sòl urbà.....  | 64        |
| Art. 113.                                  | Cessió de l'aprofitament urbanístic .....  | 64        |
| Art. 114.                                  | Gestió del sòl urbà.....   | 64        |

|   |            |
|---|------------|
| CAPÍTOL II. ZONES EN SÒL URBÀ .....   | 66         |
| Art. 115. Zona de nucli antic, clau 1 .....   | 66         |
| Art. 116. 1a Nucli antic històric .....   | 66         |
| Art. 117. 1b Nucli antic complementari .....  | 70         |
| Art. 118. Zona d'urbà tradicional, clau 2 .....   | 73         |
| Art. 119. 2a Urbà tradicional amb alineació a vial .....  | 74         |
| Art. 120. 2b Urbà tradicional amb ordenació volumètrica .....   | 78         |
| Art. 121. Zona d'illa tancada, clau 3 .....   | 81         |
| Art. 122. Zona ciutat jardí, clau 4 .....   | 84         |
| Art. 123. Subzona 4a Ciutat jardí aïllada, aparellada o en rengle. ....                                     | 84         |
| Art. 124. Subzona 4b Ciutat jardí unifamiliar aïllada .....   | 88         |
| Art. 125. Zona industrial, clau 5 .....   | 91         |
| Art. 126. 5a Indústria alineada a vial .....  | 92         |
| Art. 127. 5b Indústria aïllada .....  | 94         |
| <br>  |            |
| CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA .....  | 97         |
| Art. 128. Determinacions comuns. ....   | 97         |
| Art. 129. Polígon d'actuació PAU-RE.1 L'Eral 1 .....  | 99         |
| Art. 130. Polígon d'actuació PAU-RE.2 L'Eral 2 .....  | 100        |
| Art. 131. Polígon d'actuació PAU-RE.3 Fornets 1 .....   | 101        |
| Art. 132. Polígon d'actuació PAU-RE.4 Fornets 2 .....   | 102        |
| Art. 133. Polígon d'actuació PAU-RE.5 Fornets 3 .....   | 103        |
| Art. 134. Polígon d'actuació PAU-RE.6 Sant Isidre .....   | 104        |
| Art. 135. Polígon d'actuació PAU-RE.7 Batalla de l'Ebre-Verge .....   | 105        |
| Art. 136. Polígon d'actuació PAU-RE 8 Generalitat .....   | 106        |
| Art. 137. Polígon d'actuació PAU-IN.1 .....   | 107        |
| Art. 138. Polígon d'actuació PAU-IN.2 .....   | 108        |
| <br>  |            |
| <b>TÍTOL VI. EL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>   | <b>109</b> |
| <br>  |            |
| CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....  | 109        |
| Art. 139. Definició del sòl no urbanitzable .....   | 109        |
| Art. 140. Objectius del POUM en el sòl no urbanitzable .....  | 109        |
| Art. 141. Qualificacions en sòl no urbanitzable .....   | 109        |
| <br>  |            |
| CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE .....   | 110        |
| Art. 142. Regulació. ....   | 110        |
| Art. 143. Desenvolupament del POUM en SNU .....   | 110        |
| <br>  |            |
| CAPÍTOL III. ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE .....  | 111        |
| Art. 144. Condicions de les finques .....   | 111        |
| Art. 145. Camins: disposicions generals .....   | 111        |
| Art. 146. Regulació dels camins. ....   | 112        |
| Art. 147. Obertura de nous camins i modificació dels existents. ....  | 112        |
| <b>Art. 148. Tanques</b> .....  | 113        |
| Art. 149. Fonts i basses .....  | 115        |
| <br>  |            |
| CAPÍTOL IV. REGULACIÓ GENERAL SOBRE ELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE ..... | 115        |
| Art. 150. Condicions particulars per a totes les edificacions en sòl no urbanitzable .....                  | 115        |
| Art. 151. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal .....        | 117        |
| Art. 152. Regulació dels magatzems agrícoles .....  | 117        |
| Art. 153. Regulació dels hivernacles .....  | 120        |
| Art. 154. Regulació de les construccions ramaderes .....  | 121        |





|   |            |
|---|------------|
| Art. 155. Regulació dels cellers .....  | 122        |
| Art. 156. Molins. ....  | 124        |
| Art. 157. Activitats o equipaments d'interès públic .....   | 125        |
| Art. 158. Construccions destinades a l'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres. ....            | 126        |
| Art. 159. Altres construccions.....   | 126        |
| Art. 160. Reconstruccions i rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions.....                                 | 127        |
| Art. 161. Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda..... | 127        |
| Art. 162. Construccions preexistents en sòl no urbanitzable .....   | 127        |
| Art. 163. Regulació de les instal·lacions d'energia eòlica.....   | 128        |
| <b>CAPITOL V. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE .....</b>   | <b>128</b> |
| Art. 164. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau 11). ....   | 128        |
| Art. 165. Sòl no urbanitzable de protecció especial de valor natural i/o de localització (clau 12). ....                      | 129        |
| Art. 166. Sòl no urbanitzable de protecció especial PEIN (clau 13). ....  | 129        |
| <b>TÍTOL VII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....</b>  | <b>131</b> |
| Art. 167. Definició.....  | 131        |
| Art. 168. Catàleg de béns a protegir.....   | 131        |
| Art. 169. Pla Especial de Protecció del Patrimoni.....  | 131        |
| Art. 170. Elements a protegir mitjançant catàleg. ....  | 132        |
| JAC ARQJaciment arqueològic .....   | 136        |
| Art. 171. Condicions d'obres de consolidació i conservació .....  | 136        |
| <b>TÍTOL VIII. MEDI AMBIENT .....</b>   | <b>137</b> |
| Art. 172. Mesures destinades a la protecció dels recursos hidrològics .....   | 137        |
| Art. 173. Protecció dels sòls i del relleu.....   | 138        |
| Art. 174. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic.....  | 138        |
| Art. 175. Consideracions en relació al risc d'incendis forestals .....  | 138        |
| Art. 176. Consideracions en relació al risc d'inundacions.....  | 139        |
| Art. 177. Mesures per a l'estalvi energètic.....  | 139        |
| Art. 178. Residus.....  | 139        |





## TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

---

#### Art. 1. Àmbit territorial i objecte del POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilalba dels Arcs, del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral de tot el *territori comprès dins del terme municipal de Vilalba dels Arcs, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.*

#### Art. 2. Marc Legal Abast i justificació del pla

Aquest POUM està redactat d'acord amb:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl y Rehabilitació Urbana, en allò que no modifiqui la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. (A partir d'ara LUC)
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. (A partir d'ara RLUC)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.

Aquesta és la legislació vigent en el moment d'aprovació del POUM. En el cas que entri en vigor una nova llei d'urbanisme o modificat, així com el seu reglament, aquest text se supeditarà a allò que estableixen les citades lleis o reglaments.

#### Art. 3. Contingut i interpretació

Aquest POUM està integrat pels següents documents:

1. Memòria de la informació
2. Memòria de l'ordenació
3. Plànols d'informació
4. Plànols d'ordenació urbanística

## 5. Informe de sostenibilitat ambiental

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

| NÚM.  | DESCRIPCIÓ  | ESCALA   |
|-------|---|----------|
| i.1   | Encaix territorial                                      | 1/200000 |
| i.2   | Característiques topogràfiques i xarxa hídrica          | 1/20000  |
| i.3   | Usos i aprofitaments dels sòl existents                 | 1/20000  |
| i.4   | Àrees de risc   | 1/20000  |
| i.5   | Ortofotomapa  | 1/20000  |
| i.6   | Àmbit objecte de protecció Pla territorial              | 1/20000  |
| i.7.1 | Serveis existents. Aigua potable i clavegueram          | 1/2000   |
| i.7.2 | Serveis existents. Electricitat i enllumenat. Telefonía | 1/2000   |
| i.8   | Zonificació protecció a la Contaminació lumínica        | 1/20000  |
| i.9   | Capacitat acústica. Zones de sensibilitat acústica      | 1/20000  |
| i.10  | Planejament vigent                                      | 1/1500   |

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

| NÚM.  | DESCRIPCIÓ                                | ESCALA  |
|-------|---|---------|
| o.1.1 | Règim del sòl. Estructura general         | 1/20000 |
| o.2.1 | Ordenació sòl no urbanitzable             | 1/5000  |
| o.2.2 | Ordenació sòl no urbanitzable             | 1/5000  |
| o.2.3 | Ordenació sòl no urbanitzable             | 1/5000  |
| o.2.4 | Ordenació sòl no urbanitzable             | 1/5000  |
| o.3.1 | Ordenació sòl urbà. Alineacions i rasants | 1/1000  |
| o.3.2 | Ordenació sòl urbà. Alineacions i rasants | 1/1000  |

Les presents normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Vilalba dels Arcs i prevalen sobre els restants documents del POUM que tenen caràcter justificatiu i informatiu. Tot allò no previst pel POUM, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

Els documents d'aquest POUM, s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més desfavorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en què cal atènyer-se a la superfície real.



Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaldre tot cercant la utilització més racional possible del territori.

La delimitació d'àmbits, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els criteris següents:

- Una variació màxima de la superfície dels àmbits de +- 5%
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

#### **Art. 4. Vigència**

El POUM de Vilalba dels Arcs entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de la corresponent Normativa Urbanística al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència indefinidament, sens perjudici de la seva revisió.

#### **Art. 5. Modificació i revisió del POUM**

L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a la LUC. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori.

Si la modificació comporta un increment del sostre edificable, augment de densitat de l'ús residencial o, en el sòl urbà una transformació global dels usos previstos del planejament, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments que preveu la normativa urbanística vigent.

Qualsevol modificació ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

Seràn circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:

- a. Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatge o per a l'establiment d'activitats econòmiques que no puguin resoldre's a partir de modificacions puntuals.
- b. Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori.

c. Quan normes legals de rang superior així ho estableixin, i quan ho requereixi l'aprovació d'un Pla Director Urbanístic o un Pla Territorial.

## **CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL POUM**

---

### **Art. 6. Iniciativa i Competències**

L'Ajuntament de Vilalba dels Arcs explicita, que és l'administració de la Generalitat de Catalunya a través de la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre qui exercirà les competències d'aprovació definitiva del planejament derivat que afecte llur terme municipal.

El desplegament del POUM de Vilalba dels Arcs correspon, en primer lloc a l'Ajuntament de Vilalba dels Arcs. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest planejament general.

Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consell Comarcal, i d'altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions d'aquest planejament general.

### **Art. 7. Planejament derivat**

1. Amb l'objecte de desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò establert per la legislació urbanística i la normativa vigent: Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, Polígons d'Actuació Urbanística i ordenances reguladores específiques.

2. El desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur segons l'establert en el programa de l'agenda i avaluació econòmica i financera del present POUM, i en el cas que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística Municipal, el desenvolupament del POUM haurà d'adequar-se al mateix.

3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM han de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, de tal manera que no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

### **Art. 8. Desplegament del POUM en sòl urbà**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM de Vilalba dels Arcs que regulen el sòl urbà es realitzarà generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb a normativa urbanística vigent, mitjançant Polígons d'actuació urbanística (PAU), la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els criteris de la LUC.



A més, es poden formular Plans especials urbanístics (PEU) per millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per a fixar alineacions de les edificacions, i plans de millora urbana per raons de reforma interior, remodelació urbana, transformació d'ús, reurbanització o completar el teixit urbà o la urbanització, entre d'altres, d'acord amb a normativa urbanística vigent.

2. En els Polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel·lació quan així sigui necessari per garantir el just repartiment de càrregues i beneficis.

#### **Art. 9. Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.

2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant Plans especials urbanístics que tinguin per objectiu alguna de les finalitats previstes en la normativa urbanística vigent. Aquests plans especials no podran alterar ni contradir les determinacions del POUM quant als criteris de protecció d'aquest sòl que justifiquen la seva classificació com a no urbanitzable, sens perjudici que puguin establir mesures addicionals de protecció del paisatge, de les vies de comunicació, la regeneració d'espais forestals, espais agrícoles, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació al medi natural i la millora del medi rural, i per a la regulació de les masies i cases rurals.

#### **Art. 10. Desplegament del POUM respecte als sistemes generals**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.

2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.

3. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics es pot fer per expropiació o, en sòl urbà, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un polígon d'actuació subjecte a reparcel·lació.

5. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per L'Ajuntament o per l'organisme públic responsable en la matèria.

## **CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM**

---

### **Art. 11. Elecció dels sistemes d'actuació**

1. En el desenvolupament del POUM de Vilalba dels Arcs, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a la seva execució, d'entre els previstos a la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. Per a l'execució d'aquest POUM es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. En qualsevol cas el sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls destinats a vials, zones verdes d'ús públic i equipaments, i el compliment dels deures legals urbanístics.

### **Art. 12. Polígons d'Actuació Urbanística**

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents Polígons d'Actuació Urbanística, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i pels quals la present normativa preveu determinacions concretes pels sòls que els integren, així com previsions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i al seu destí i ús.

2. La delimitació de polígons d'actuació en sòl urbà consolidat comporta, a més del compliment de les determinacions previstes per a cada polígon, que els propietaris tenen els deures d'acabar o completar a llur càrrec les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i a edificar els solars en els terminis establerts pel planejament, si escau.

3. L'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM o pel planejament urbanístic derivat es podrà modificar amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues d'acord amb la normativa urbanística vigent.

4. Es podran delimitar nous Polígons d'actuació urbanística d'acord amb el procediment previst a normativa urbanística vigent..

5. Els Polígons d'actuació urbanística podran ser físicament discontinus.

6. Els projectes de reparcel·lació contindran les determinacions i documents establerts en la normativa urbanística vigent.

### **Art. 13. Projectes d'urbanització**

1. En l'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa, caldrà redactar projectes d'urbanització que poden fer referència al conjunt de les obres d'urbanització o únicament a les tasques completades posteriorment amb el projecte d'urbanització complementari. Els projectes d'urbanització contindran la documentació que preveu la LUC





#### **Art. 14. Execució de sistemes generals**

1. Per a la gestió i execució dels sistemes urbanístics, així com per a la seva adquisició, es procedirà, segons el règim urbanístic del sòl en què se situï, d'acord amb les Normes urbanístiques d'aquest POUM i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan es trobin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant l'ocupació directa en els termes de la normativa urbanística vigent, o mitjançant una actuació aïllada expropiatòria, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública i resulti insuficient l'ocupació directa.
3. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan no estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, s'ha d'efectuar mitjançant expropiació.

#### **Art. 15. Estudis d'Impacte Ambiental**

Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, hauran de sotmetre's a una avaluació d'impacte ambiental (AIA), d'acord amb el que determina la normativa urbanística vigent. A tal efecte i d'acord amb la legislació abans esmentada, els projectes relatius a les actuacions referides hauran d'incloure un Estudi d'Impacte Ambiental (EIA), el qual es sotmetrà a la tramitació prevista a la legislació sectorial vigent.

#### **Art. 16. Convenis urbanístics**

1. Sense perjudici del que estableix la LUC, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
3. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta la LUC. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.
4. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució en les que tinguin relació. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

## **CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL I SUBSÒL**

---

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 17. Tractament de l'espai privat**

L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables i evitant elements de contaminació acústica i lumínica.

L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i curós; tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge.

S'ha de tenir especial cura amb els elements de frontera de l'espai públic com en el cas de tanques i murs seguint les determinacions que s'especifiquen en els paràmetres urbanístics d'aquesta normativa, Així com també establertes en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli. Es tindrà especial cura en el manteniment de les tanques de pedra existents.

#### **Art. 18. Tractament de l'espai públic**

1. L'espai públic, llur urbanització i edificació, ha de tractar-se amb els criteris de màxima sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic; alhora, cal evitar la contaminació lumínica, fomentar la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge i l'ús de les energies renovables.

L'edificació pública s'ha d'adaptar a les condicions de l'entorn i ha de mantenir els criteris constructius i cromàtics de l'indret, així com en les conques visuals o estètiques.

S'ha de tenir especial cura en l'ornament i en les conques visuals o estètiques. El nombre d'elements de senyalització i de serveis situats a les façanes s'han de reduir als estrictament imprescindibles.

2. L'amplària dels vials queda grafiada en els plànols d'ordenació. Es consideren els carrers existents i en el cas de vials de nova construcció l'amplada mínima és de 6 m.

L'ajuntament en el moment d'atorgar la llicència podrà fixar en l'acta de replanteig l'alineació definitiva. Aquesta podrà ajustar-se mínimament per una millora de l'amplada del carrer.

3. En cas de noves actuacions i transformacions els serveis s'hauran de preveure soterrats. En la resta de casos es faran sempre que sigui possible.

En l'ordenació de l'espai públic s'ha de minimitzar la utilització d'artefactes aeris: racionalització de la senyalització i de l'enllumenat públic, minimització del mobiliari públic, utilització d'elements naturals, integració dels transformadors etc.

S'ha de reservar espais (entrants en les voreres, etc.) per a l'emplaçament de contenidors per a la recollida dels residus sòlids urbans (RSU). Aquests espais han d'ubicar-se fora de les àrees destinades al pas de vianants; i, han de garantir la integració de les mesures preventives necessàries per a no comprometre un ús diferent al previst al projecte en el futur.



#### **Art. 19. Tractament de les vores urbanes**

El perímetre urbà, públic o privat, serà tractat com a façana principal evitant que esdevingui espai residual d'acord amb el contingut de l'article de façanes i mitgeres d'aquesta normativa. Es tindrà especial cura en l'acabat de les tanques.

#### **Art. 20. Condicions estètiques i paisatgístiques**

Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris de la legislació vigent en matèria de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

#### **Art. 21. Energies renovables**

Els edificis de nova construcció sempre que sigui possible preveuran espais i condicions tècniques suficients per la ubicació d'instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives, que cobreixin les necessitats domèstiques i de serveis propis de l'edificació.

Aquestes instal·lacions hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte, en especial l'impacte estètic i/o visual que puguin produir, sobre tot en zones amb valors ambientals i/o paisatgístics protegits. El no compliment d'aquesta premissa podrà suposar la denegació de llicència per les corresponents obres.

### **SECCIÓ 2. LLICÈNCIES MUNICIPALS I INFRACCIONS**

#### **Art. 22. Actes subjectes a llicència**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes relacionats en la normativa urbanística vigent.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la legislació ambiental vigent.

Quedaran exempts de la necessitat d'obtenció de llicència aquelles obres o treballs als quals fa referència l'article 34 de la Llei 9/2041, de 9 de maig, General de Telecomunicacions així com la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, de 26 de desembre i la disposició vuitena de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

2. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques amb competències concurrents, no deixarà sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

3. Els actes detallats en la normativa urbanística vigent, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a llicència municipal. Això no obstant, en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecte al procediment singular establert per aquesta normativa.

4. Les llicències tindran caràcter de document públic.

5. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

### **Art. 23. Procediment d'atorgament de llicències**

1. Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons procediment ordinari establert en la legislació de règim local.
2. Les llicències per usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, s'adequaran al règim que preveu l'art. 53 de la LUC, requeriran el previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de les Terres de L'Ebre, així com el compliment de les altres condicions del procediment par a l'autorització establertes a l'art. 54 de la LUC.
3. Les llicències per autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar al medi rural, els projectes de noves construccions i la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, estan subjectes prèvia a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment singular establert a normativa urbanística vigent.

### **Art. 24. Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Es diligenciarà per part de l'Ajuntament un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. En el cas de les llicències de parcel·lació urbanística en qualsevol classe de sòl, el projecte de parcel·lació estarà integrat com a mínim pels documents que assenyala la normativa urbanística vigent.
3. Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, Ordenances Municipals i legislació urbanística vigent.
4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

### **Art. 25. Responsabilitats**

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

### **Art. 26. Condicions d'atorgament de llicències d'edificació en sòl urbà**

1. Per atorgar llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts en la normativa urbanística vigent.
2. Això no obstant podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:



- a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització corresponent.
  - b) Que s'asseguri, en el procediment d'atorgament de la llicència municipal, l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca prèvia a l'atorgament de la llicència. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, d'acord amb els informes que en aquest sentit emetin els tècnics municipals.
  - c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària. Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es faran constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
3. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementari, i amb les condicions establertes a l'apartat 2 d'aquest article.

#### **Art. 27. Condicions d'atorgament de llicències d'edificació en sòl no urbanitzable**

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

#### **Art. 28. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics**

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i la implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents, prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes desfavorables per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·liciti llicència hauran d'adaptar-se a més de als Plans d'Ordenació i/o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.

5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar-ne els seus efectes i, en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.

6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

#### **Art. 29. Llicències de parcel·lació**

1. Tots els actes de parcel·lació urbanística previstos en la normativa urbanística vigent i les divisions o segregacions de terrenys són objecte de llicència municipal, llevat de les contingudes en el projecte de reparcel·lació i aquelles altres excepcions regulades reglamentàriament.

2. Sense perjudici d'allò que es pugui establir mitjançant ordenança, i mentre no vingui regulat, amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'haurà d'acompanyar un projecte tècnic de parcel·lació, que constarà de memòria descriptiva de finques o parcel·les inicials i parcel·les resultants juntament amb un plànol de parcel·lació a escala no inferior a 1:1000, amb indicació de la referència i expressió de la superfície i dimensions de les parcel·les resultants i, en el seu cas, els elements constructius que es mantinguin.

#### **Art. 30. Certificats d'aprofitament urbanístic**

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.

2. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial. La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per la normativa urbanística vigent.

3. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.



### **Art. 31. Caducitat, termini i prorroga de llicències**

1. D'acord amb la normativa urbanística vigent, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.
2. Les condicions de caducitat i prorroga de les llicències es concreten en la normativa urbanística vigent.
3. La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

### **Art. 32. Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i la rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per la seva realització s'ha ajustat a d'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada pel facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.
3. Si la llicència resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

### **Art. 33. Establiment de terminis per a edificar**

1. Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts en la normativa urbanística vigent. En el cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert en aquesta normativa amb l'objectiu de incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

### **Art. 34. Infraccions urbanístiques**

Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com infracció urbanística per la normativa urbanística vigent, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes en aquesta.

## **CAPÍTOL V. RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

---

### **SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 35. Situacions bàsiques de sòl**

Aquest POUM inclou en situació de sòl urbanitzat, d'acord amb la LUC, el sòl urbà consolidat que reuneix els requisits de la normativa urbanística vigent i el sòl urbà no consolidat que gaudeix dels serveis urbanístics bàsics que s'estableix en aquesta mateixa normativa. Així mateix, la resta del sòl es considera sòl no urbanitzable.

#### **Art. 36. Classificació i qualificació del sòl**

El règim urbanístic del sòl es defineix mitjançant la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori mitjançant la reserva de sistemes i les seves proteccions i la qualificació del sòl en zones i sistemes.

#### **Art. 37. Els sistemes**

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament dels terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat del nucli.
2. Els diferents sistemes poden estar en sòl urbà com en sòl no urbanitzable. En els plànols d'ordenació contenen els sistemes que conformen l'estructura general del territori. S'entén que tot i no estar representats tots els sistemes actuals existents degudament autoritzats abans de l'aprovació d'aquest POUM (la xarxa viària, els espais lliures públics, equipaments, etc.) tenen la qualificació de sistema. El document concreta els sistemes d'equipaments i serveis tècnics i la xarxa de vialitat i els espais oberts que s'han representat en els plànols de sòl urbà.

#### **Art. 38. Les zones**

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona deriva de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.
2. Aquest POUM concreta les zones que es troben en sòl urbà i en sòl no urbanitzable que s'han representat en els plànols d'ordenació, amb la corresponent clau urbanística.

#### **Art. 39. L'ordenació del subsòl**

El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb la normativa urbanística vigent, resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.





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

Es reconeix als propietaris del sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins a un màxim d'una planta, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat en el municipi de Vilalba dels Arcs.

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





## TÍTOL II. CONCEPTES COMUNS D'ORDENACIÓ

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. 40. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula en la normativa mitjançant els paràmetres urbanístics, les condicions de l'edificació, els usos i activitats, les disposicions d'aplicació general i les específiques de cada zona.

#### Art. 41. Tipus d'ordenació de l'edificació i posició de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació i la seva posició relativa d'ocupació respecte el carrer o la parcel·la és la següent:

##### 1. Edificació alineada a vial (carrer)

Correspon a una edificació entre mitgeres, on l'alineació del pla de façana és coincident o paral·lel amb els límits de la vialitat pública.

L'edificació alineada a vial es regula mitjançant els paràmetres bàsics següents: fondària edificable, front mínim de parcel·la (façana), nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima que és referida a la rasant del carrer i l'espai lliure interior. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

##### 2. Edificació aïllada

Correspon a una edificació aïllada en relació amb la forma i la superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, l'alçada reguladora màxima, l'ocupació màxima de la parcel·la i les distàncies de separació mínimes als límits de parcel·la, paràmetres que, en conjunt, determinen les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

##### 3. Ordenació volumètrica

Correspon a una ordenació en què el volum dels edificis resulta d'aplicar un sostre edificable i unes condicions de l'edificació que donen lloc a una volumetria flexible i permeten reconèixer volumetries existents ja definides.

### CAPÍTOL II. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

---

#### Art. 42. Nombre de plantes

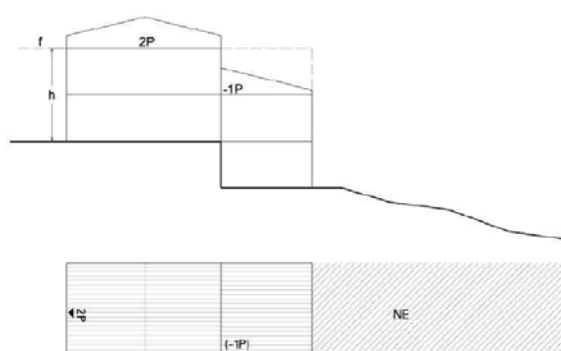
1. El nombre de plantes és la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçada reguladora màxima de cada zona; que inclou la planta baixa i les plantes pis.

2. L'alçada reguladora de l'edificació s'estableix particularment en la normativa de cada zona i el nombre màxim de plantes s'especifica en la normativa urbanística o en els plànols d'ordenació del sòl

urbà. En cas que en algun determinat punt o illa d'una zona determinada el nombre de plantes no s'ajusti al global de la zona, aquest s'assenyalarà al plànol d'ordenació. En color blau s'indica el número de plantes (com per exemple 2P equivalent a planta baixa i una planta pis o 2P+SC de dues planta amb sota coberta edificable; 3P equivalent a planta baixa i dos planes pis; 4P equivalent a planta baixa i tres plantes pis) que s'acompanya d'un grafisme en forma de triangle, de manera que la punxa indica el front de referència des del qual es mesura el número de plantes a carrer.

En el cas de construccions que per motius topogràfics defineixin un volum amb secció esglaonada, en els plànols d'ordenació s'indica el nombre del plantes de cada cos, el primer referit al punt on es mesura l'alçada reguladora i la resta del volum en referència al primer (entre parèntesi), de manera que el nombre de plantes que es grafia serà l'equivalent a l'esglaonat de la secció.

Nombre de plantes



f: punt d'arrencada de la coberta  
h: alçada reguladora màxima  
2P: n° màxim de plantes referit on es mesura l'alçada reguladora  
(-1P): n° de plantes referides al volum principal  
NE: espai no edificat

#### Art. 43. Planta soterrani

1. Té la consideració de planta soterrani tota planta que estigui per sota de la planta baixa. La construcció de plantes soterranis queda supeditada a que aquestes puguin desguassar a la xarxa de clavegueram o de pluvials, encara que sigui per mitjans mecànics.

2. En els soterranis no es permeten els usos residencials i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Només podran ser destinats a aparcaments, trasters, instal·lacions tècniques de l'edifici, magatzem, cambres cuirassades i similars.

L'ocupació de les plantes soterrani per norma general no sobrepassaran l'ocupació de la planta baixa, llevat que s'indiqui en la normativa de la zona.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 metres i la màxima serà de 3,00m.

#### Art. 44. Planta baixa d'un edifici

1. La consideració de planta baixa d'un edifici segons les diferents tipologies:

a) *En edificació alineada a vial:*

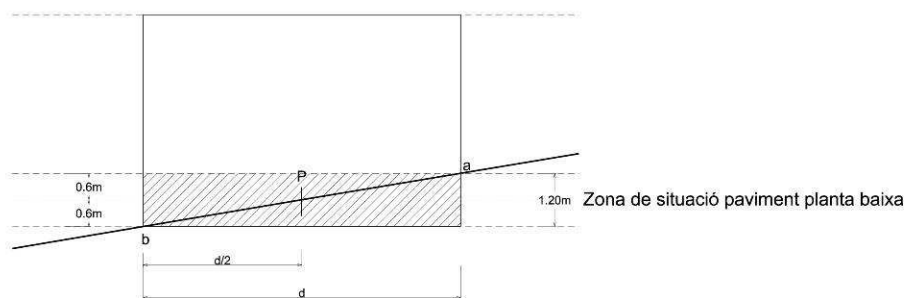


La planta baixa d'un edifici és aquella planta en la qual el seu paviment està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la.

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

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

Situació del forjat en planta baixa



a: extrem superior de la rasant de la façana  
b: extrem inferior de la rasant de la façana  
d: longitud de la façana  
p: punt d'aplicació alçada reguladora

#### b) En edificació aïllada i ordenació volumètrica:

S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani. En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta per sobre d'1 metre en relació a la cota natural del terreny, ja que la planta soterrani passaria a tindre la consideració de planta baixa.

2. De forma general no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresolat.

3. Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçades mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 2,70 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 50 m<sup>2</sup>. En cas de destinar la totalitat de la planta baixa a ús comercial, magatzem agrícola, etc. es permetrà incrementar l'alçada de la planta baixa fins a encabir aquest ús a un màxim de 3,80 m sense que el total superi l'alçada màxima permesa. En cas de ser dedicades a ús d'aparcament, podran tenir una alçada mínima útil de 2,20 metres, que no es podrà reduir amb canalitzacions i/o instal·lacions en les zones de circulació.

### Art. 45. Planta pis

Són les plantes superiors a la planta baixa. Les plantes pis hauran de tenir una alçada lliure mínima de 2,70 metres entre forjats de plantes (i l'alçada útil mínima de 2,50m entre el paviment acabat i el sostre, i de 2,20 en cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació).

#### **Art. 46. Espai sota coberta**

1. S'entén com sota coberta aquelles superfícies practicables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per a la formació de la sota coberta s'admet l'arrencada de la coberta a una alçada de 1,50 metres en el pla exterior de la façana sobre l'últim forjat real sense que el total superi l'alçada màxima permesa a la zona corresponent. En cas que l'arrencada sigui a una alçada superior, aquest espai tindrà la consideració d'una planta pis.

2. La planta sota coberta sempre estarà vinculada a la planta inferior i no disposarà d'accés independent, és a dir que en cap cas podrà ser un habitatge independent.

3. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,90 m computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, amb independència que el projecte inicial prevegi la seva utilització o no.

4. En les noves edificacions les obertures de ventilació i il·luminació sota cobertes, sempre que la regulació normativa ho permeti, quedaran incloses i s'integraran als pendents de la coberta sense que sobresurtin de la mateixa ni siguin perceptibles en el pla de façana.

#### **Art. 47. Planta coberta**

1. La planta coberta és la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció dels elements, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements del darrer forjat.

La forma de les cobertes es regula principalment pel seu pendent i per la tipologia constructiva, a una aigua, dues aigües, quatre vessants, complexes, etc. Les cobertes seran preferentment inclinades i tindran el pendent i la forma que s'assenyala per a cada nucli en la fitxa normativa de l'edificació.

El carener de la coberta no sobresortirà mai per sobre d'una alçada de 3,50m a comptar del pla d'arrencada d'aquesta.

2. Els careners de la coberta s'han de situar en la direcció especificada a la fitxa normativa i en cas que no hi hagi direcció predominant, s'han de col·locar preferentment seguint una direcció paral·lela a les corbes de nivell o paral·lel al carrer en l'edificació en alineació a vial.

Per tal de mantenir la tipologia dels nuclis, cal reconstruir les cobertes mantenint les direccions del carener de l'edifici original. Els edificis en ruïna hauran d'aportar documentació acreditativa on es pugui comprovar les direccions dels careneres originals i en cas de no poder aportar aquesta informació o en solars on mai hi ha hagut edificació, el carener es situarà paral·lel a les corbes de nivell.

3. Els materials i cromatismes de les cobertes s'han d'acabar obligatòriament amb materials del país segons les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades, i d'acord amb les especificacions de les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.

El pendent màxim de les cobertes variarà segons el tipus utilitzat. Les cobertes amb teula àrab tindran una pendent màxim del 35%. Aquestes es construïran, essencialment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes. En la tipologia d'edificació aïllada es permetrà cobertes a quatre vessants sempre que s'integrin en el paisatge urbà en el qual s'està intervenint. Per aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla superior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.



4. En general, per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar sempre i quan al projecte quedi justificat adequadament el fet que no es produeix cap impacte negatiu envers el paisatge del seu entorn; i que ocupin en conjunt, menys d'un 5% de la seva superfície en planta i en alçat.

En les zones de nucli antic, per sota del pla definit de coberta s'han d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat, les antenes parabòliques i d'altres elements i/o aparells similars que puguin distorsionar la imatge tradicional del conjunt del nucli. O en tot cas el projecte ha de justificar adequadament la no percepció d'aquests elements des de tots els àmbits públics propers (carrers i espais lliures públics).

Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra, zinc o de coure.

5. La col·locació de les claraboies o lluernes hauran de ser paral·leles als plans de teulada. Pel que fa a les plaques, no podran sobresortir més de 15 centímetres dels esmentats plans.

Quan calgui disposar d'obertures al teulat d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es poden tancar amb finestres integrades (tradicionals o lluernes) i d'acord amb les següents limitacions:

- La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.
- El parament vertical de la lluerna ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.
- Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.

6. Les cobertes inclinades en el cas d'edificacions en alineació a vial que es disposen en cantonada i per les que a l'Art. 48.2.b estableix el criteri de determinació de l'alçada reguladora màxima, hauran d'oferir vessant de coberta a ambdós carrers, a excepció que la longitud de la façana a un d'ells sigui inferior a 4 metres, cas en el que s'admetrà una sola vessant de coberta cap al carrer de major façana.

7. A les obres de rehabilitació es permet mantenir els terrats descoberts existents i també mantenir els pendents de coberta actuals. S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre que sigui justificat que aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos i no malmeti la imatge general del nucli. No obstant això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.

S'ha de preveure, tant per als edificis plurifamiliars com per als edificis d'habitatges unifamiliars, la localització centralitzada en un lloc adient de tota la infraestructura de telecomunicacions.

#### **Art. 48. Alçada reguladora màxima d'un edifici**

1. S'entén per alçada reguladora la mesura vertical màxima que poden assolir les edificacions fins a l'arrencada de la coberta.

L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana fins al pla horitzontal que coincideix amb la intersecció entre el pla de façana i el pla de coberta. Aquest paràmetre queda

diferenciat en els diferents tipus d'ordenació ja sigui en edificació d'alineació a vial i en edificació aïllada.

Per sobre de l'alçària reguladora només es permet la planta coberta.

2. L'alçada reguladora màxima s'amida segons el tipus d'ordenació de l'edificació:

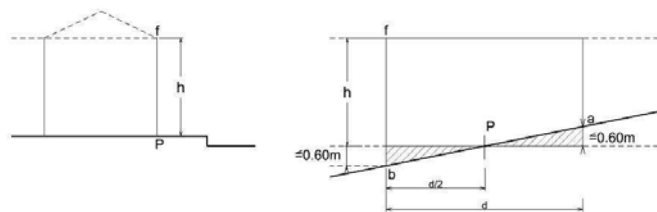
- *Edificació alineada a vial:*

L'alçada reguladora, de forma general, s'amida en el centre de la façana principal, i en funció del nombre de vials o carrers als que doni l'edificació:

a) Edificis amb façana a un sol vial:

1. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és menor a 1,20 metres, l'alçada reguladora s'amidarà des del centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

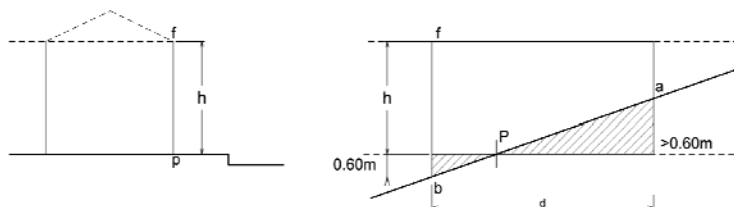
Diferència de nivells entre l'exterior de cota més alta  
i el de la cota més baixa és inferior a 1,20m



Si  $a-p < 0,6$  metres i  $b-p < 0,6$  metres el punt d'aplicació es prendrà des del centre de la façana:  
a: extrem superior de la rasant de la façana  
b: extrem inferior de la rasant de la façana  
d: longitud de la façana  
p: punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora  
h: alçada reguladora màxima  
f: punt d'arrencada de la coberta

2. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és superior a 1,20 metres, l'alçada reguladora de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.

Diferència de nivells entre l'exterior de cota més alta  
i el de la cota més baixa és superior a 1,20m



El punt d'aplicació es prendrà des de la cota +0.6m per sobre del nivell més baix de la rasant  
a: extrem superior de la rasant de la façana  
b: extrem inferior de la rasant de la façana  
d: longitud de la façana  
p: punt d'aplicació sobre la rasant del carrer  
h: alçada reguladora màxima  
f: punt d'arrencada de la coberta





3. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana la rasant de la voravia se situï a més d'1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la façana mínima. En tot cas, les mides màximes quedaran regulades a les condicions particulars d'edificació de cada zona.

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

1. Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana.

2. A més si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.

c) Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

Si la distància entre els dos carrers és superior a 15 m, es regularà la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a 7,5 metres de la façana de menor cota. Quan la distància sigui inferior a 15 m, l'alçada reguladora s'aplicarà per a tota la parcel·la prenent com a referència el vial que tingui menor cota.

d) Edificis en illes que no disposin d'espai lliure d'edificació interior:

L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

- *Edificació aïllada i ordenació específica:*

a) De forma general, l'alçada màxima es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que, segons el relleu del terreny, tingui la consideració de planta baixa.

b) L'alçada màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establerta a les normes aplicables a cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.

c) En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar un terreny horitzontal.

d) En cap cas les cotes del paviment de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta per sota o per sobre d'1 metre en relació a la cota natural del terreny, ja que aquesta passaria a tindre consideració de planta soterrani o planta primera respectivament.

3. Per sobre de l'alçada reguladora construïda només s'admeten els elements següents:

- Els elements terminals de la coberta i els estructurals.

- Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sota coberta (finestres).

- Els elements tècnics de les instal·lacions.

4. La limitació de l'alçada es determina en funció i amb la finalitat de mantenir una relació i proporcions dels volums potencials ajustats a les preexistències de les edificacions consolidades dels diferents nuclis.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en la normativa aplicable per a cada zona.

#### **Art. 49. Adaptació topogràfica del terreny**

Segons el tipus d'ordenació segons:

*- Edificació alineada a vial:*

a) La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes baixes i soterrani.

b) Es defineix com a línia teòrica de pendent homogeni aquella que uneix les rasants dels dos carrers oposats, traçada des del punt exterior de la façana. Aquesta línia es prendrà com a mesura dels possibles murs i plataformes d'anivellament.

c) Les plataformes d'anivellament, situades entre parcel·les o a l'interior d'una parcel·la, que presentin diferències de cota es podran situar com a màxim a 1,50m per damunt, o a 2,20m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.

d) Els talussos d'anivellament no superaran en cap cas el pendent resultant de la proporció 2/3, entenent com a 2 la dimensió vertical i 3 la dimensió horitzontal.

*- Edificació aïllada i ordenació específica:*

a) De forma general no es pot alterar el nivell natural del terreny als límits de la parcel·la, si no s'autoritza expressament i atenent a condicionants topogràfics determinants.

b) Les parcel·les que presentin desnivells en relació al carrer o altres espais públics superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el sòl de la parcel·la a fi de que no se superi aquesta diferència.

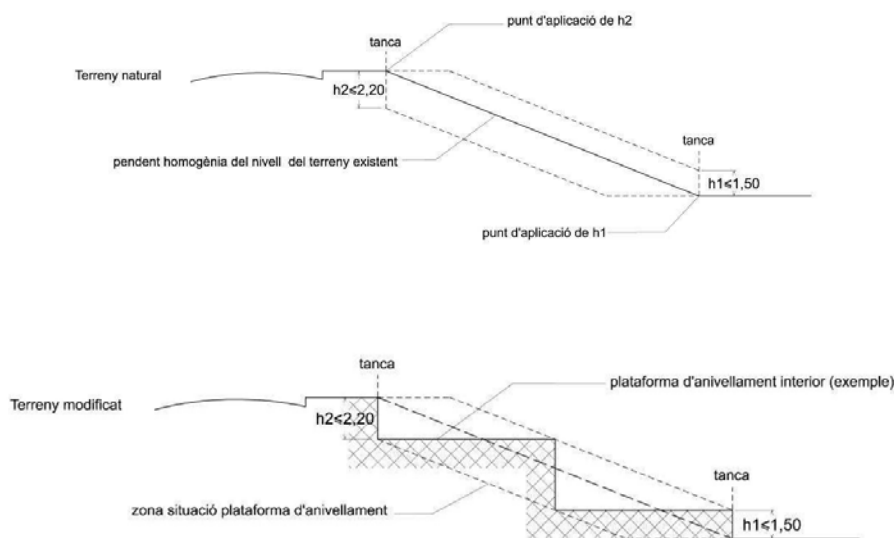
c) En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament, amb una diferència de cotes màxima d'1,5 metres per sobre de la rasant del terreny i un màxim de 2,20 metres per sota de la mateixa rasant, o bé amb talussos amb vegetació que no superin un pendent màxim definit per la proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal.

d) En els límits de parcel·les no es podran superar en cap cas la línia de pendent homogènia del nivell del terreny existent no modificat. En tot cas, el perfil transversal haurà d'estar comprès dins d'un talús màxim de proporció 2/3 amb el veí, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal.

Es defineix com a línia teòrica de pendent homogeni aquella que uneix les rasants dels dos carrers oposats, traçada des del punt exterior de la façana.

e) Els murs de contenció i les pantalles vistes no podran superar en cap cas l'alçada màxima de 3 metres sobre la rasant natural del terreny i es prohibeixen els frontons.

## Adaptació topogràfica en ordenació d'edificació aïllada

**Art. 50. Parcel·la**

1. És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per a l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca.

2. S'entén per front mínim de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a la mateixa parcel·la regulada a les normes específiques de cada zona.

En referència al front de parcel·la en l'alineació a carrer o vial, es diferencien els conceptes següents:

a) Quan se substitueixin les edificacions en alineació a vial és obligatori ocupar tot l'ample de la façana que ocupava l'anterior, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes, excepte quan ho especifiqui la normativa de la zona, com en el cas dels calls o goters, ja siguin existents o de nova creació. La posició respecte l'alineació de carrer és obligatòria a totes les plantes d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b) En les edificacions de nova implantació (construccions en solars, reconstrucció de ruïnes i les derivades del desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística) és obligatori ocupar tot l'ample de façana. La posició respecte l'alineació de carrer és obligatòria i segons el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

S'han de respectar les servituds legalment adquirides i així inscrites al registre tal com estableix el Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

**Art. 51. Fondària o profunditat edificable**

1. La fondària o profunditat edificable definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació en sòl urbà o en el seu defecte en la normativa corresponent de cada zona.

2. La fondària edificable en cada parcel·la només es pot sobrepassar amb cossos sortints oberts i amb elements sortints amb un màxim de 1m, si ho permet la normativa de la zona i sempre i quan la separació entre alineacions interiors sigui, com a mínim, de 8 metres.

#### **Art. 52. Ocupació màxima de parcel·la**

1. Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%) en la regulació de cada zona del sòl urbà.

2. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. Les plantes soterrànies resultants d'excavació o anivellació no poden depassar l'ocupació màxima de la parcel·la en el cas d'edificacions unifamiliars.

#### **Art. 53. Gàlib edificatori**

1. Constitueix el gàlib edificatori el terreny que, per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes de l'edificació a carrer o veïns, està destinat a l'emplaçament de l'edificació; el sòl fora del gàlib no pot ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures de parcel·les o jardins privats al servei de l'edificació principal de la parcel·la. El gàlib edificatori inclou, a més de l'edificació principal, les construccions aixecades com a auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat.

2. Els espais lliures de parcel·la resultants de les separacions han de romandre arbrats i enjardinats.

#### **Art. 54. Densitat màxima d'habitatges**

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha) i s'expressa en la regulació de cada zona.

#### **Art. 55. Edificabilitat**

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència - parcel·la, unitat, sector- i s'haurà d'expressar en metres quadrats de sostre ( $m^2st$ ) per metres quadrats de sòl ( $m^2sl$ ). Es concreta en la regulació de cada zona.

2. El coeficient d'edificabilitat brut és el que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector o polígon i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

#### **Art. 56. Cossos sortints**

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior o espai comunitari, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. S'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta, d'acord amb la normativa específica de la zona, amb les següents condicions:



- No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats en carrers menors de 10 m.
  - L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints no podrà ser inferior a 3,50 metres.
  - La forma de la planta dels cossos sortints ha de ser geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana.
3. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera almenys 1 metre.
4. Si la volada no es regula a la zona corresponent, aquesta es limita per la més petita de les dimensions següents:
- El 10% de l'amplària del vial
  - L'amplària de la vorera menys 20 cm
  - Una volada màxima de 80 cm.

Si l'edificació dona façana a vies de diferent amplada, s'aplica la regla de l'amplària de vial independentment a cada tram.

5. La longitud màxima conjunta del total dels cossos sortints pot ocupar, com a màxim, 2/3 de la longitud de façana. Si en aquesta façana es permeten cossos sortints tancats i semitancats, aquests poden ocupar, com a màxim, 1/3 de la longitud de la façana.

6. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computa a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els semitancats aquesta superfície computa només al 50% i en els oberts no computa per al càlcul d'aquests dos paràmetres, però sí, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i, si és el cas, per a les separacions als límits parcel·laris.

#### **Art. 57. Elements sortints**

1. Són aquells elements constructius (com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, cornises, marquesines, para-sols i similars) no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la profunditat màxima edificable o de l'alineació de l'edificació.
2. Els sòcols poden sortir un màxim de 5cm en tota la longitud de la façana.
3. El vol màxim dels sortints de cornises i ràfecs de la coberta serà de 60 cm en l'ordenació d'edificació en alineació a vial i habitatge rural amb era, d'acord amb el que estableix la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli i únicament quan es justifiqui la seva preexistència es podran mantenir les cornises i ràfecs existents que tinguin un vol superior a 60 cm. Es podrà autoritzar fins un màxim d'1 metre en l'edificació aïllada i quan es tracti d'edificació aïllada i en volumetria específica, la distància a partions es mesurarà des dels plans verticals de façana, o del cantell exterior del ràfec, quan aquest ultrapassi els 45 cm.
4. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no poden tenir una volada de més de 15 cm llevat de la planta baixa que no podrà tenir una volada de més de 30 cm, i de la planta coberta, on el ràfec podrà volar fins els 60 cm. En la zona de casc antic no es permetrà la volada en planta baixa de les edificacions amb alineacions a vials d'amplada inferior a quatre metres.

#### **Art. 58. Reculades de l'edificació**

1. S'han de conservar les alineacions actuals amb totes les seves irregularitats excepte si els plànols d'ordenació indiquen expressament una alineació de façana nova.

2. En tot cas, en les zones que s'autoritzin, les reculades han d'abastar sempre la totalitat de la façana.

Els terrenys resultants han de ser cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, els quals s'han d'urbanitzar a càrrec del propietari.

3. Aquestes reculades no poden modificar l'alçada reguladora de l'edificació ni cap dels límits d'ocupació de les construccions.

4. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entén inclòs aquest condicionament.

5. A la planta baixa es permeten façanes porticades formant porxades, d'ús general, sempre que existeixin a l'entorn, s'admeti dins de la zona i que la llum entre pilars i la façana reculada, en tota la seva extensió, sigui, com a mínim, d'1,80 m i amb una l'alçada lliure mínima de 3,50m. També s'admeten pòrtics d'accés a espais interiors públics.

6. Les servituds de pas, porxats i passos coberts existents en el moment de l'aprovació del POUM, s'han de mantenir, sens perjudici del que estableix el Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, respecte a possibles transformacions de les edificacions.

#### **Art. 59. Espai lliure d'edificació o espai no edificat**

1. Són els terrenys lliures d'edificació destinats generalment a jardins privats que, per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no poden ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació principal de la parcel·la o a edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat.

2. Segons la zona es distingeixen de la resta del conjunt edificat i es grafien en els plànols d'ordenació amb un ratllat i amb la nomenclatura de no edificat (NE). En aquests espais es poden mantenir les activitats tradicionals, produir les entrades a les edificacions, etc., es poden pavimentar tot i així preferentment s'hauran de mantenir enjardinats amb espècies autòctones de la zona. En l'espai no edificat es permet la col·locació d'elements desmuntables com pèrgoles, sempre que ho concreti la regulació específica de la zona. Aquests elements desmuntables s'han de construir seguint les condicions estètiques generals i els criteris de les solucions tradicionals i no poden tancar-se amb cap material en cap dels seus paraments verticals. Per aquest motiu, serà necessari sol·licitar la corresponent llicència d'obres municipal i justificar la seva necessitat i conveniència, la seva ubicació, volum i impacte paisatgístic.

3. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües poden establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, d'acord amb la normativa específica de la zona.



#### **Art. 60. Construccions auxiliars**

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a dipòsit d'eines de jardineria, barbacoes, piscines i altres usos similars. En el cas de les barbacoes, aquestes s'hauran d'emplaçar en el lloc de la parcel·la més allunyat del seu límit.

2. Per a les existents, s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació d'aquest POUM.

3. En les noves edificacions les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal. El sostre edificat és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.

4. Quan la normativa de la zona ho permeti s'admetran les construccions auxiliars amb les limitacions següents:

- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de la parcel·la.
- La seva superfície màxima no pot excedir de 15 m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00 m, amidats des de la cota natural del terreny i s'ha de cobrir mitjançant coberta inclinada
- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

#### **Art. 61. Separacions mínimes**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que han de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.

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

#### **Art. 62. Façanes i mitgeres**

1. Són els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat. S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o parcel·les, des dels fonaments a la coberta.

2. En el tractament de les mitgeres quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sorgir mitgeres al descobert, encara que sigui temporalment, s'hauran d'acabar amb material de façana, i amb un tractament material i cromàtic idèntic a la resta de les façanes de l'edifici.

#### **Art. 63. Les tanques**

1. Les tanques de l'espai públic s'han de subjectar, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants.

2. Les tanques existents dels patis que donen al carrer a les zona de nucli antic, clau 1, tenen la consideració de façana per tot el que fa a tractament i materials i s'hauran de mantenir de manera escrupolosa atenent al seu important pes a l'hora de configurar l'espai urbà dels antics nuclis urbans, per tant quedarà prohibida qualsevol afectació al llarg de la seva superfície a menys que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

En el cas que el mal estat de la tanca impliqui la seva substitució o adequació a les condicions de seguretat establertes, serà obligada la construcció d'aquesta tanca amb murs de pedra de la zona, ja aprofitada de la mateixa construcció o de pedreres i zones extractives properes, quedant prohibida la utilització de pedra forànea, rocalla, maó i fàbrica de formigó. Quedarà prohibida la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant, com filferros, vidres trencats i altres.

3. En les noves tanques que donin als carrers i espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Malgrat això, també es permetrà de recular-les amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzar amb jardineria a compte del propietari del sòl, i a més aquest haurà de donar un tractament de façana a les tanques de les partions laterals.

A la zona de nucli antic (clau 1) i urbà tradicional amb alineació de vial, (clau 2a), la part massissa de la tanca serà de 2,00 m com a mínim. A la resta de zones, l'altura màxima de les tanques opaques al límit del carrer en cap cas no podrà superar l'altura de 1'50 m. amidats des de la rasant del carrer. Es podran completar fins una alçada de 2,50 m amb elements lleugers metàl·lics, de fusta o vegetació. No es permeten elements prefabricats ceràmics ni de formigó.

L'altura màxima de les tanques opaques als límits o parcel·les laterals en cap cas no podrà superar l'altura de 1,50 m., amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. Es podran completar fins una alçada de 2,00 m amb elements lleugers metàl·lics, de fusta o vegetació. No es permeten elements prefabricats ceràmics ni de formigó. En el cas que en el límit de la finca s'hagi col·locat un mur de contenció per regular el terreny, entre la cota del mur i la part massissa de la tanca solament poden sumar 1,50 m. La resta de la tanca fins els 2,00 m solament podrà ser amb materials lleugers.

4. Les tanques no són obligatòries si l'espai lliure de parcel·la es conserva net i endreçat i en coherència amb el nucli o l'espai públic amb el que està directament en contacte. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'ajuntament pot obligar al propietari a mantenir-lo net o a la construcció de la tanca pertinent, mitjançant els mecanismes legalment establerts.

## **CAPÍTOL III. SOBRE EL PAISATGE I L'ESTÈTICA**

---

### **Art. 64. Consideracions sobre el paisatge**

El terme municipal de Vilalba dels Arcs se situa d'acord amb el Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre en l'àrea núm. 2 'Altiplà de la Terra Alta'. Els objectius que se'n determinen s'especifiquen en:

1. Manteniment i preservació d'un paisatge de mosaic agroforestal amb diversitat de conreus i bosquines intercalades, ben conservat i esdevenint un element representatiu del paisatge rural de secà mediterrani (vinyes, oliveres i ametllers)





2. Conservació del valuós patrimoni d'arquitectura rural de pedra seca format per marges, cabanes de volta, parets, perxes, pous, sènies, molins i forns de calç.

3. Conservació i manteniment del patrimoni històric i arquitectònic ric i divers del nucli històric, protegint-lo, valorant-lo per facilitar la contemplació i la seva ocupació.

Qualsevol actuació tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable estarà subjecte a les directrius establertes al mencionat catàleg.

#### **Art. 65. Condicions estètiques**

1. Les condicions estètiques per a cada nucli es defineixen en les fitxes normatives de l'edificació adjuntes al document de la memòria de cada municipi. Els aspectes que es concreten són:

- Forma, materials, acabats i pendent de la coberta
- L'existència de llucanes
- Tipus de ràfecs
- L'existència de solanes, porxos, eixides i galeries
- Tipus i material dels balcons
- Diferents tipus d'obertures i cromatismes (tons, intensitats i textures) de les façanes
- Materials dels baixants i canalons
- Materials de les fusteries
- Forma, material i alçada de les tanques

2. La composició de les façanes en la zona de nucli antic (clau 1) haurà de tenir en consideració les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla en les edificacions alineades a vial. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova en aquesta zona, les façanes s'han de presentar en el context de tot el carrer o illa a fi i efecte de garantir la seva integració volumètrica en el seu conjunt urbà. En la zona d'urbà tradicional, clau 2, aquests projectes es presentaran acompanyats de les edificacions veïnes contigües.

Els acabats de les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuïn el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.

Totes les façanes, tant les exteriors com les interiors, s'han de tractar seguint aquests criteris.

3. Pel que fa a les proporcions de les obertures de façanes en la zona de nucli antic, clau 1, la relació entre buit/ple en els paraments verticals es mantindran les obertures de les cases antigues, on domina poderosament el ple damunt del buit. Aquesta recomanació s'ha de tenir en compte a l'hora de donar els permisos d'obra. D'aquesta manera cal garantir una proporció mínima del 60% de la part opaca o massissa de la façana que queda per sobre del primer forjat, a excepció de les situacions en que no es pugui donar compliment al Codi tècnic de l'edificació (CTE) i a les condicions d'habitabilitat.

Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.

Els colors emprats en els acabats de façanes han de buscar la integració colorista amb els materials tradicionals de la zona.

4. El materials dels baixants que han d'anar a l'exterior s'estableixen en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.

Els canalons poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades, i es faran amb el mateix material que els baixants. Seran de coure, zenc, xapa lacada o de ferro colat pintat.

5. Les condicions cromàtiques i de textura de les fusteries s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.

6. Les mitgeres es regulen en el cas de les cases d'edificació contínua, unifamiliars i, sobre tot, plurifamiliars. En general, Les mitgeres vistes es tractaran com les façanes. Els materials i els colors seran els mateixos de la façana per tal que l'edifici tingui una aparença volumètrica homogènia. Les mitgeres mai no es tractaran amb materials provisionals

#### **Art. 66. Instal·lacions i publicitat**

1. Es prohibeix la col·locació d'aparells d'aire condicionat i altres elements d'instal·lacions com xemeneies vistos en façana. Aquests sempre aniran integrats en el volum general de l'edifici, predominantment en la teulada, sense ser vistos des de l'exterior.

2. En general queda prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant aquelles que l'ajuntament assenyali expressament per aquesta finalitat.

3. La decoració publicitària dels establiments comercials s'ha d'efectuar exclusivament dins del buit de les obertures de façana de la planta baixa, a una fondària mínima de 15 cm respecte del seu pla exterior deixant la façana, arcs, llindes i brancals lliures i sense superposició de materials aliens a la mateixa. Per sobre d'aquests elements es poden col·locar solament rètols discrets formats per elements de ferro forjat, bronze o un altre material de qualitat, però en cap cas de plàstic o de neó.

La resta d'elements no especificats que puguin incidir sobre l'aspecte exterior de la façana i no regulats en les present Normativa urbanística resten condicionats a la necessària justificació de ser elements propis de l'arquitectura tradicional del lloc en el que s'ubiquen i en qualsevol cas a justificar que la seva aplicació o utilització no ha de causar distorsions en el paisatge ni en la imatge urbana dels pobles i nuclis consolidats del municipis que ens ocupen.

## **CAPÍTOL IV. MESURES PER A LA PRESERVACIÓ I LA MILLORA DEL MEDI AMBIENT**

---

#### **Art. 67. Biodiversitat i patrimoni natural.**

En el desenvolupament dels plans derivats s'han de complir les següents mesures:

- S'obliga, en base a criteris de conservació de la vegetació i integració de la proposta a l'àmbit concret, la conservació de la vegetació existent i concretament la no afectació dels elements constitutius de la vegetació pròpia.



#### **Art. 68. Geologia i geomorfologia.**

##### Mesures correctores:

1. En el desenvolupament dels sectors, alliberar el màxim de zones verdes, concentrant les edificacions.
2. No situar-se en pendents superiors al 20%.
3. Fora dels àmbits on la present normativa en Sòl no urbanitzable permeti construccions, seran prohibides les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl.
4. Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs en els quals es defineixen les característiques del sòl, per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.

#### **Art. 69. Permeabilitat ecològica.**

Els enjardinaments públics haurien d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies del lloc, i –obligatòriament– per espècies de clima mediterrani no invasores.

#### **Art. 70. Qualitat de l'aire (contaminants, soroll, llum).**

En general, el paper del POUM per mantenir la qualitat atmosfèrica del municipi es considera positiu. No obstant, s'han de minimitzar els impactes ambientals de la generació, el transport, la distribució i, en general, el subministrament d'energia.

#### **Art. 71. Condicions acústiques.**

Sempre que sigui possible s'instal·laran pantalles acústiques i paviments sonoreductors en el desenvolupament dels nous vials. En el desenvolupament del sòl urbà no consolidat, les edificacions i els paviments hauran de preveure la contaminació acústica.

#### **Art. 72. Condicions lumíniques.**

L'enllumenat exterior s'ha d'adaptar a allò que disposa el Decret 190/2015, de 25 d'agost. Es proposen les següents mesures correctores amb la finalitat de reduir i minimitzar la contaminació lumínica:

1. Utilitzar el tipus d'enllumenat més adequat segons el seu ús: vial, viari, zones de vianants o ornamental.
2. Utilitzar sistemes d'encesa com cèl·lules fotoelèctriques de gran qualitat o rellotges astronòmics, per assegurar que l'enllumenat no resta encès en les hores que hi ha llum natural.
3. Utilitzar làmpades de vapor de sodi o led ja que consumeixen molt menys que les de vapor de mercuri i, de forma general generen menys contaminació lluminosa.
4. Disposar que els tancaments de les lluminàries siguin plans, que el material utilitzat tingui gran capacitat de transmissió i que resisteixi els efectes de la intempèrie i el pas del temps.

5. No utilitzar lluminàries tipus globus sense reflector en la part superior, ja que projecten una gran emissió de llum per sobre de l'horitzontal.

6. Evitar en la mesura del possible l'enllumenat ornamental, i en el cas que sigui inevitable cal utilitzar lluminàries asimètriques d'alt rendiment, donat que il·luminen millor amb menys llum.

7. Cal intentar evitar l'emissió de llum per sobre de l'horitzontal, sobretot en l'enllumenat de vials i carrers.

8. En cas que s'instal·lin nous parcs eòlics, l'enllumenat de senyalització nocturna dels aerogeneradors ubicats en zones E1, E2, punts de referència i les seves àrees d'influència, ha de ser amb llum vermella fixa (llum de mitjana intensitat, tipus C), sempre que això no contravingui a la normativa de seguretat aèria d'acord amb l'article 12.6 del Decret 190/2015

#### **Art. 73. Evacuació d'aigua.**

1. És prohibit abocar aigües residuals no pluvials o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (rius i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrecs).

2. Caldrà que els masos i altres edificacions disseminades en SNU assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats (connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics, o decantadors que generin un afluent que compleixi la legislació vigent).

3. Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que no es contamina el medi.

4. Totes les intervencions que es desenvolupin al voltant de torrents o rieres hauran de subjectar-se al compliment dels "Criteris tècnics a tenir en compte per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'elaboració dels informes preceptius en la tramitació del planejament urbanístic", aprovats per Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, el 28 de juny de 2001.

#### **Art. 74. Eficiència energètica**

En relació al consum d'energia:

1. Potenciar les energies renovables i autòctones.

2. Potenciar la diversificació energètica, analitzant i triant les alternatives més adequades.

3. Fomentar l'arquitectura bioclimàtica per tal de reduir l'ús de les calefaccions i els aparells d'aire condicionat.



## TÍTOL III. REGULACIÓ D'USOS

### Art. 75. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos segons la seva permissivitat, el seu domini i la seva funció. Aquests usos s'han d'ajustar a la regulació establerta en aquesta secció.

2. Segons la seva permissivitat es poden distingir en :

#### a) *Usos admesos*

Són els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, i resulta d'aquesta limitació la classificació següent:

- 1) Ús dominant o principal: El que defineix l'especialització d'un àmbit o zona.
- 2) Ús compatible: Són els usos que es poden donar simultàniament o coexistir amb l'ús dominant.

#### b) *Usos prohibits*

Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

3. Segons el seu domini es diferencien els usos següents:

#### a) *Ús de domini públic*

Són els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendaments o qualsevol altre tipus d'ocupació.

#### b) *Ús de domini privat*

Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada. Com a usos privats poden distingir-se:

- 1) Particular: és el que realitza individualment el titular d'una propietat.
- 2) Comunitari: són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.
- 3) Col·lectiu: són els usos privats destinats al públic o col·lectivitat. Es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per

l'abonament d'una quota, d'un preu o alguna altra contraprestació.

4. En els polígons d'actuació urbanística s'estableix l'ús dominant i els usos compatibles admesos.

5. Els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.

#### **Art. 76. Regulació de l'ús residencial**

1. L'ús residencial o d'habitatge és el destinat a l'allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:

1. Habitatge unifamiliar: És l'edifici destinat a un únic habitatge i que està situat en una parcel·la independent, situat aïllat o entre mitgeres i que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic.
2. Edifici d'habitatges plurifamiliar: És l'edifici que conté dos o més habitatges, amb accés i elements comuns.

#### **Art. 77. Regulació de l'ús hotelier**

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hostaleria, que poden ser: hotels, codi 5511 (ECF 217/2004) hotels-apartaments i pensions, codi 5512 i 5521 (ECF217/2004).

#### **Art. 78. Regulació de l'ús d'allotjament rural**

1. Correspon a aquelles activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, con són els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències - cases de pagès i altres; d'acord amb la normativa sectorial
2. Es fan compatibles les activitats d'oci, hoteleres i esportives amb l'entorn i amb el medi natural, adoptant-ne les mesures correctores que, en el seu cas, fossin necessàries per obtenir el major grau de compatibilitat possible.

#### **Art. 79. Regulació de l'ús de restauració**

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

#### **Art. 80. Regulació de l'ús recreatiu**

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment, com són els locals amb discoteques, bars - musicals, pubs, sales de festes, bingos, cafès - teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la normativa sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.



## Art. 81. Regulació de l'ús de comerç

Comprèn les activitats pròpies dels establiments comercials, que són els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis, en els quals es duen a terme les activitats respectives d'una manera empresarialment independent, com són el centre comercial.

En aquesta categoria no s'inclou la restauració ni les activitats lúdiques.

2. En qualsevol cas, caldrà donar compliment a la normativa sobre ordenació d'equipaments comercials.

3. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

a) Comerç a l'engròs

b) Establiments comercials a efectes del que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'equipaments comercials: els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Tenint en compte la categoria de l'establiment, els tipus d'establiments comercials es classifiquen en funció de la superfície de venda, segons l'art. 6.1.a) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'equipaments comercials:

a) Per raó de superfície:

- Petits establiments comercials (PEC): establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.

- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.

- Grans establiments comercials (GEC): establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior als 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

b) Per raó de la singularitat de l'establiment :

Establiments comercials singulars (ECS) els quals a més a més es classifiquen en funció de la seva superfície seguint la classificació anterior.

Seguint la classificació anterior, en el municipi de Vilalba dels Arcs, atesa la seva condició de municipi que compta amb menys de 5000 habitants, només és possible la implantació de les categories d'establiments comercials següents:

- a) Els PEC no singulars, només en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, i sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
- b) Els ECS, detallats en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT, es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).

#### **Art. 82. Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats**

S'entén per ús d'oficines i serveis privats totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

#### **Art. 83. Regulació de l'ús de magatzems i tallers**

1. S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no se'n produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió. D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754.

D'aquesta manera tenen diferent consideració en funció de l'activitat que complementin. Així:

- a) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, s'ha de considerar tot el conjunt com una indústria.
  - b) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, s'ha de considerar tot el conjunt com un ús comercial.
2. Els magatzems situats al nucli han de preveure l'espai necessari per a permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per a possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.
3. Els tallers compren les activitats professionals tradicionals artesanals.

#### **Art. 84. Regulació de l'ús industrial**

1. Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, la reparació, el manteniment, la transformació o la reutilització de productes industrials, a envasat i l'embalatge així com a l'aprofitament, la recuperació i l'eliminació de residus o subproductes, sigui quina sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

3. Classificació de les activitats industrials:





Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, s'estableix la classificació següent, d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i els seus annexes o la normativa que la substitueixi:

- Nivell 1. Correspon a activitats amb incidència ambiental alta, Annex I.
- Nivell 2. Correspon a activitats amb incidència ambiental moderada, Annex II.
- Nivell 3. Correspon a activitats amb incidència ambiental baixa, Annex III.
- Nivell 4. Correspon a activitats sense incidència ambiental o innòques ambientals.

#### 4. Compatibilitat de l'ús industrial amb altres usos:

- a. Les activitats industrials dels nivells 1 i 2 són incompatibles amb els usos residencials i terciaris i, per tant, tan sols es poden ubicar a les zones industrials.
- b. Les activitats d'indústria química s'ubicaran únicament i exclusivament dins de l'àmbit delimitat per aquest fi, al polígon industrial químic sud.
- c. Les activitats industrials de nivell 3 i 4 es consideren compatibles amb l'habitatge sempre que la seva superfície total construïda sigui inferior als 150m<sup>2</sup> i la potència elèctrica contractada no sobrepassi els 15 KW. Als edificis d'habitatges, tan sols es permetran ubicar-se en la seva planta baixa.
- d. Les que siguin complementàries d'establiments en que l'ús principal sigui l'exposició i venda de productes, com en el cas de tallers mecànics de reparació de vehicles vinculats a concessionaris de venda de cotxes o similars, podran superar el límit establert de 150m<sup>2</sup> per l'activitat industrial, sempre que no es superi la superfície construïda conjunta de 500m<sup>2</sup> ni la de l'activitat principal.

5. La medició del soroll d'immissió de decibels es farà en la paret exterior de l'habitatge o local més proper o amb major recepció de les molèsties de l'activitat causant.

6. Les limitacions fixades per a les activitats no són d'aplicació per a les instal·lacions domèstiques, com ara ascensors, elevadors, calefacció, aire condicionat i similars, si bé hauran de complir la regulació específica que els sigui d'aplicació, especialment la normativa referent a la contaminació acústica.

7. Serà d'obligat compliment la normativa sectorial, pel que fa al tractament de les aigües residuals, tractaments de residus Industrials, pol·lució atmosfèrica i sorolls i, en tot cas, la que s'especifica en aquestes normes.

#### **Art. 85. Regulació de l'ús de tallers de reparació de vehicles**

1. S'entén per ús de taller de reparació de vehicles aquells usos destinats al manteniment de vehicles amb el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, i que són compatibles amb l'ús residencial.

2. No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que han de tenir la consideració d'indústria; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 50 i successius.

#### **Art. 86. Regulació de l'ús docent**

1. S'entén per ús docent o educatiu aquells establiments que comprenen els centres dedicats a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 80 i successius, relatiu a educació.

2. Quan l'ús educatiu necessiti instal·lacions de tipus industrial, les condicions d'instal·lació s'han de regular com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

#### **Art. 87. Regulació de l'ús sanitari-assistencial**

1. S'entén per ús sanitari-assistencial el corresponent al tractament o allotjament de malalts, ja sigui en establiments públics o privats. D'aquesta manera, comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultoris i similars. També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc., sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a l'ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacions i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

2. Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 85 i successius.

#### **Art. 88. Regulació de l'ús esportiu**

1. S'entén per ús esportiu aquelles activitats o serveis destinats a la pràctica de l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 92623.

2. Aquestes activitats poden ser públiques o privades.

#### **Art. 89. Regulació de l'ús socio-cultural**

L'ús socio-cultural comprèn les activitats relacionades amb activitats de tipus culturals i de relació social, que tenen relació amb la creació personal i l'artística i les activitats associatives. S'hi inclouen per tant, els centres d'associacions cíviques, polítiques o similars (les cases de cultura, els centres cívics, centres socials), i biblioteques, museus, sales d'art i d'exposició, ludoteques, teatres, cinemes, auditoris, sales de conferències, arxius i similars; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses als codis 9231 i 913.



## **Art. 90. Regulació de l'ús religiós**

L'ús religiós comprèn les activitats relacionades amb el culte religiós. D'aquesta manera s'hi inclouen les esglésies, els temples, capelles, centres parroquials, convents i similars; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 9131.

## **Art. 91. Regulació de l'ús d'aparcament**

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils, i per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 63214.

2. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles. Les àrees d'aparcament inclouran l'espai de les places d'aparcament i les zones dels accessos i àrees de maniobra.

3. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions:

- En totes les edificacions de nova planta o quan se sol·liciti llicència d'obres majors per a reformar un habitatge, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament que s'estableixen d'acord amb la previsió mínima de places d'aparcament.

- Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20m<sup>2</sup> per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres. Les dimensions mínimes de la plaça d'aparcament han de ser de 2,20 x 5,00 metres, l'amplada mínima lliure de les zones de pas de 5,00 metres i la rampa amb un pendent màxim del 18%.

- Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en la zona de nucli antic, on per raons de conservació, per dificultats tècniques, constructives, tipològiques importants, que l'amplada total o parcial del carrer impossibiliti l'accés dels vehicles, o bé per tractar-se d'una finca inclosa al catàleg de béns a protegir del municipi.

- Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

- Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos on no s'ha especificat la reserva de places d'aparcament, s'hauran de preveure les adequades aplicant per analogia, els mòduls mínims de previsió d'aparcament i el seu valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.

4. La previsió mínima de places d'aparcament en funció dels edificis destinats als usos específics és la següent:

- Edificis exclusius residencials o d'habitatges:

a) 1 plaça per cada habitatge de nova construcció

b) 1 plaça per cada 2 habitatges existents subjectes a rehabilitació integral.

c) En la zona de nucli antic (Clau 1) no és obligatori fer reserva de places d'aparcament per aquells habitatges que siguin el resultat de la reforma o ampliació d'un edifici existent, sempre i quan mantinguin la façana original.

- Edificis mixtos residencials o d'habitatges amb altres usos no definits:

a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat anterior.

b) Altres usos: 1 plaça per cada 300 m<sup>2</sup>

- Edificis comercials: 1 plaça per cada 150 m<sup>2</sup> En cas d'establiments comercials singulars, a partir de 1.300 m<sup>2</sup> de venda, s'han de reservar com a mínim 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats.

- Edificis d'oficines i serveis: 1 plaça per cada 150 m<sup>2</sup>

- Hotels, residències i similars:

a) Establiments de 4 i 5 estrelles: 1 plaça cada 3 habitacions. b) Establiments de 3 estrelles: 1 plaça cada 5 habitacions.

c) Resta d'establiments: 1 plaça cada 6 habitacions.

En qualsevol dels casos, les places d'aparcament han d'estar situades a una distància inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler, sempre i quan l'estructura morfològica del nucli no ho impossibiliti.

## **Art. 92. Regulació de l'ús de serveis tècnics i ambientals**

1. S'entén com a serveis tècnics i ambientals les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament, emmagatzematge d'escombraries i similars, incloses les oficines i el magatzems als servei d'aquest ús.

2. Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i de divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 40 i successius.

## **Art. 93. Regulació de l'ús agrari i de recursos naturals**

Inclou les següents:

1. Ús agrícola. És l'activitat derivada del conreu de la terra.

2. Ús ramader. És l'activitat derivada de la cria de bestiar.

3. Ús forestal. Explotació silvícola productiva, o conjunt d'activitats per a l'obtenció de productes de fusta, entenent-se com els derivats de l'explotació ordenada de masses boscoses. Qualsevol intervenció en una àrea forestal s'haurà de fer d'acord amb el que s'estableix en un Pla de gestió forestal i de protecció de la fauna.

4. Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de sorres o moviments de terres, àrids, o qualsevol tipus de roca.



#### **Art. 94. Regulació de l'ús de serveis funeraris**

Comprèn els tanatoris i els cementiris:

1. Cementiri: correspon als recintes destinats a la inhumació e cadàvers d'acord amb el que estableix la normativa sobre policia sanitària i mortuòria.
2. Tanatori: instal·lació per a activitats i serveis propis de la tècnica i/o activitat funerària i els hàbits socials en matèria de serveis funeraris, inclosa la vetlla i incineració de cadàvers.

#### **Art. 95. Regulació de l'ús de càmping i aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda**

Els establiments de càmping són una de les tipologies en que es classifiquen els allotjaments turístics i es defineixen com a establiments que presten el servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant albergs mòbils, albergs semimòbils i albergs fixos. aquest ús es regularà d'acord amb les condicions establertes per la normativa sectorial aplicable a aquesta activitat en cada moment.

#### **Art. 96. Regulació dels usos col·lectius d'interès públic**

Inclou totes les activitats, equipaments, serveis, infraestructures i instal·lacions previstos per l'article 47.4 de la LUC

#### **Art. 97. Estació de serveis**

1. Corresponen a les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tinguin ubicats de forma conjunta els aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció i els aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire i equip d'extinció d'incendis.
2. L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis relacionats amb la instal·lació, comercial, restauració i tallers de reparació d'automòbils.

#### **Art. 98. Incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient**

Per a comprovar que les activitats existents en el municipi compleixen els requeriments ambientals necessaris per a garantir un suficient grau de protecció de l'entorn, cal tramitar les llicències municipals d'activitat d'acord amb el procediment previst a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa per les normes en una determinada zona pot instal·lar-s'hi d'acord amb dos requisits previs:
  - a. Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos, fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat en el marc de les disposicions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i disposicions que la despleguen.
  - b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells fixats.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els paràmetres següents: sorolls i vibracions; contaminació atmosfèrica; olors; contaminació lumínica; contaminació acústica, explotació de recursos hídrics; aigües residuals; residus; extracció d'àrids, terres i minerals; construccions ramaderes; càrrega i descàrrega; aparcament; radiacions electromagnètiques, contaminació tèrmica, risc d'incendi, risc d'explosió i espais naturals i zones verdes.

3. Els anteriors paràmetres caldria regular específicament mitjançant "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats i usos sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

#### **Art. 99. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció**

1. En general les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior no han de ser tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús recreatiu, sanitari - assistencial, cultural o religiós, i a la inversa.

2. Els edificis independitzats i els edificis aïllats amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior han de complir les condicions següents:

- a. L'accés ha de ser independent del corresponent al dels habitatges.
- b. L'accés de mercaderies ha de ser independent del personal fins a la línia de façana.
- c. L'edifici ha de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
- d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
- e. S'han d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10m.

#### **Art. 100. Regulació supletòria**

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

#### **Art. 101. Simultaneïtat d'usos**

Quan en un mateix local s'efectuïn diverses activitats, s'ha de regular tot el conjunt d'acord amb l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

#### **Art. 102. Millors tècniques disponibles i mesures correctores**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'han d'adoptar les millors tècniques disponibles (MTD) per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la legislació aplicable.

2. Per aquells usos o activitats que, pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals poden determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que



eliminin o redueixin el nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la legislació aplicable, l'administració pot acordar el cessament o clausura de l'activitat.







## TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. 103. Definició dels sistemes i tipus

1. El concepte de sistema es defineix en la normativa urbanística vigent.
2. La consideració de sistemes implica la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa la LUC.
3. Els sòls destinats a sistemes per aquest POUM es qualifiquen de la forma següent:

**De comunicacions:** Sistema viari (clau X)

**D'espais oberts:** Sistema hidrogràfic (clau H)  
Sistema d'espais lliures / zones verdes (clau V)

**D'equipaments:** Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)  
Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau T)

#### Art. 104. Desenvolupament dels sistemes

Igualment, quan en els plànols d'ordenació s'indiqui l'obertura i/o l'eixamplament de vials que afecti solars o edificis existents seran obligatòries i la cessió de vial gratuïta, i la seva urbanització prèvia a l'obtenció de la llicència.

Els terrenys reservats en sòl urbà per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics seran de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació urbanística assenyalats en els plànols d'ordenació. Els plans de millora que concreten la ubicació d'aquests sistemes s'expressen en els plànols d'ordenació mitjançant una línia contínua de manera que aquests són vinculants en el desenvolupament del futur sector.

### CAPÍTOL 2. COMUNICACIONS

---

#### Art. 105. Sistema viari. Clau X

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats a la circulació de persones, vehicles, àrees d'aparcament de vehicles i tots els seus elements funcionals que conformin el domini públic viari.
2. Correspon al conjunt de vies de la xarxa bàsica, la xarxa secundària, els vials i carrers que estructurin el sòl urbà, els passos per a vianants i la xarxa de camins rurals (pistes, senders i camins).

3. Pel que fa al sistema viari es poden completar mitjançant la redacció de plans especials i pot ajustar-se el seu traçat, en el sòl urbà, mitjançant la delimitació de plans de millora urbana en el sòl urbà en els supòsits de la LUC.

4. A la xarxa viària urbana i camins veïnals cal preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

5. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública està sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals municipals. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

## **CAPÍTOL 3. ESPAIS OBERTS**

---

### **Art. 106. Sistema de zones verdes. Clau V**

1. Formen el sistema de zones verdes tots els parcs (urbà, forestal, esportiu), jardins urbans, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic situat en sòl urbà, o sòl no urbanitzable, existents o de nova creació identificats en els plànols d'ordenació amb la clau V.

2. Són espais lliures que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb la LUC.

3. Només s'admeten les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i els serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del parc. En cap cas s'admeten aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers (o subsòl). Temporalment, s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

4. Les edificacions que confrontin amb espais lliures, dins el sòl urbà, poden obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal i podran tenir vols oberts i permetre accessos per a vianants.

5. En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, d'entre els quals cal remarcar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals, alhora ornamentals, més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part del territori, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

6. Els nous espais verds situats en el nucli del sòl urbà tindran el nivell d'urbanització necessari en cada cas atenent a les característiques de l'entorn on es vagi a intervenir, d'acord amb l'article Art. 18 d'aquesta normativa.

### **Art. 107. Sistema hidrogràfic. Clau H**

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic el conjunt de canals, rieres, torrents, làmines d'aigua, fonts naturals que estructurin el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl, identificats en



els plànols d'ordenació amb la clau H. Part d'aquest sistema hidrogràfic el constitueix el domini públic hidràulic (DPH)

2. Concretament el domini públic hidràulic (DPH) al municipi de Vilalba dels Arcs el constitueixen:

- a. Les aigües continentals, tant les superficials com les subterrànies renovables, amb independència del temps de renovació.
- b. Les lleres públiques de corrents naturals, continus o discontinus.
- c. Els llits dels llacs i de les llacunes i els dels embassaments superficials en les lleres públiques.
- d. Els aquífers subterranis, a l'efecte dels actes de disposició o d'afecció dels recursos hidràulics.

3. Es defineix la llera com el llit fluvial o la llera natural d'un corrent continu o discontinu és el terreny que cobreixen les aigües en les crescudes màximes ordinàries.

4. S'entén per riberes les faixes laterals de les lleres públiques situades per sobre del nivell d'aigües baixes, i per marges els terrenys que afronten amb els cursos.

Els marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a. A una zona de servitud de 5 metres d'amplada, per a ús públic, que es regula reglamentàriament.
- b. A una zona de policia de 100 metres d'amplada on es condicionen l'ús del sòl i les activitats que s'hi duen a terme.

Les edificacions i usos permesos en aquestes zones venen regulades per la legislació en matèria d'aigües que figura a l'apartat 7 d'aquest article

5. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, llevat que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, s'ha de mantenir el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i s'ha de garantir la seva integració en el paisatge.

6. L'aigua procedent de les capes freàtiques ha de ser emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i registre a la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (CHE).

7. En qualsevol cas s'ha de complir les disposicions establertes en el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, Text refós de la legislació en matèria d'aigües en Catalunya, les disposicions del Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i les seves modificacions posteriors, el Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de domini públic hidràulic (RDPH) i les seves modificacions posteriors.

## **CAPÍTOL 4. EQUIPAMENTS**

---

### **Art. 108. Sistema d'equipaments comunitaris. Clau E**

1. El sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris, forma el sistema d'equipaments, d'acord amb les categories següents:

**E1 Docent:** centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

**E2 Administratiu i proveïment:** administració pública, mercats municipals, magatzems, i similars.

**E3 Religios:** temples i centres religiosos.

**E4 Cultural i social:** cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de gent gran, centres d'esplai.

**E5 Sanitari-assistencial:** centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extrahospitalaris, centres de dia, espais de vetlla i residències geriàtriques.

**E6 Esportiu:** instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.

**E7 Cementiri.**

**E8 De nova creació**

**E9 D'ús social**

2. L'edificabilitat neta tendirà a ser la resultant de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i l'índex d'edificabilitat referida a les zones de l'entorn. Excepcionalment es permetrà edificabilitats superior quan es justifiqui la seva necessitat com en el cas d'ampliació del programa funcional.

Tot i que els equipaments són de titularitat pública, s'admet que puguin mantenir la titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

a. Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconegui la seva utilitat pública o interès social.

b. Que es justifiqui que en els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.

c. Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

d. Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que en relació amb els béns necessaris del contingut, les entitats esmentades no tinguin ànim de lucre pel que fa a la gestió.

4. S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic. S'admet també justificadament l'ús residencial restringit a les persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament sempre que el sostre destinat a residència no sobrepassi el 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament, ni un sostre màxim de 150 m<sup>2</sup>.

5. L'edificació s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions de l'edificació s'adaptaran, en el possible, a aquelles que siguin d'aplicació a la zona contigua on se situa. En el cas que l'equipament sigui contigu a dues zones diferents, s'han d'adoptar les condicions de menys impacte per a l'entorn immediat. S'ha de prestar especial atenció a la



utilització de materials de la zona, a les condicions estètiques de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

#### **Art. 109. Sistema de serveis tècnics, clau T**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures de serveis següents:

- Aigua: serveis d'abastament d'aigües potables, plantes de tractament i potabilitzadores i anàlegs.
- Energia: centrals generadores d'energia, estacions transformadores, xarxa elèctrica, xarxa de gas, parcs eòlics, les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic i anàlegs.
- Depuració: xarxes d'aigües residuals, pluvials, depuradores i anàlegs.
- Residus: plantes de triatge, compostatge, dipòsits controlats de residus, incineradores, i altres potencials serveis de caràcter ambiental i anàlegs.
- Comunicacions: centre de comunicacions, antenes radioelèctriques, de telefonia, georeferenciació, xarxes de cablejat i centres de distribució i anàlegs.
- Infraestructures de canals de rec, instal·lacions de prevenció d'incendis i anàlegs.
- Estació de serveis.

També s'inclouen tots els elements necessaris per al funcionament correcte d'aquestes instal·lacions.

2. Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades.

3. Només s'admeten els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic- ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

4. L'edificació i les instal·lacions s'han d'adaptar a les necessitats del programa del servei tècnic- ambiental que contenen, s'ha d'evitar la formació de superfícies de contrast amb l'entorn, dotant-les d'una tonalitat cromàtica que amenitzi línies i relleus al seu voltant; i s'ha de disminuir l'impacte visual produït des dels camins o les poblacions contigües, mitjançant la instal·lació de barreres vegetals.

Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideren com espais oberts i han de rebre un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

A l'entorn dels pous d'abastament o extracció pública d'aigua potables s'estableix una protecció de 50 m de radi en el qual no es permet cap tipus d'edificació de nova construcció, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.

5. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no hagi una reserva específica de sòl en aquest POUM, es poden situar en sòl no urbanitzable, en els tipus de sòl que així ho permetin, d'acord amb el procediment de la normativa urbanística vigent., amb el tràmit previ determinat per la legislació ambiental.

6. Les servituds generades per les instal·lacions són totes aquelles que es deriven del compliment de les legislacions vigents a l'àmbit de cada servei.

7. La posició de les estacions transformadores (ET) existents en el sòl urbà que actualment ocasionen problemes d'integració en el context on s'ubiquen es podran desplaçar justificadament en una altra àrea qualificada de sistema sempre que comportin una millora de l'espai que s'allibera.

8. Els Parcs eòlics venen regulats pels seus corresponents Plans especials. Als plànols d'ordenació del Sòl no urbanitzable, s'assenyalen els diferents aerogeneradors com a Sistema de serveis tècnics. A més a més, s'indica l'àmbit de cadascun dels diferents plans.



## TÍTOL V. EL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. 110. Definició i Tipus

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbà (SU) els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé queden delimitats per polígons d'actuació.

2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució del planejament urbanístic o que estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanístic o sector de pla de millora urbana, la classificació com a sòl urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment de les obligacions derivades del planejament de desenvolupament o dels compromisos de conservació adquirits.

3. Aquesta normativa urbanística estableix les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per a cada teixit, de les diferents intensitats d'edificació i dels diferents usos principals que es detallen a continuació:

| Zona               | Subzona                      | Clau    | Article  |
|--------------------|------------------------------|---------|----------|
| - Nucli antic      |                              | Clau 1  | Art. 115 |
| - Urbà tradicional |                              | Clau 2  | 0        |
|                    | Alineació de vial            | Clau 2a | Art. 119 |
|                    | Ordenació volumètrica        | Clau 2b | Art. 120 |
| - Illa tancada     |                              | Clau 3  | Art. 121 |
| - Ciutat jardí     |                              | Clau 4  | Art. 122 |
|                    | Aïllada, aparellada o rengle | Clau 4a | Art. 123 |
|                    | Unifamiliar aïllada          | Clau 4b | Art. 124 |
| - Industrial       |                              | Clau 5  | Art. 125 |
|                    | Alineació de vial            | Clau 5a | Art. 126 |
|                    | Aïllada                      | Clau 5b | 0        |

#### Art. 111. Determinació i ordenació del sòl urbà

Els límits de sol urbà (SU), consolidat i no consolidat, zones i sistemes d'aquest POUM es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització en els plànols d'ordenació amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquesta normativa urbanística. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

#### **Art. 112. Cessions gratuïtes en sòl urbà**

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà, s'han de determinar en la corresponent regulació i s'han de realitzar de la forma que disposa la legislació vigent.

En sòls urbans consolidats, en el supòsit de no haver-hi reparcel·lació, s'ha de procedir a l'ocupació de l'espai públic, per via administrativa, en el moment de la llicència o llicències. No obstant el que s'acaba d'exposar, en el cas que un propietari de terreny afectat per un vial sol·liciti llicència per construir dins la zona permesa, ha de cedir i urbanitzar, d'acord amb la LUC obligatòriament a l'ajuntament, la superfície de terreny afectada de vial que es trobi davant de l'edificació que es projecta.

#### **Art. 113. Cessió de l'aprofitament urbanístic**

És la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que estableix el RLUC.

Aquesta cessió serà d'aplicació en tots els polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana que tinguin com a objectiu alguna de les finalitats que determina la LUC en el sòl urbà no consolidat, d'acord amb les fitxes normatives específics de cada municipi.

Els sòls d'ús residencial provinents d'aquestes cessions obligatòries i gratuïtes s'integraran al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge el qual es constituirà d'acord amb el que estableix la normativa urbanística vigent.

#### **Art. 114. Gestió del sòl urbà**

1. Quan els polígons d'actuació urbanística es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà la reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

2. En els àmbits delimitats per un Polígon d'actuació urbanística no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents projectes d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del Projecte de reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:

- Que per l'estat de realització per les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que a l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es comprometi a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.





3. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la normativa reguladora dels residus, cal que els Polígons d'actuació urbanística i en general el sòl urbà consolidat incloguin les previsions necessàries per:

- Promoure la previsió d'espais i instal·lacions, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços i d'altres establiments emplaçats en medis urbans, que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.
- Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

4. Els projectes d'urbanització que desenvolupin els Polígons d'actuació urbanística delimitats dintre de l'àmbit de Sòl urbà no consolidat i la resta de projectes d'urbanització dintre del sòl urbà consolidat compliran els requeriments normatius referits a les mesures de prevenció d'incendis en quant a:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi suficients i d'una xarxa d'abastament d'aigua contra incendis que garanteixi els requeriments establerts en els articles 1, 2, 3 i 4 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Per a usos no industrials, la secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi (DB-SI) del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers.

S'han de mantenir les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers definides en els articles 6, 7 i 11 de l'Annex del Decret 241/1994, que regulen les condicions de via pública, via pública apta per autoescales de bombers i nombre de façanes d'accés. A més cal tenir en compte les especificacions tècniques següents:

- Per a usos no industrials, la secció 5 del DB-SI.
- Per a usos industrials, l'Annex 2 del Reglament de Seguretat contra Incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

c) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.

Cal considerar les restriccions en relació a ubicacions no permeses en sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex 2 del Reglament de Seguretat contra Incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

5. Totes aquelles actuacions previstes en aquest pla cal que per al seu desenvolupament es duguin a terme les mesures correctores i compensatòries que s'estableixen a l'apartat 5 de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental i a l'apartat 6.3.2 del Document Resum que formen part d'aquet POUM

## CAPÍTOL II. ZONES EN SÒL URBÀ

---

### Art. 115. Zona de nucli antic, clau 1

1. Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic, segons l'ordenació tradicional d'estructures urbanes i edificatòries antigues, que corresponen als creixements inicials i que es fa necessari mantenir pel seu valor patrimonial i històric així com també per les seves condicions paisatgístiques i ambientals. (OQP 2.3)

Aquestes construccions són fruit de la suma d'elements que s'han anat constituint al llarg del temps i cadascuna d'elles cal mantenir, protegir i conservar, així com tot el conjunt.

La composició arquitectònica de les obres de substitució, reforma, rehabilitació i de nova construcció han d'interpretar i resoldre amb correcció però sense mimetismes les solucions tradicionals i la coherència tipològica de les construccions del seu entorn, en el sentit de proporcionar els volums permesos, resoldre constructivament i estèticament les façanes, les cobertes, els elements auxiliars i complementaris de l'obra: obertures, vols, tancaments... i la resta d'elements de l'edificació definits en aquesta normativa.

Quan, a criteri dels serveis tècnics municipals, es determini que la construcció i estructura existents es troben molt deteriorades i la seva conservació comporta un perill públic, previ informe favorable i visita dels tècnics municipals, es pot substituir dita edificació per una altra que haurà de ser de similar ocupació, pendent de la coberta i materials. Per a això, cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del seu entorn immediat i respecte el conjunt en general i caldrà aportar un aixecament acurat de l'estat actual amb fotografies que ho acreditin, i un projecte de l'estat final amb un comparatiu d'aquest amb l'estat inicial i amb el seu entorn, on cal indicar a més dels materials, els colors i ombres.

2. Es diferencien les següents subzones:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Relació de subzones | Clau    |
| Històric            | Clau 1a |
| Complementari       | Clau 1b |

### Art. 116. 1a Nucli antic històric

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta subzona identifica la pràctica totalitat del nucli antic històric del casc urbà que mostra una unitat estructural i arquitectònica perfectament identificable.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i>                            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|---|--------------------|--|
| Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la | Art. 50            | L'existent<br>En noves parcel·lacions el front mínim és de 5,50m.<br>És obligatori que la façana a carrer mantingui la |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>modulació vertical corresponent al parcel·lari original.</p> <p>No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici, d'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps, diferenciaran cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Diferent cota de l'arrencada del ràfec</li><li>- Diversitat en la composició de la façana</li><li>- Diferències en el cromatisme de la façana</li></ul> <p>No és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi el front de façana de 15m, garantint així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual</p> |
|--|--|--|

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| <i>Paràmetre</i>  | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|---|--------------------|--|
| Tipus d'ordenació                                       | Art. 41            | L'existent. Edificació alineada a vial   |
| Alçada reguladora màxima<br><br>Nombre màxim de plantes | Art. 42            | <p>En general PB + 2 corresponents a 10,30m.</p> <p>En casos en que una parcel·la doni façana a dos carrers o a carrer per una banda i rústic per l'altre, l'edificació es disposarà del tal manera que no hi hagin mai més de tres plantes vistes. Si la distància entre els dos carrers o el carrer i rústic és superior a 15 m, es regularà la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a 7,5 metres de la façana de menor cota. Quan la distància sigui inferior a 15 m, l'alçada reguladora s'aplicarà per a tota la parcel·la prenent com a referència el vial o punt del sòl rústic que tingui menor cota.</p> <p>En edificacions existents amb alçades superiors es permet la seva rehabilitació sempre i quan s'acompleixin les condicions estètiques de façana, mitgeres i coberta per aquesta zona.</p> |
| Punt d'aplicació de                                     | Art. 48            | Segons s'estableix en les condicions generals  |

|                                   |         |  |
|-----------------------------------|---------|--|
| l'alçada reguladora               |         | d'edificació alineació a vial.   |
| Ocupació planta soterrani         | Art. 43 | L'existent. Corresponent com a màxim a l'ocupació de la planta baixa.  |
| Planta baixa                      | Art. 44 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.   |
| Espai sota coberta                | Art. 46 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Coberta                           | Art. 47 | Principalment serà a una o dues vessants amb el carener paral·lel al carrer. En cas d'edifici que doni façana a tres carrers, la coberta podrà ser a tres vessants orientats cadascun a la respectiva façana. Es permet que sigui mixta sempre i quan la part destinada a terrat no superi el 50 % de la superfície tot justificant la seva integració al teixit.<br><br>En cas que sigui inclinada serà de teula ceràmica color terrós d'acord amb la gama de les existents. El seu pendent se situarà entre el 25 i 35%. |
| Adaptació topogràfica del terreny | Art. 49 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.   |
| Edificabilitat màxima             | Art. 55 | L'existent. En el cas de la reconstrucció de ruïnes l'edificabilitat resultant és l'aplicació de l'ocupació en planta pel número de plantes màxim.   |
| Densitat màxima d'habitatges      | Art. 54 | L'existent ó 1 habitatge per cada 120m <sup>2</sup> construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característica de la zona.   |
| Ocupació màxima                   | Art. 52 | L'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.   |
| Cossos sortints                   | Art. 56 | Solament es permeten els balcons.<br><br>Volada màxima: 10% ample carrer (màx 80 cm)<br>Separació mitgera 1 m<br>Altura sobre vorera 3,00 m<br>Llargada <2/3 façana  |
| Elements sortints                 | Art. 57 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Reculades de l'edificació         | Art. 58 | No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli.   |



|                           |         |  |
|---------------------------|---------|--|
| Espai lliure d'edificació | Art. 59 | No s'admeten elements desmuntables.            |
| Publicitat                | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals. |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>                     | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|--------------------------------------|--------------------|--|
| Ràfecs                               | Art. 57            | Principalment amb cornisa o bé de fusta tractada fosca.  |
| Solanes/porxos/eixides/<br>galleries | Art. 56            | Solament es permeten els porxos.   |
| Balcons                              | Art. 56            | Principalment seran de ferro calats pintats de color fosc.   |
| Façana i mitgeres                    | Art. 62            | Com a opció dominant seran de pedra rústega del territori o bé arrebossada amb morter i pintada o amb monocapa.  |
| Obertures en les<br>façanes          | Art. 65            | Dominarà el buit sobre el ple i tindran una disposició vertical o quadrada. No es permeten amb arc apuntat.  |
| Cromatisme de les<br>façanes         | Art. 65            | Colors terrossos i ocres d'acord amb l'estètica general de la zona. Es permet el blanc com a compatible sempre i quan estigui justificat i sigui blanc os. No es permet el morter de ciment vist. Els colors seran d'intensitat mitja i de textura mate i s'adaptaran a la carta de colors regulada per ordenança municipal. |
| Baixants i canalons                  | Art. 65            | Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.   |
| Fusteria                             | Art. 65            | Principalment serà de fusta envernissada tenyida fosca. En cas que sigui d'alumini, ha de ser lacada fosca o bé simulant fusta.<br><br>Les persianes seran enrotllables en caixa oculta i de color fosc. Es permeten de llibret de fusta o metàl·liques fosques.   |
| Tanques                              | Art. 63            | S'han de mantenir les tanques existents.   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | Per a les noves queden prohibits els elements prefabricats de formigó o ceràmics. |
|--|--|---|

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i>            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| Ús dominant                 | Art. 76            | Residencial (Habitatge unifamiliar o plurifamiliar)   |
| Usos compatibles            |                    | Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, cellers, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari-assistencial i sociocultural. |
| Dotació mínima d'aparcament | Art. 91            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

#### **Art. 117. 1b Nucli antic complementari**

##### 1. DEFINICIÓ

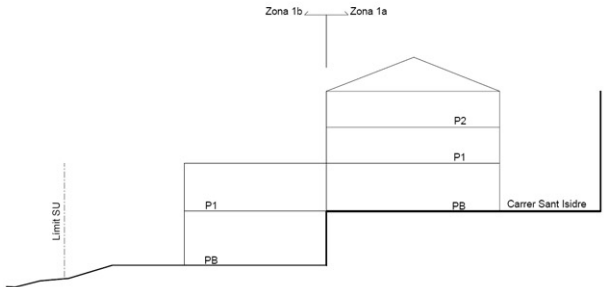
Aquesta subzona es correspon amb el front definit a la banda nord oest del nucli antic que dona sobre la plana de sòl no urbanitzable anomenada la Roda que és el resultat d'un primer tram existent consolidat i un segon delimitat pel polígon d'actuació Sant Isidre. L'edificació prevista és complementària de l'existent que dona façana al carrer sant Isidre.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i>                            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|---|--------------------|---|
| Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la | Art. 50            | La parcel·lació d'aquesta zona és l'existent que es configura com la prolongació de les parcel·les ja definides que donen façana al carrer Sant Isidre. |



## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| Paràmetre   | Cond. gral. | Condicions particulars   |
|---|-------------|--|
| Tipus d'ordenació                                       | Art. 41     | Edificació alineada a vial   |
| Alçada reguladora màxima<br><br>Nombre màxim de plantes | Art. 42     | PB + 1 corresponents a 7,50m.<br><br>L'edificació es disposarà d'acord amb aquest esquema:<br><br> |
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora                 | Art. 48     | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.   |
| Ocupació planta soterrani                               | Art. 43     | No s'admet.  |
| Planta baixa  | Art. 44     | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.   |
| Espai sota coberta                                      | Art. 46     | No s'admet.  |
| Coberta   | Art. 47     | Es preveu sigui plana de manera que formi part de l'edificació   |
| Adaptació topogràfica del terreny                       | Art. 49     | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.   |
| Edificabilitat màxima                                   | Art. 55     | L'edificabilitat resultant és l'aplicació de l'ocupació en planta pel número de plantes màxim.   |
| Densitat màxima d'habitatges                            | Art. 54     | No s'admet habitatge independent   |
| Ocupació màxima   | Art. 52     | L'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.   |

|                           |         |  |
|---------------------------|---------|--|
| Cossos sortints           | Art. 56 | No s'admeten.  |
| Elements sortints         | Art. 57 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Reculades de l'edificació | Art. 58 | No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli. |
| Espai lliure d'edificació | Art. 59 | No s'admeten elements desmuntables.  |
| Publicitat                | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>                | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|---------------------------------|--------------------|--|
| Ràfecs                          | Art. 57            | No s'admet.  |
| Solanes/porxos/eixides/galeries | Art. 56            | Solament es permeten els porxos.   |
| Balcons                         | Art. 56            | No s'admet.  |
| Façana i mitgeres               | Art. 62            | Com a opció dominant seran de pedra rústega del territori o bé arrebossada amb morter i pintada o amb monocapa.  |
| Obertures en les façanes        | Art. 65            | Dominarà el buit sobre el ple i tindran una disposició vertical o quadrada. No es permeten amb arc apuntat.  |
| Cromatisme de les façanes       | Art. 65            | Colors terrossos i ocres d'acord amb l'estètica general de la zona. Es permet el blanc com a compatible sempre i quan estigui justificat i sigui blanc os. No es permet el morter de ciment vist. Els colors seran d'intensitat mitja i de textura mate i s'adaptaran a la carta de colors regulada per ordenança municipal. |
| Baixants i canalons             | Art. 65            | Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.   |
| Fusteria                        | Art. 65            | Principalment serà de fusta envernissada tenyida fosca. En cas que sigui d'alumini, ha de ser lacada fosca o bé simulant fusta.<br><br>Les persianes seran enrotllables en caixa oculta i de   |





|         |         |   |
|---------|---------|---|
|         |         | color fosc. Es permeten de llibret de fusta o metàl·liques fosques. |
| Tanques | Art. 63 | No s'admeten.   |

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i>            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|-----------------------------|--------------------|--|
| Ús dominant                 | Art. 76            | En planta primera: Residencial vinculat a edificació principal.<br><br>En planta baixa: Magatzem   |
| Usos compatibles            |                    | En planta primera: Hotel·er, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines, serveis privats, cellers, magatzems i tallers.<br><br>En planta baixa: cellers i tallers . |
| Dotació mínima d'aparcament | Art. 91            | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### **Art. 118. Zona d'urbà tradicional, clau 2**

1. Aquesta zona correspon als creixement del teixits antic tradicionals que se situa a les entrades nord i sud de la població al llarg de la carretera TV-7231, i que son tangents per la banda oest al nucli antic de Vilalba.

En aquesta zona coexisteixen edificacions de naturalesa i tipologia edificatòria molt diversa, resultat d'un procés llarg de formació del casc urbà. Aquest document ordena en aquesta zona les condicions tipològiques dels nous creixements, adaptant-les a la diferents situacions, de manera que les noves construccions s'ajusten a les edificacions existents de l'entorn, per tal de cobrir mitgeres o respectar les separacions a la parcel·la quan l'edificació veïna sigui aïllada, etc. i per tant vénen assenyalades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

En cas de no tenir referents de construccions veïnes, la zona d'urbà tradicional ve regulada amb una volumetria opcional, segons la dimensió de la pròpia parcel·la i del conjunt on es troben localitzades.

2. Es diferencien les següents subzones:

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Relació de subzones   | Clau    |
| Alineació a vial      | Clau 2a |
| Ordenació volumètrica | Clau 2b |

## Art. 119. 2a Urbà tradicional amb alineació a vial

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona identifica els creixements tradicionals a l'entorn del nucli antic, format per cases entre mitgeres amb creació de fronts de façana.

### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i>                            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|---|--------------------|---|
| Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la | Art. 50            | <p>L'existent</p> <p>En noves parcel·lacions el front mínim és de 7m. És obligatori que la façana a carrer mantingui la modulació vertical corresponent al parcel·lari original.</p> <p>No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici, d'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps, diferenciaran cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Diferent cota de l'arrencada del ràfec</li><li>- Diversitat en la composició de la façana</li><li>- Diferències en el cromatisme de la façana</li></ul> <p>No és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi el front de façana de 18m, garantint així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual</p> |

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| <i>Paràmetre</i>  | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|-------------------|--------------------|---|
| Tipus d'ordenació | Art. 41            | <p>Edificació alineada a vial.</p> <p>L'edificació s'ha de situar ocupant tota l'amplada de la parcel·la sempre que així s'especifiqui en els plànols d'ordenació. Així mateix, s'han de situar de manera que suposin una millora a la imatge urbana d'aquesta zona i s'han d'ajustar a les condicions de les edificacions existents. Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves</p> |



|  |         |  |
|--|---------|--|
|  |         | <p>edificacions són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les edificacions existents veïnes.</li><li>- La dimensió de la pròpia parcel·la, referida a l'amplada de façana.</li></ul>   |
| Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes | Art. 42 | <p>En general PB + 2 corresponents a 10,30m.</p> <p>En casos en que una parcel·la doni façana a dos carrers o a carrer per una banda i rústic per l'altre, l'edificació es disposarà del tal manera que no hi hagin mai més de tres plantes vistes.</p> <p>En edificacions existents amb alçades superiors es permet la seva rehabilitació sempre i quan s'acompleixin les condicions estètiques de façana, mitgeres i coberta per aquesta zona.</p>           |
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora            | Art. 48 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.   |
| Ocupació planta soterrani                          | Art. 43 | L'ocupació de la planta soterrani pot ocupar tota la parcel·la   |
| Planta baixa                                       | Art. 44 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.   |
| Espai sota coberta                                 | Art. 46 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Coberta  | Art. 47 | <p>Principalment serà a una o dues vessants amb el carener paral·lel al carrer. En cas d'edifici que doni façana a tres carrers, la coberta podrà ser a tres vessants orientats cadascun a la respectiva façana. Es permet que sigui plana o mixta però justificant la seva integració al teixit.</p> <p>En cas que sigui inclinada serà de teula ceràmica color terrós d'acord amb la gama de les existents. El seu pendent se situarà entre el 25 i 35%.</p> |
| Adaptació topogràfica del terreny                  | Art. 49 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.   |
| Edificabilitat màxima                              | Art. 55 | Resultat de l'aplicació de la fondària edificable pel número màxim de plantes.   |
| Densitat màxima                                    | Art. 54 | L'existent ó 1 habitatge per parcel·la o cada 150m <sup>2</sup> construïts sempre que es mantingui l'estructura  |

|                           |         |  |
|---------------------------|---------|--|
| d'habitatges              |         | tipològica de l'edificació.  |
| Fondària edificable       | Art. 52 | Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati).   |
| Cossos sortints           | Art. 56 | <p>Per a carrers d'amplada inferior a 8,00m, solament es permeten els balcons.</p> <p>Volada màxima: 10% ample carrer (màx 80 cm)<br/> Separació mitgera 1 m<br/> Altura sobre vorera 3,60 m<br/> Llargada &lt;2/3 façana</p> <p>Per a carrers d'amplada superior a 8,00m, es permeten els cossos sortints tancats.</p> <p>Volada màxima: 10% ample carrer (màx 80 cm)<br/> Separació mitgera 1 m<br/> Altura sobre vorera 3,60 m<br/> Llargada &lt;1/3 façana.</p> <p>En cas que hagi combinació de balcons i cossos sortints, la llargada total d'aquests elements no pot superar 2/3 parts de la façana</p> |
| Elements sortints         | Art. 57 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Reculades de l'edificació | Art. 58 | S'admeten segons s'estableix a les condicions generals.  |
| Espai lliure d'edificació | Art. 59 | Segons s'estableix en les condicions generals. No s'admeten elements desmuntables.   |
| Construccions auxiliars   | Art. 60 | Es reconeixen les existents.   |
| Publicitat                | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i> | <i>Cond. gra.</i> | <i>Condicions particulars</i>                              |
|------------------|-------------------|--|
| Ràfecs           | Art. 57           | Principalment amb cornisa o bé de fusta tractada fosca.    |
| Balcons          | Art. 56           | Principalment seran de ferro calats pintats de color fosc. |



|                           |         |  |
|---------------------------|---------|--|
| Façana i mitgeres         | Art. 62 | Com a opció dominant seran de pedra rústega del territori o bé arrebossada amb morter i pintada o amb monocapa.  |
| Obertures en les façanes  | Art. 65 | Dominarà el buit sobre el ple i tindran una disposició vertical o quadrada. No es permeten amb arc apuntat.  |
| Cromatisme de les façanes | Art. 65 | Colors terrossos i ocres d'acord amb l'estètica general de la zona. Es permet el blanc com a compatible sempre i quan estigui justificat i sigui blanc os. No es permet el morter de ciment vist. Els colors seran d'intensitat mitja i de textura mate i s'adaptaran a la carta de colors regulada per ordenança municipal. |
| Baixants i canalons       | Art. 65 | Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.   |
| Fusteria                  | Art. 65 | Principalment serà de fusta envernissada tenyida fosca. En cas que sigui d'alumini, ha de ser lacada fosca o bé simulant fusta.<br><br>Les persianes seran enrotllables en caixa oculta i de color fosc. Es permeten de llibret de fusta o metàl·liques fosques.   |
| Tanques                   | Art. 63 | S'han de mantenir les tanques existents.<br><br>Per a les noves queden prohibits els elements prefabricats de formigó o ceràmics.  |

## 5. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i>            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| Ús dominant:                | art. 60            | Residencial (Habitatge unifamiliar o plurifamiliar)   |
| Usos compatibles:           |                    | Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, cellers, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari-assistencial i sociocultural. |
| Dotació mínima d'aparcament | art. 75            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

## Art. 120. 2b Urbà tradicional amb ordenació volumètrica

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta subzona comprèn el creixement menys dens del nucli urbà on l'edificació s'ordena dins de la parcel·la buscant l'optimització de l'assolellament. Les construccions, el volum principal de les quals ocasionalment es situa en alineació a vial, són majoritàriament unifamiliars o plurifamiliars aïllades amb jardí integrats al nucli, i es pretén conservar la seva estructura urbana i edificatòria.

### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i>         | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|--------------------------|--------------------|---|
| Parcel·la mínima         | Art. 50            | L'existent i en cas de segregació de la parcel·la, com a mínim serà de 400 m <sup>2</sup> |
| Front mínim de parcel·la | Art. 50            | L'existent i en cas de segregació de la parcel·la, com a mínim serà de 10 metres.         |

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| <i>Paràmetre</i>                                   | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|--|--------------------|--|
| Tipus d'ordenació                                  | Art. 41            | <p>Edificació en ordenació volumètrica o alineació a vial.</p> <p>Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves edificacions són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les edificacions construïdes en les parcel·les veïnes.</li><li>- La pròpia dimensió de la parcel·la.</li></ul> <p>Caldrà recolzar-se sobre l'edificació veïna en cas que aquesta faci mitgera.</p> <p>En el cas en que la parcel·la es trobi entre una o dues edificacions aïllades, la nova construcció a realitzar haurà d'adequar-se a les construccions de l'entorn, i per tant ha de ser igualment aïllada. Cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions que l'envolta.</p> |
| Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes | Art. 42            | S'estableix en PB + 1 (7,60 m). L'objectiu és integrar les noves construccions o les reformades a les edificacions de l'entorn immediat que formen una   |



|   |         |   |
|---|---------|---|
|   |         | mateixa façana.   |
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora | Art. 48 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.   |
| Ocupació planta soterrani               | Art. 43 | Corresponent com a màxim a l'ocupació de la planta baixa.   |
| Planta baixa                            | Art. 44 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.   |
| Espai sota coberta                      | Art. 46 | Segons s'estableix en les condicions generals.  |
| Coberta                                 | Art. 47 | Pot ser inclinada, plana o mixta però justificant la seva integració al teixit.<br><br>En cas que sigui inclinada serà de teula ceràmica color terrós d'acord amb la gama de les existents. El seu pendent se situarà entre el 25 i 35%.  |
| Adaptació topogràfica del terreny       | Art. 49 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació aïllada  |
| Edificabilitat màxima                   | Art. 55 | Edificabilitat bruta màxima 1,00  |
| Densitat màxima d'habitatges            | Art. 54 | L'existent o 1 habitatge per parcel·la o cada 150 m <sup>2</sup> construïts sempre que es mantingui l'estructura tipològica de l'edificació.  |
| Ocupació màxima                         | Art. 52 | L'existent o 50% per a les parcel·les no edificades o edificades parcialment  |
| Cossos sortints                         | Art. 56 | En cas que l'edificació se situï alineada a vial, els cossos sortints estaran subjectes a allò establert a la subzona 2a. En cas d'edificació aïllada, se situaran dintre del gàlib edificatori.  |
| Espai lliure d'edificació               | Art. 59 | Segons s'estableix en les condicions generals.  |
| Separacions mínimes                     | Art. 61 | Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents sinó s'expressa el contrari en els plànols d'ordenació. Si no existeixen construccions veïnes i no s'indica en els plànols d'ordenació les separacions mínimes pertinents determinades a partir de les característiques de l'entorn, mantenint les alineacions i separacions de les construccions existents encara que no |

|            |         |  |
|------------|---------|--|
|            |         | <p>responguin a la mateixa tipologia, s'han d'establir les separacions mínimes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si les construccions veïnes s'han col·locat separant-se dels límits laterals, la nova edificació s'ha de col·locar separant-se del límit lateral un mínim de 2,00m, i del front de carrer 3,00m, sinó es que les edificacions veïnes donen s'alineen a carrer, en aquest cas la nova edificació ha de mantenir aquesta alineació.</li> <li>- Si les construccions veïnes s'han col·locat una sobre una mitgera i l'altra separada del límit lateral, l'edificació s'ha de col·locar formant mitgera amb la primera i alineada segons l'edificació que té mitgera.</li> <li>- En qualsevol dels casos l'edificació s'ha de col·locar sempre deixant una separació mínima de 2,00m al fons de la parcel·la.</li> </ul> |
| Publicitat | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>          | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|---------------------------|--------------------|--|
| Ràfecs                    | Art. 57            | Principalment amb cornisa o bé de fusta tractada fosca.  |
| Balcons                   | Art. 56            | Principalment seran de ferro calats pintats de color fosc.   |
| Façana i mitgeres         | Art. 62            | Com a opció dominant seran de pedra rústega del territori o bé arrebossada amb morter i pintada o amb monocapa.  |
| Obertures en les façanes  | Art. 65            | Dominarà el buit sobre el ple i tindran una disposició vertical o quadrada. No es permeten amb arc apuntat.  |
| Cromatisme de les façanes | Art. 65            | Colors terrossos i ocres d'acord amb l'estètica general de la zona. Es permet el blanc com a compatible sempre i quan estigui justificat i sigui blanc os. No es permet el morter de ciment vist. Els colors seran d'intensitat mitja i de textura mate i s'adaptaran a la carta de colors regulada per ordenança municipal. |





|                     |         |  |
|---------------------|---------|--|
| Baixants i canalons | Art. 65 | Seràn metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.   |
| Fusteria            | Art. 65 | Principalment serà de fusta envernissada tenyida fosca. En cas que sigui d'alumini, ha de ser lacada fosca o bé simulant fusta.<br><br>Les persianes seràn enrotllables en caixa oculta i de color fosc. Es permeten de llibret de fusta o metàl·liques fosques. |
| Tanques             | Art. 63 | S'han de mantenir les tanques existents.<br><br>Per a les noves queden prohibits els elements prefabricats de formigó o ceràmics.  |

## 5. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i>            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| Ús dominant:                | Art. 76            | Residencial (Habitatge unifamiliar o plurifamiliar)   |
| Usos compatibles:           |                    | Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, cellers, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari-assistencial i sociocultural. |
| Dotació mínima d'aparcament | Art. 91            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

### Art. 121. Zona d'illa tancada, clau 3

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona correspon a la tipologia definida com "Zona III. Edificació segons alineació de vial" del Projecte d'ampliació de la delimitació del sòl urbà de Vilalba dels Arcs aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 30 de març de 1995.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i> | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>                      |
|------------------|--------------------|--|
| Parcel·la mínima | Art. 50            | L'existent i en cas de segregació de la parcel·la, |

|                          |         |  |
|--------------------------|---------|--|
|                          |         | com a mínim serà de 100 m <sup>2</sup>   |
| Front mínim de parcel·la | Art. 50 | L' existent. L'existent i en cas de segregació de la parcel·la, com a mínim serà de 10 metres. |

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| <i>Paràmetre</i>                                   | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|--|--------------------|--|
| Tipus d'ordenació                                  | Art. 41            | Edificació alineada a vial amb pati interior d'illa.   |
| Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes | Art. 42            | L'alçada reguladora màxima és de 10,50 m corresponent a PB + 2.  |
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora            | Art. 48            | Segons s'estableix en les condicions generals d'alineació a vial   |
| Ocupació planta soterrani                          | Art. 43            | L'ocupació de la planta soterrani pot ocupar la totalitat de la parcel·la  |
| Planta baixa                                       | Art. 44            | Segons s'estableix en les condicions generals d'alineació a vial. Pot ocupar la totalitat de la parcel·la. La seva alçada màxima és de 4,50 m.   |
| Planta pis   | Art. 45            | La fondària edificable de les plantes pis ve definida als plànols d'ordenació. En general ve determinada per una línia paral·lela a la façana situada a 15 m d'aquesta.  |
| Espai sota coberta                                 | Art. 46            | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Coberta  | Art. 47            | Pot ser inclinada, plana o mixta però justificant la seva integració al teixit.<br><br>En cas que sigui inclinada serà de teula ceràmica color terrós d'acord amb la gama de les existents. El seu pendent se situarà entre el 25 i 35%. |
| Adaptació topogràfica del terreny                  | Art. 49            | Segons s'estableix en les condicions generals d'alineació a vial.  |
| Edificabilitat màxima                              | Art. 55            | La resultant d'aplicar els gàlibs edificatoris.  |
| Densitat màxima                                    | Art. 54            | 1 habitatge cada 120 m <sup>2</sup> construïts.  |



|                   |         |  |
|-------------------|---------|--|
| d'habitatges      |         |  |
| Ocupació màxima   | Art. 52 | 100%   |
| Cossos sortints   | Art. 56 | Volada màxima: 10% ample carrer (màx 100 cm)<br>Separació mitgera 1 m<br>Altura sobre vorera mínima 3,60 m<br>Es permeten els cossos sortints tancats, els quals ocuparan una llargada <math><1/3</math> façana<br><br>En cas que hagi combinació de balcons i cossos sortints, la llargada total d'aquests elements no pot superar 2/3 parts de la façana |
| Elements sortints | Art. 57 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Publicitat        | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>          | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|---------------------------|--------------------|--|
| Ràfecs                    | Art. 57            | Principalment amb cornisa o bé de fusta tractada fosca.  |
| Balcons                   | Art. 56            | Principalment seran de ferro calats pintats de color fosc.   |
| Façana i mitgeres         | Art. 62            | Com a opció dominant seran de pedra rústega del territori, obra vista o bé arrebossada amb morter i pintada o amb monocapa.  |
| Obertures en les façanes  | Art. 65            | Dominarà el buit sobre el ple i tindran una disposició vertical o quadrada. No es permeten amb arc apuntat.  |
| Cromatisme de les façanes | Art. 65            | Colors terrossos i ocres d'acord amb l'estètica general de la zona. Es permet el blanc com a compatible sempre i quan estigui justificat i sigui blanc os. No es permet el morter de ciment vist. Els colors seran d'intensitat mitja i de textura mate i s'adaptaran a la carta de colors regulada per ordenança municipal. |

|                     |         |  |
|---------------------|---------|--|
| Baixants i canalons | Art. 65 | Seràn metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.   |
| Fusteria            | Art. 65 | Principalment serà de fusta envernissada tenyida fosca. En cas que sigui d'alumini, ha de ser lacada fosca o bé simulant fusta.<br><br>Les persianes seràn enrotllables en caixa oculta i de color fosc. Es permeten de llibret de fusta o metàl·liques fosques. |
| Tanques             | Art. 63 | S'han de mantenir les tanques existents.<br><br>Per a les noves queden prohibits els elements prefabricats de formigó o ceràmics.  |

## 5. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i>            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| Ús dominant:                | Art. 76            | Residencial (Habitatge plurifamiliar)   |
| Usos compatibles:           |                    | Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, cellers, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari-assistencial i sociocultural. |
| Dotació mínima d'aparcament | Art. 91            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

### **Art. 122. Zona ciutat jardí, clau 4**

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona inclou aquell àmbit situat a la banda est del nucli urbà gran part de la qual va ser delimitat pel Projecte d'ampliació de la delimitació del sòl urbà i que té la finalitat de afavorir les edificacions prioritàriament aïllades o en filera com a coixí entre el nucli antic i el sòl rural.

2. Es diferencien les següents subzones:

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Relació de subzones             | Clau    |
| Aïllada, aparellada o en rengle | Clau 4a |
| Unifamiliar aïllada             | Clau 4b |

### **Art. 123. Subzona 4a Ciutat jardí aïllada, aparellada o en rengle.**

#### 1. DEFINICIÓ



Aquesta subzona correspon a la tipologia definida com "Zona II. Edificació aïllada, aparellada o en rengle" del Projecte d'ampliació de la delimitació del sòl urbà de Vilalba dels Arcs aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 30 de març de 1995. Formen part d'aquesta subzona aquelles illes que es troben immediatament en contacte amb el nucli urbà tradicional i aquelles que pertanyen d'aquesta tipologia dels Polígons PAU-RE.1 i PAU-RE.2, els Projectes de reparcel·lació dels quals ja estan aprovats definitivament.

Les construccions a realitzar han de respectar unes distàncies mínimes al front de parcel·la si és el cas, així com al fons i als laterals de la mateixa, de forma que han de definir façana pels quatre costats del conjunt edificat i no han de deixar cap mitgera vista.

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i>         | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|--------------------------|--------------------|--|
| Parcel·la mínima         | Art. 50            | Es reconeixen les existents.<br><br>Per a noves parcel·lacions, s'estableix una parcel·la mínima de 120 m <sup>2</sup> , per al supòsit d'edificació d'habitatges en rengle.<br><br>En el supòsit d'edificació aïllada o aparellada s'estableix una parcel·la mínima de 400 m <sup>2</sup> |
| Front mínim de parcel·la | Art. 50            | 6,00 m, per al supòsit d'edificació d'habitatges en rengle.<br><br>En el supòsit d'edificació aïllada o aparellada 15,00 m.  |

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| <i>Paràmetre</i>                                   | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|--|--------------------|--|
| Tipus d'ordenació                                  | Art. 41            | Edificació aïllada, aparellada o en rengle.<br><br>En el cas que s'opti per edificació aïllada o aparellada s'aplicaran els paràmetres de la subzona 4b. Si s'opta per edificació en rengle, aquest es formalitzarà com un projecte unitari de tot el rengle. El rengle estarà format com a mínim per 4 parcel·les amb un habitatge per parcel·la. |
| Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes | Art. 42            | L'alçada reguladora màxima és de 7,50 m corresponents a PB + 1   |

|   |         |  |
|---|---------|--|
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora | Art. 48 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.  |
| Ocupació planta soterrani               | Art. 43 | L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima de la planta baixa.  |
| Ocupació de l'edificació                | Art. 44 | Per a l'ordenació en rengle, l'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior. La façana davantera (alineació de façana) s'haurà de situar com a mínim a 3,00 m de la línia de parcel·la que dona façana al carrer. La façana posterior s'haurà de situar segons la línia paral·lela a l'alineació de la façana, a 14 m d'aquesta com a màxim.<br><br>En el cas d'incorporació de la peça garatge, aquesta arribarà fins a l'alineació del carrer i no haurà per tant de recular-se. |
| Espai sota coberta                      | Art. 46 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Planta coberta                          | Art. 47 | Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.  |
| Adaptació topogràfica del terreny       | Art. 49 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineada a vial.  |
| Edificabilitat màxima                   | Art. 55 | 0,90m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl  |
| Densitat màxima d'habitatges            | Art. 54 | 1 habitatge per cada parcel·la   |
| Fondària màxima edificable              |         | La façana posterior s'haurà de situar segons la línia paral·lela a l'alineació de la façana, a 14 m d'aquesta com a màxim.   |
| Longitud de l'edificació                |         | En el cas d'edificació en rengle, la longitud dels nous rengles estarà compresa entre 24 i 36 m. No s'admet la repetició seriada de més de dos unitats.<br><br>Aquells que ja disposin llicència d'edificació, preval l'ordenació que figura al projecte corresponent sobre aquesta.   |
| Cossos sortints                         | Art. 56 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |



|                           |         |  |
|---------------------------|---------|--|
| Elements sortints         | Art. 57 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Espai lliure d'edificació | Art. 59 | S'admet la col·locació d'elements desmuntables, amb una ocupació màxima del 10% de l'espai lliure.<br><br>En el cas que s'opti per edificació aïllada o aparellada s'aplicaran els paràmetres de la subzona 4b.  |
| Construccions auxiliars   | Art. 60 | S'admeten les construccions auxiliars segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Separacions mínimes       | Art. 61 | Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents sinó s'indica altre cosa en els plànols d'ordenació.<br><br>En el cas que s'opti per edificació aïllada o aparellada s'aplicaran els paràmetres de la subzona 4b. Si s'opta per edificació en rengle, les noves edificacions s'han de col·locar separant-se del front de carrer 3,00m com a mínim.<br><br>La separació mínima del límit lateral (per a les parcel·les que fan testera del rengle) i fons de parcel·la ha de ser d'un mínim de 3,00m. |
| Publicitat                | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>         | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|--------------------------|--------------------|--|
| Ràfecs                   | Art. 57            | Principalment amb cornisa o bé de fusta tractada fosca.  |
| Balcons i terrasses      | Art. 56            | Principalment seran de ferro calats pintats de color fosc.<br><br>No es permeten prefabricats ceràmics ni de formigó tipus balustrada etc. |
| Façana i mitgeres        | Art. 62            | Com a opció dominant seran de pedra rústega del territori, obra vista o bé arrebossada amb morter i pintada o amb monocapa.                |
| Obertures en les façanes | Art. 65            | Dominarà el buit sobre el ple i tindran una disposició vertical o quadrada. No es permeten amb arc   |

|                           |         |  |
|---------------------------|---------|--|
|                           |         | apuntat.   |
| Cromatisme de les façanes | Art. 65 | Colors terrossos i ocres d'acord amb l'estètica general de la zona. Es permet el blanc com a compatible sempre i quan estigui justificat i sigui blanc os. No es permet el morter de ciment vist. Els colors seran d'intensitat mitja i de textura mate.         |
| Baixants i canalons       | Art. 65 | Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.   |
| Fusteria                  | Art. 65 | Principalment serà de fusta envernissada tenyida fosca. En cas que sigui d'alumini, ha de ser lacada fosca o bé simulant fusta.<br><br>Les persianes seran enrotllables en caixa oculta i de color fosc. Es permeten de llibret de fusta o metàl·liques fosques. |
| Tanques                   | Art. 63 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

## 5. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i>            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| Ús dominant:                | Art. 76            | Residencial (Habitatge unifamiliar per parcel·la)   |
| Usos compatibles:           |                    | Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, cellers, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari-assistencial i sociocultural. |
| Dotació mínima d'aparcament | Art. 91            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

### **Art. 124. Subzona 4b Ciutat jardí unifamiliar aïllada**

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta subzona correspon a la tipologia definida com "Zona I. Edificació aïllada PB + 1" del Projecte d'ampliació de la delimitació del sòl urbà de Vilalba dels Arcs aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 30 de març de 1995. Formen part d'aquesta subzona aquelles illes que es troben a la banda oest del nucli, i que per la seva tipologia poden establir una bona transició entre el sòl urbà i el sòl rural.





Les construccions a realitzar han de respectar unes distàncies mínimes al front de parcel·la si és el cas, així com al fons i als laterals de la mateixa, de forma que han de definir façana pels quatre costats del conjunt edificat i no han de deixar cap mitgera vista.

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i>         | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|--------------------------|--------------------|--|
| Parcel·la mínima         | Art. 50            | Es reconeixen les existents.<br><br>Per a noves parcel·lacions, s'estableix una parcel·la mínima de 400 m <sup>2</sup> |
| Front mínim de parcel·la | Art. 50            | 15,00 m.   |

S'admeten les condicions de les cases unifamiliars edificades existents. Es reconeixen com edificables les parcel·les existents anteriors a la data d'aprovació d'aquest POUM, que hagin estat enregistrat al Registre de la propietat.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| <i>Paràmetre</i>                                   | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|--|--------------------|---|
| Tipus d'ordenació                                  | Art. 41            | Edificació aïllada i aparellada   |
| Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes | Art. 42            | L'alçada reguladora màxima és 7,50m corresponent a 2 plantes PB + 1   |
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora            | Art. 48            | Segons s'estableix en les condicions generals de l'edificació aïllada.  |
| Ocupació planta soterrani                          | Art. 43            | L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar un 25% l'ocupació màxima permesa en planta baixa.                             |
| Ocupació de l'edificació                           | Art. 44            | L'ocupació serà del 40 %  |
| Espai sota coberta                                 | Art. 46            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |
| Planta coberta                                     | Art. 47            | Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint. |
| Adaptació topogràfica del terreny                  | Art. 49            | Segons s'estableix en les condicions generals de l'edificació aïllada.  |

|                              |         |  |
|------------------------------|---------|--|
| Edificabilitat màxima        | Art. 55 | El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,6 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl   |
| Densitat màxima d'habitatges | Art. 54 | 1 habitatge per parcel·la o per cada múltiple de parcel·la mínima,   |
| Cossos sortints              | Art. 56 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Elements sortints            | Art. 57 | Es permeten segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Espai lliure d'edificació    | Art. 59 | Es poden col·locar elements auxiliars de l'edificació com ara piscines, casetes de jardineria, vestidors, hivernacles... amb una ocupació màxima del 10% de l'espai lliure, amb una superfície màxima de 40m <sup>2</sup> .  |
| Construccions auxiliars      | Art. 60 | S'admeten les construccions auxiliars segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Separacions mínimes          | Art. 61 | Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents sinó s'expressa el contrari en els plànols d'ordenació.<br><br>Per a les noves edificacions, les separacions mínimes als límits de parcel·la serà de 3,00 m.<br><br>Per als elements auxiliars, la separació mínima serà de 2,00 m a tots els límits de la parcel·la.<br><br>Es permet l'aparellament de dos habitatges. En aquest cas, es presentarà un projecte conjunt. No podrà quedar cap part de la mitgera vista. |
| Publicitat                   | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>    | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|---------------------|--------------------|--|
| Ràfecs              | Art. 57            | Principalment amb cornisa o bé de fusta tractada fosca.  |
| Balcons i terrasses | Art. 56            | Principalment seran de ferro calats pintats de color fosc.<br><br>No es permeten prefabricats ceràmics ni de formigó |



|                           |         |  |
|---------------------------|---------|--|
|                           |         | tipus balustrada etc.  |
| Façana i mitgeres         | Art. 62 | Com a opció dominant seran de pedra rústega del territori, obra vista o bé arrebossada amb morter i pintada o amb monocapa.  |
| Obertures en les façanes  | Art. 65 | Dominarà el buit sobre el ple i tindran una disposició vertical o quadrada. No es permeten amb arc apuntat.  |
| Cromatisme de les façanes | Art. 65 | Colors terrossos i ocres d'acord amb l'estètica general de la zona. Es permet el blanc com a compatible sempre i quan estigui justificat i sigui blanc os. No es permet el morter de ciment vist. Els colors seran d'intensitat mitja i de textura mate.         |
| Baixants i canalons       | Art. 65 | Seran metàl·lics i pintats de color fosc quasi negre, preferentment amb tonalitats no brillants.   |
| Fusteria                  | Art. 65 | Principalment serà de fusta envernissada tenyida fosca. En cas que sigui d'alumini, ha de ser lacada fosca o bé simulant fusta.<br><br>Les persianes seran enrotllables en caixa oculta i de color fosc. Es permeten de llibret de fusta o metàl·liques fosques. |
| Tanques                   | Art. 63 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

## 5. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i>            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| Ús dominant:                | Art. 76            | Residencial (Habitatge unifamiliar per parcel·la)   |
| Usos compatibles:           |                    | Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, cellers, magatzems i tallers sols en planta baixa, docent, sanitari-assistencial i sociocultural. |
| Dotació mínima d'aparcament | Art. 91            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

### **Art. 125. Zona industrial, clau 5**

#### 1. DEFINICIÓ

Comprèn els sòls destinats a la ubicació d'indústries diverses, cooperatives agrícoles o ramaderes, magatzems i tallers que, per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tracten, no suposen ni generen situacions de perill per a la salubritat o la seguretat tant personal com ambiental o de degradació del medi ambient i són compatibles amb les edificacions residencials veïnes. S'estableixen les subzones següents:

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Relació de subzones       | Clau    |
| Indústria alineada a vial | Clau 5a |
| Indústria aïllada         | Clau 5b |

Es reconeixen com edificables les parcel·les existents anteriors a la data d'aprovació d'aquest POUM, que hagin estat enregistrades al Registre de la propietat.

## **Art. 126. 5a Indústria alineada a vial**

### 1. DEFINICIÓ

La zona industrial alineada a vial es correspon a les àrees amb indústria entre mitgeres existents a l'entorn del nucli, amb una densitat d'establiment mitjana-alta, amb façana a carrer i conforma un únic volum edificat.

### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i>         | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|--------------------------|--------------------|---|
| Parcel·la mínima         | Art. 50            | L'existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 400m <sup>2</sup> |
| Front mínim de parcel·la | Art. 50            | L'existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 10m               |

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| <i>Paràmetre</i>                                   | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|--|--------------------|---|
| Tipus d'ordenació                                  | Art. 41            | Edificació alineada a vial  |
| Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes | Art. 42            | Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les parcel·les ja edificades. En cas de nova parcel·lació l'alçada màxima corresponent a PB + 1 que és de 10,50m. |
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora            | Art. 48            | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.  |
| Ocupació planta                                    | Art. 43            | La planta soterrani pot ocupar la totalitat de la   |



|                                   |         |   |
|-----------------------------------|---------|---|
| soterrani                         |         | parcel·la   |
| Planta baixa                      | Art. 44 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial. Pot ocupar la totalitat de la parcel·la.           |
| Planta coberta                    | Art. 47 | Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint. |
| Adaptació topogràfica del terreny | Art. 49 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació a vial.  |
| Edificabilitat màxima             | Art. 55 | La que resulta de l'aplicació de l'ocupació màxima i alçada reguladora.   |
| Fondària màxima edificable        | Art. 51 | L'existent o grafiada als plànols d'ordenació.  |
| Espai lliure d'edificació         | Art. 59 | Segons s'estableix en les condicions generals.  |
| Publicitat                        | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>          | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>  |
|---------------------------|--------------------|--|
| Façana i mitgeres         | Art. 62            | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Cromatisme de les façanes | Art. 65            | No e permeten elements prefabricats vistos ceràmics i de formigó.<br><br>Els colors seran terrosos o blanc tonalitat os. |
| Baixants i canalons       | Art. 65            | Aniran pintats o lacats.   |
| Fusteria                  | Art. 65            | Serà de color fosc.  |
| Tanques                   | Art. 63            | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### 5. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i> | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i> |
|------------------|--------------------|-------------------------------|
|------------------|--------------------|-------------------------------|

|                             |                    |   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| Ús dominant:                | Art. 83<br>Art. 84 | Industrial i magatzems  |
| Usos compatibles            |                    | Residencial (un únic habitatge lligat a l'activitat principal amb una superfície màxima de 120m <sup>2</sup> ), recreatiu, comerç, oficines, tallers i aparcament |
| Dotació mínima d'aparcament | Art. 91            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |
|                             |                    |   |

L'ús comercial compatible dintre d'aquest ús és permet en el sentit que les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre i quan, d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, la seva superfície no s'ultrapassi els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni es configuri, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

#### **Art. 127. 5b Indústria aïllada**

##### 1. DEFINICIÓ

La zona industrial aïllada, 5b, correspon a les àrees amb indústria aïllada en la parcel·la existents en el nucli, on independentment de la seva mida hi poden haver diversos establiments o un sol establiment.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

| <i>Paràmetre</i>         | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|--------------------------|--------------------|---|
| Parcel·la mínima         | Art. 50            | L'existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 800m <sup>2</sup> |
| Front mínim de parcel·la | Art. 50            | L'existent. En cas de nova parcel·lació serà com a mínim de 20m.              |

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

| <i>Paràmetre</i>  | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i> |
|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| Tipus d'ordenació | Art. 41            | Edificació aïllada            |



|  |         |  |
|--|---------|--|
| Alçada reguladora màxima i Nombre màxim de plantes | Art. 42 | Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les parcel·les ja edificades.<br><br>L'alçada màxima corresponent a PB és de 10,5m. S'admet la construcció d'una planta altell fins un màxim del 50% de l'ocupació de la planta baixa. |
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora            | Art. 48 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.  |
| Ocupació planta soterrani                          | Art. 43 | L'ocupació de la planta soterrani no pot sobrepassar l'ocupació màxima.  |
| Planta baixa                                       | Art. 44 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació alineació aïllada.  |
| Planta coberta                                     | Art. 47 | Serà preferentment inclinada. S'admet la coberta plana que s'haurà d'integrar en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.  |
| Adaptació topogràfica del terreny                  | Art. 49 | Segons s'estableix en les condicions generals d'edificació aïllada.  |
| Edificabilitat màxima                              | Art. 55 | 0,80m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl  |
| Ocupació màxima                                    | Art. 52 | 70% de la superfície de la parcel·la   |
| Espai lliure d'edificació                          | Art. 59 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |
| Separacions mínimes                                | Art. 61 | Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents si no s'expressa el contrari en els plànols d'ordenació. En cas que no s'indiquin les separacions mínimes a llindars (carrer, laterals i fons) serà de 5m.         |
| Publicitat   | Art. 66 | Segons s'estableix en les condicions generals.   |

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>          | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>                                     |
|---------------------------|--------------------|---|
| Façana i mitgeres         | Art. 62            | Segons s'estableix en les condicions generals.                    |
| Cromatisme de les façanes | Art. 65            | No e permeten elements prefabricats vistos ceràmics i de formigó. |

|                     |         |   |
|---------------------|---------|---|
|                     |         | Els colors seran terrosos o blanc tonalitat os. |
| Baixants i canalons | Art. 65 | Aniran pintats o lacats.                        |
| Fusteria            | Art. 65 | Serà de color fosc.                             |
| Tanques             | Art. 63 | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

## 5. CONDICIONS D'ÚS

| <i>Paràmetre</i>            | <i>Cond. gral.</i> | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------------|--------------------|---|
| Ús dominant                 | Art. 83<br>Art. 84 | Industrial, cellers i magatzems   |
| Usos compatibles            |                    | Residencial (un únic habitatge lligat a l'activitat principal amb una superfície màxima de 120m <sup>2</sup> ), recreatiu, comerç, oficines, tallers i aparcament |
| Dotació mínima d'aparcament | Art. 91            | Segons s'estableix en les condicions generals.  |

L'ús comercial compatible dintre d'aquest ús és permet en el sentit que les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre i quan, d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, la seva superfície no s'ultrapassi els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni es configuri, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.





## CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

### Art. 128. Determinacions comuns.

#### 1. DEFINICIÓ

En l'àmbit del sòl urbà no consolidat s'han delimitat en els següents Polígons d'actuació urbanística:

| AMBIT                        | Superfície sector | Vialitat      | Espais lliures | Equipaments  | Sòl privat    | Sostre        | Nombre hab. |
|------------------------------|-------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| PAU-RE. 1 L'Eral 1           | 10.732            | 2.295         | 0              | 0            | 8.437         | 11.401        | 61          |
| PAU-RE. 2 L'Eral 2           | 5.614             | 1.014         | 1.012          | 0            | 3.588         | 3.229         | 17          |
| PAU-RE. 3 Fornets 1          | 9.786             | 1.929         | 1.294          | 0            | 6.563         | 3.938         | 16          |
| PAU-RE. 4 Fornets 2          | 9.784             | 2.804         | 0              | 0            | 6.980         | 4.188         | 18          |
| PAU-RE. 5 Fornets 3          | 6.787             | 1.243         | 0              | 0            | 5.544         | 3.326         | 14          |
| PAU-RE. 6 Sant Isidre        | 2.188             | 1.192         | 0              | 0            | 996           | 1.992         | 0           |
| PAU-RE. 7 Batalla Ebre-Verge | 523               | 0             | 161            | 0            | 362           | 460           | 2           |
| PAU-RE. 8 Generalitat        | 6.744             | 1.720         | 0              | 1.122        | 3.902         | 5.632         | 24          |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b>     | <b>52.158</b>     | <b>12.198</b> | <b>2.467</b>   | <b>1.122</b> | <b>36.372</b> | <b>34.166</b> | <b>152</b>  |
| POLÍGONS INDUSTRIALS         |                   |               |                |              |               |               |             |
| PAU-IN. 1                    | 7.333             | 909           | 0              |              | 6.424         | 5.139         |             |
| PAU-IN. 2                    | 2.693             | 1.039         | 0              |              | 1.654         | 1.323         |             |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b>      | <b>10.026</b>     | <b>1.948</b>  | <b>0</b>       |              | <b>8.078</b>  | <b>6.462</b>  |             |

#### 2. PREVISIONS DEL SISTEMA DE SANEJAMENT

El desenvolupament dels PAU proposats restarà condicionat a l'obtenció d'un informe de l'ACA pel que fa a la connexió del PAU al corresponent sistema de sanejament, i en cas que aquest fos viable restarà subjecte a abonar la corresponent taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, l'import aproximat de la qual figura en la corresponent fitxa de cada polígon.

D'acord amb les directrius de l'Agència Catalana de l'Aigua, els polígons d'actuació urbanística de caràcter residencial a desenvolupar arran d'aquest POUM, els quals es desenvoluparan directament, l'ajuntament exigirà als promotors de cada polígon que formalitzin un conveni per finançar els costos de la part proporcional del sistema de sanejament en alta que recull el PESARU 2005 el qual s'adjuntarà amb el corresponent projecte d'urbanització.

Per als nous polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, serà obligatòria la implantació d'una xarxa de sanejament de tipus separatiu, amb xarxes independents per a les aigües pluvials i residuals. Alhora, les aigües residuals d'origen industrial hauran de preveure una depuració pròpia i independent a les d'origen domèstic.

### 3. SERVEIS TÈCNICS

Caldrà preveure en el desenvolupament dels PAU la reserva necessària de sòl per a sistemes tècnics. Aquests terrenys figuraran en el corresponent projecte de reparcel·lació i es cediran gratuïtament a l'administració actuant per a aquesta finalitat.

**Art. 129. Polígon d'actuació PAU-RE.1 L'Eral 1**

**Definició** Sector situat en contacte amb sòl urbà consolidat a la banda oest del nucli de Vilalba. Limita al nord amb carrer Fornets, a l'est amb sòl urbà consolidat, al sud amb zona d'equipaments i PAU-IN.2 i a l'oest part amb PAU-RE.2 i part amb sòl no urbanitzable. És un sector important per a la consolidació del carrer Generalitat, futur vertebrador del nucli urbà.

La seva configuració geomètrica ve determinada per la Modificació puntual de la Delimitació de sòl urbà on es delimitaven dos polígons d'actuació urbanística a l'Eral. Aquesta modificació fou aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en data 11 de març de 2010

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant alhora que facilitar la urbanització d'espais per a vialitat, per a una millor connectivitat d'aquesta zona atesa la importància del carrer Generalitat.

|                               |                           |                             |                             |                      |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                       | 2.295 m <sup>2</sup>        | 21,38%               |
|                               |                           | Espais lliures              | 0 m <sup>2</sup>            | 0,00%                |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>           | <b>2.295 m<sup>2</sup></b>  | <b>21,38%</b>        |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 3)        | 2.896 m <sup>2</sup>        | 26,98%               |
|                               |                           | Residencial (Clau 4a)       | 5.541 m <sup>2</sup>        | 51,63%               |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>           | <b>8.437 m<sup>2</sup></b>  | <b>78,62%</b>        |
|                               |                           | <b>TOTAL POLÍGON</b>        | <b>10.732 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b>       |
|                               | Nombre màxim 'habitatges  | 34 a zona 3<br>27 a zona 4a | 61                          | <b>hab</b>           |
|                               | Sostre màxim              |                             | 11.401                      | <b>m<sup>2</sup></b> |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per cooperació.  
Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i vialitat ja cedida a l'ajuntament.  
Urbanització dels sòls qualificats de vialitat.  
Taxa orientativa de sanejament: 137.250€

**Usos** Ús dominant: Residencial  
Ús compatible: Els admesos en les diferents zones

## Art. 130. Polígon d'actuació PAU-RE.2 L'Eral 2

**Definició** Sector situat a la banda oest del sòl urbà de Vilalba. Limita al nord amb carrer Fornets, a l'est amb PAU-IN.1, sòl urbà consolidat, al sud i oest amb sòl no urbanitzable.

La seva configuració geomètrica ve determinada per la Modificació puntual de la Delimitació de sòl urbà on es delimitaven dos polígons d'actuació urbanística a l'Eral. Aquesta modificació fou aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en data 11 de març de 2010

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant alhora que facilitar la urbanització d'espais per a vialitat i espais lliures, per a una millor connectivitat d'aquesta zona, tot potenciant el carrer Fornets com a eix vertebrador.

|                               |                           |                       |                            |                |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                 | 1.014 m <sup>2</sup>       | 18,06%         |
|                               |                           | Espais lliures        | 1.012 m <sup>2</sup>       | 18,03%         |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>     | <b>2.026 m<sup>2</sup></b> | <b>36,09%</b>  |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 4a) | 3.588 m <sup>2</sup>       | 63,91%         |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>     | <b>3.588 m<sup>2</sup></b> | <b>63,91%</b>  |
|                               |                           | <b>TOTAL POLÍGON</b>  | <b>5.614 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |
|                               | Nombre màxim 'habitatges  |                       | 17                         | <b>hab</b>     |
|                               | Sostre màxim              |                       | 3.229 m <sup>2</sup>       |                |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per cooperació.  
Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i vialitat ja cedida a l'ajuntament.  
Urbanització dels sòls qualificats de vialitat.  
Taxa orientativa de sanejament: 38.250€

**Usos** Ús dominant: Residencial  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona



### Art. 131. Polígon d'actuació PAU-RE.3 Fornets 1

**Definició** Sector situat en contacte amb sòl urbà consolidat a la banda oest del nucli de Vilalba. Limita al nord amb illa de ciutat jardí i sòl no urbanitzable, a l'est amb carrer Generalitat ja cedit a l'Ajuntament, al sud amb carrer Fornets i oest amb polígon d'actuació PAU-RE.4

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant alhora que provocar una cessió i urbanització d'espais per a vialitat i espais lliures, per a una millor connectivitat d'aquesta zona tot potenciant el carrer Fornets com a eix vertebrador.

|                               |                           |                       |                            |                      |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                 | 1.929 m <sup>2</sup>       | 19,71%               |
|                               |                           | Espais lliures        | 1.294 m <sup>2</sup>       | 13,22%               |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>     | <b>3.223 m<sup>2</sup></b> | <b>32,93%</b>        |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 4b) | 6.563 m <sup>2</sup>       | 67,07%               |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>     | <b>6.563 m<sup>2</sup></b> | <b>67,07%</b>        |
|                               |                           | <b>TOTAL POLÍGON</b>  | <b>9.786 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b>       |
|                               | Nombre màxim 'habitatges  |                       | 16                         | <b>hab</b>           |
|                               | Sostre màxim              |                       | 3.938                      | <b>m<sup>2</sup></b> |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per compensació bàsica.  
Redacció de projecte de reparcel·lació.  
Cessió i urbanització dels sòls qualificats de vialitat i zones verdes.  
Cessió del 10% aprofitament mitjà a l'administració actuant.  
Taxa orientativa de sanejament: 36.000€

En cas que un cop hagin transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del POUM i els propietaris no hagin iniciat els treballs de gestió del polígon, l'ajuntament podrà desenvolupar-lo per la modalitat de cooperació.

**Usos** Ús dominant: Residencial  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona

## Art. 132. Polígon d'actuació PAU-RE.4 Fornets 2

**Definició** Sector situat a la banda nord del carrer Fornets. Limita al nord amb sòl no urbanitzable, a l'est amb polígon d'actuació PAU-RE.3, al sud amb carrer Fornets i oest amb polígon d'actuació PAU-RE.5

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant alhora que provocar una cessió i urbanització d'espais per a vialitat, per a una millor connectivitat d'aquesta zona tot potenciant el carrer Fornets com a eix vertebrador.

|                               |                           |                       |                            |                |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                 | 2.804 m <sup>2</sup>       | 28,66%         |
|                               |                           | Espais lliures        | 0 m <sup>2</sup>           | 0,00%          |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>     | <b>2.804 m<sup>2</sup></b> | <b>28,66%</b>  |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 4b) | 6.980 m <sup>2</sup>       | 71,34%         |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>     | <b>6.980 m<sup>2</sup></b> | <b>71,34%</b>  |
|                               |                           | <b>TOTAL POLÍGON</b>  | <b>9.784 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |
|                               | Nombre màxim 'habitatges  |                       | 18                         | <b>hab</b>     |
|                               | Sostre màxim              |                       | 4.188                      | m <sup>2</sup> |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per compensació bàsica.  
Redacció de projecte de reparcel·lació.  
Cessió i urbanització dels sòls qualificats de vialitat.  
Cessió del 10% aprofitament mitjà a l'administració actuant  
Taxa orientativa de sanejament: 40.500€

En cas que un cop hagin transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del POUM i els propietaris no hagin iniciat els treballs de gestió del polígon, l'ajuntament podrà desenvolupar-lo per la modalitat de cooperació.

**Usos** Ús dominant: Residencial  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona



### Art. 133. Polígon d'actuació PAU-RE.5 Fornets 3

**Definició** Sector situat a la banda nord del carrer Fornets. Limita al nord amb sòl no urbanitzable, a l'est amb polígon d'actuació PAU-RE.4, al sud amb carrer Fornets i oest amb polígon d'actuació PAU-IN.1

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant alhora que provocar una cessió i urbanització d'espais per a vialitat, per a una millor connectivitat d'aquesta zona tot potenciant el carrer Fornets com a eix vertebrador.

|                               |                           |                       |                            |                |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                 | 1.243 m <sup>2</sup>       | 18,31%         |
|                               |                           | Espais lliures        | 0 m <sup>2</sup>           | 0,00%          |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>     | <b>1.243 m<sup>2</sup></b> | <b>18,31%</b>  |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 4b) | 5.544 m <sup>2</sup>       | 81,69%         |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>     | <b>5.544 m<sup>2</sup></b> | <b>81,69%</b>  |
|                               |                           | <b>TOTAL POLÍGON</b>  | <b>6.787 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |
|                               | Nombre màxim 'habitatges  |                       | 14                         | <b>hab</b>     |
|                               | Sostre màxim              |                       | 3.326 m <sup>2</sup>       |                |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per compensació bàsica.  
Redacció de projecte de reparcel·lació.  
Cessió i urbanització dels sòls qualificats de vialitat.  
Cessió del 10% aprofitament mitjà a l'administració actuant  
Taxa orientativa de sanejament: 31.500€

En cas que un cop hagin transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del POUM i els propietaris no hagin iniciat els treballs de gestió del polígon, l'ajuntament podrà desenvolupar-lo per la modalitat de cooperació.

**Usos** Ús dominant: Residencial  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona

## Art. 134. Polígon d'actuació PAU-RE.6 Sant Isidre

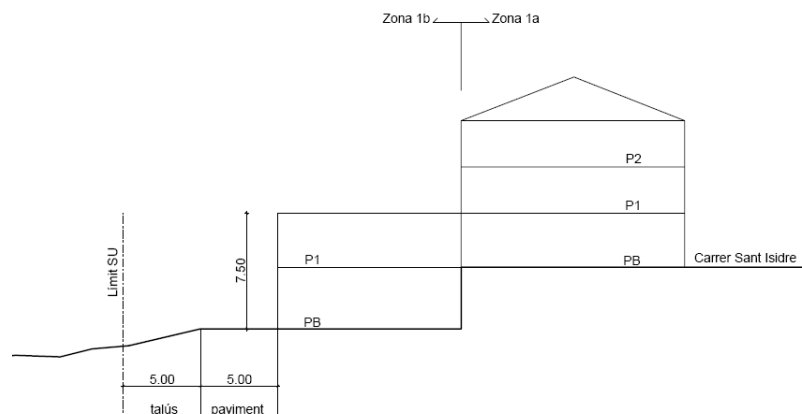
**Definició** Sector situat en contacte amb sòl urbà consolidat a la banda nord dels casc antic. Limita al nord i est amb sòl no urbanitzable, al sud amb sòl urbà consolidat i carrer Sant Isidre i oest amb sòl no urbanitzable i sòl urbà consolidat

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant alhora que provocar una cessió i urbanització d'espais per a vialitat, per a una millor connectivitat d'aquesta zona.

| Condicions d'ordenació | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    |                            |                      |        |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|--------|
|                        |                           | Viari                      | 1.192 m <sup>2</sup> | 54,49% |
|                        | Espais lliures            | 0 m <sup>2</sup>           | 0,00%                |        |
|                        | <b>SÒL PÚBLIC</b>         | <b>1.192 m<sup>2</sup></b> | <b>54,49%</b>        |        |
|                        | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT |                            |                      |        |
|                        | Nucli antic (Clau 1b)     | 996 m <sup>2</sup>         | 45,51%               |        |
|                        | <b>SÒL PRIVAT</b>         | <b>996 m<sup>2</sup></b>   | <b>45,51%</b>        |        |
|                        | <b>TOTAL POLÍGON</b>      | <b>2.188 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b>       |        |
|                        | Nombre màxim d'habitatges | 0 hab                      |                      |        |
|                        | Sostre màxim              | 1.992 m <sup>2</sup>       |                      |        |

El nou vial només estarà pavimentat una secció de 5,00m, i la resta en contacte amb el sòl no urbanitzable serà un talús per garantir l'adaptació topogràfica.



Secció tipus

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per compensació bàsica.  
Redacció de projecte de reparcel·lació.  
Cessió i urbanització dels sòls qualificats de vialitat.  
Cessió del 10% d'aprofitament mitjà a l'administració actuant.  
Taxa orientativa de sanejament: 10.000€

**Usos** Ús dominant: Residencial vinculat a habitatge existent i magatzem  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona





### Art. 135. Polígon d'actuació PAU-RE.7 Batalla de l'Ebre-Verge

**Definició** Sector situat al final dels carrers de la Batalla de l'Ebre i de la Verge a la banda de llevant del nucli urbà

Aquest polígon és el resultat de la Modificació puntual núm. 1 de les normes de planejament dels municipis sense planejament a Vilalba dels Arcs, la qual ha estat aprovada pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 3 d'agost de 2017.

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant alhora que provocar una cessió i urbanització d'espais per zona verda i disminuir l'impacte paisatgístic de les noves construccions d'aquesta zona de la població.

|                               |                           |                       |                          |                |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                 | 0 m <sup>2</sup>         | 0,00%          |
|                               |                           | Espais lliures        | 161 m <sup>2</sup>       | 30,78%         |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>     | <b>161 m<sup>2</sup></b> | <b>30,78%</b>  |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 1a) | 362 m <sup>2</sup>       | 69,22%         |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>     | <b>362 m<sup>2</sup></b> | <b>69,22%</b>  |
|                               |                           | <b>TOTAL POLÍGON</b>  | <b>523 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |
|                               | Nombre màxim 'habitatges  |                       | 2 hab                    |                |
|                               | Sostre màxim              |                       | 460 m <sup>2</sup>       |                |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per compensació bàsica.  
Redacció de projecte de reparcel·lació.  
Cessió i urbanització dels sòls qualificats de zona verda  
Cessió del 10% aprofitament mitjà a l'administració actuant.  
Taxa orientativa de sanejament: 4.500€

**Usos** Ús dominant: Residencial  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona

## Art. 136. Polígon d'actuació PAU-RE 8 Generalitat

**Definició** Sector situat a la banda sud del nucli urbà, on te previst el començament del carrer Generalitat. Limita al nord i est amb sòl urbà consolidat, i al sud i oest amb sòl no urbanitzable.

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant alhora que provocar una cessió i urbanització d'espais per a vialitat, per a una millor connectivitat d'aquesta zona tot potenciant el carrer Generalitat com a eix vertebrador.

|                               |                           |                       |                            |               |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                 | 1.720 m <sup>2</sup>       | 25,50%        |
|                               |                           | Equipament            | 1.122 m <sup>2</sup>       | 16,64%        |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>     | <b>2.842 m<sup>2</sup></b> | <b>42,14%</b> |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 3)  | 2.177 m <sup>2</sup>       | 32,28%        |
|                               |                           | Residencial (Clau 4b) | 1.725 m <sup>2</sup>       | 25,58%        |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>     | <b>3.902 m<sup>2</sup></b> | <b>57,86%</b> |
|                               |                           | <b>TOTAL POLÍGON</b>  | <b>6.744 m<sup>2</sup></b> |               |
|                               | Nombre màxim 'habitatges  |                       | 24                         | <b>hab</b>    |
|                               | Sostre màxim              |                       | 5.632                      |               |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per cooperació.  
Redacció de projecte de reparcel·lació.  
Cessió i urbanització dels sòls qualificats de vialitat.  
Cessió del 10% aprofitament mitjà a l'administració actuant  
Taxa orientativa de sanejament: 50.500€

**Usos** Ús dominant: Residencial  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona



### Art. 137. Polígon d'actuació PAU-IN.1

**Definició** Sector situat en situat a l'extrem oest del l'àmbit de sòl urbà de Vilalba. Limita a l'est amb PAU-RE.5 i carrer Fornets i al nord, est i sud amb sòl no urbanitzable.

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant afavorint la consolidació d'una edificació existent destinada a ús industrial i alhora definir una cessió i urbanització d'espais per a vialitat, tot donant continuïtat al carrer Fornets.

|                               |                           |                            |                            |               |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                      | 909 m <sup>2</sup>         | 12,40%        |
|                               |                           | Espais lliures             | 0 m <sup>2</sup>           | 0,00%         |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>          | <b>909 m<sup>2</sup></b>   | <b>12,40%</b> |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 5b)      | 6.424 m <sup>2</sup>       | 87,60%        |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>          | <b>6.424 m<sup>2</sup></b> | <b>87,60%</b> |
|                               | <b>TOTAL POLÍGON</b>      | <b>7.333 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b>             |               |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per compensació bàsica.  
Redacció de projecte de reparcel·lació.  
Cessió i urbanització dels sòls qualificats de vialitat.  
Cessió del 10% aprofitament mitjà a l'administració actuant.  
Taxa orientativa de sanejament: 26.220€

**Usos** Ús dominant: Industrial  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona

## Art. 138. Polígon d'actuació PAU-IN.2

**Definició** Sector situat en situat a sud-oest del l'àmbit de sòl urbà de Vilalba. Limita a l'est futur carrer generalitat, i carrer Fornets, al sud i oest amb sòl no urbanitzable i al nord amb sector PAU-RE.1

La regulació d'aquest sector surt com a conseqüència de la Modificació puntual de la Delimitació puntual del carrer del Vi aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre. En aquesta modificació, l'illa de sòl amb aprofitament es requalificava de residencial a industrial.

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

**Objectius** Es pretén ordenar l'edificació resultant afavorint la cessió i urbanització d'espais per a vialitat.

|                               |                           |                       |                            |                |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Condicions d'ordenació</b> | RESERVES DE SÒL PÚBLIC    | Viari                 | 1.039 m <sup>2</sup>       | 38,59%         |
|                               |                           | Espais lliures        | 0 m <sup>2</sup>           | 0,00%          |
|                               |                           | <b>SÒL PÚBLIC</b>     | <b>1.039 m<sup>2</sup></b> | <b>38,59%</b>  |
|                               | SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial (Clau 5b) | 1.654 m <sup>2</sup>       | 61,41%         |
|                               |                           | <b>SÒL PRIVAT</b>     | <b>1.654 m<sup>2</sup></b> | <b>61,41%</b>  |
|                               |                           | <b>TOTAL POLÍGON</b>  | <b>2.693 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |

**Condicions de gestió i execució** Sistema de reparcel·lació amb la modalitat per compensació bàsica.  
Redacció de projecte de reparcel·lació.  
Cessió i urbanització dels sòls qualificats de vialitat.  
Cessió del 10% aprofitament mitjà a l'administració actuant.  
Taxa orientativa de sanejament: 10.100€

**Usos** Ús dominant: Industrial  
Ús compatible: Els admesos en aquesta zona



## TÍTOL VI. EL SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### **Art. 139. Definició del sòl no urbanitzable**

El terme municipal de Vilalba dels Arcs es troba enclavat a la part nord de la comarca de la Terra Alta. La major part del seu territori està classificat com a sòl no urbanitzable i constitueix un dels majors actius naturals i mediambientals del municipi.

Aquest POUM classifica com a sòl no urbanitzable, d'acord amb allò que disposa l'article 32 de la LUC, aquells terrenys que, pels seus valors agrícoles o ambientals, es consideren incompatibles amb l'ús transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats pel desenvolupament urbà. Així mateix, es classifica com a sòl no urbanitzable el sòl de protecció especial i el sòl de protecció preventiva identificats pel Pla Territorial de les Terres de l'Ebre.

Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'usar, gaudir i disposar de l'ús propietat, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins dels límits establerts per la llei, pel planejament i per la legislació sectorial.

#### **Art. 140. Objectius del POUM en el sòl no urbanitzable**

Són objectius del POUM per aquesta classe de sòl:

1. El respecte al medi ambient i la sostenibilitat. Implica la permanència o conservació dels elements que caracteritzen i han caracteritzat històricament el territori així com la solució dels impactes negatius que la dispersió de noves construccions han generat.
2. L'ús racional del territori. Implica la limitació i/o prohibició de noves construccions en els termes que preveu la present normativa.
3. L'establiment de mesures de defensa del sòl, atesa l'ús condicionat de recurs limitat, difícilment substituïble.
4. La defensa dels fluxos de l'aigua, tant en les estructures de regadiu com en el desguàs dels camps.
5. La millora del paisatge. El paisatge inclou el relleu, la morfologia del sòl i les construccions associades, com la vegetació autòctona i els valors culturals, representats per les casetes de camp i murs de tanca i contenció.

#### **Art. 141. Qualificacions en sòl no urbanitzable.**

1. Aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en 3 qualificacions i el sistema hidrològic que correspon als barrancs.

- Sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau 11):

- Sòl no urbanitzable de protecció especial de valor natural i/o de localització (clau 12).
- Sòl no urbanitzable de protecció especial PEIN (clau 13).

## **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

---

### **Art. 142. Regulació.**

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits legalment establerts.

Els usos i les construccions compatibles amb aquesta classe de sòl i la seva tramitació estan regulats en la LUC i el RLUC, i amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada zona.

Les potencials possibilitats edificatòries dels sòls no urbanitzables s'han d'interpretar de manera restrictiva atesa la voluntat del planificador de preservar-lo expressament de l'acció urbanitzadora i d'evitar-ne utilitzacions indegudes.

2. És obligació dels propietaris de sòl no urbanitzable el mantenir la seva finca en adequades condicions de seguretat, salubritat i ordre, amb l'objectiu de preservar el paisatge agro-forestal del municipi i de garantir la seguretat de les persones i béns de l'entorn. Així, és responsabilitat dels propietaris de finques en sòl no urbanitzable el manteniment en bon estat de les edificacions, les instal·lacions i les ruïnes presents en la finca; el control dels dipòsits no autoritzats de runes, deixalles, o qualsevol altre material en la finca; la realització d'extraccions de materials no autoritzades, o la realització de qualsevol altra activitat contrària a les determinacions del planejament urbanístic.

### **Art. 143. Desenvolupament del POUM en SNU**

Malgrat que les determinacions d'aquest POUM pel que fa al SNU són d'aplicació immediata, podran ésser desenvolupades mitjançant plans especials, amb els objectius assenyalats en la LUC.

L'àmbit dels plans especials abastarà la integritat de la finca o de les diverses finques afectades per l'actuació que s'hi reguli.

Els plans especials no poden alterar la classificació del sòl no poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament (excepte allò previst per la LUC pels plans especials autònoms); en canvi poden alterar altres determinacions del planejament i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries, sempre que aquestes alteracions siguin coherents amb els objectius d'ordenació i protecció associats a la qualificació urbanística dels terrenys afectats.



## CAPÍTOL III. ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

---

### Art. 144. Condicions de les finques

1. Constitueixen una finca els terrenys que conformin una finca registral a efectes de la legislació hipotecària i estiguin així inscrits en el registre de la propietat. Per contra, no tenen la consideració de finca els diferents terrenys que, malgrat ser de la mateixa propietat, figurin en inscripcions independents en el registre de la propietat.
2. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable no es podran efectuar segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrícola o forestal.
3. Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal. En l'establiment de la superfície de sòl necessària, es tindrà en compte que qualsevol construcció en sòl no urbanitzable ha de tenir la consideració d'edificació aïllada i ha de mantenir al seu entorn un espai no transformat que actuï com a coixí amb el sòl rural confrontant.
4. La superfície mínima de les finques als efectes de segregacions es regirà per la normativa sectorial d'aplicació.
5. La segregació de finques en sòl no urbanitzable és un acte subjecte a llicència municipal prèvia. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions del POUM.
6. Resten prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, d'acord amb el concepte de parcel·lació urbanística establert a la LUC.

### Art. 145. Camins: disposicions generals.

L'objectiu principal del POUM en relació a la vialitat en el sòl no urbanitzable és la permanència de la malla històrica de lligallos i camins i la minimització del seu impacte en el territori, objectiu que es desenvolupa en els aspectes següents:

1. Permanència del model d'estructuració de la xarxa de camins, és a dir, de les pautes de traçat dels camins que no implica el manteniment obligat de tots i cadascun dels camins doncs podran adaptar-se a les circumstàncies locals
2. Minimització de l'impacte dels camins en el territori municipal.
3. Els camins existents s'inclouen en dues categories segons la seva importància, condicions i ús:
  1. Xarxa viària agrícola constituïda pels camins rurals. Es divideix en:
    - a. Camins estructuradors. Són aquells que formen la xarxa bàsica de connexió i en principi tenen un caràcter intermunicipal. Formen part del domini públic i per aquest motiu, el manteniment és a càrrec de l'ajuntament. Venen formats per:
      - El camí de Txiveli

- El camí de la Vall dels Prats o de Berrús
  - El camí de Favara
  - El camí de la Fatarella al Forcall
  - El camí del Forcall a la Pobla de Massaluca
- b. Camins secundaris. Són aquells que donen servei a les finques a partir dels camins principals. També es coneixen amb el nom de veïnals.
2. Xarxa de vies pecuàries constituïda pels lligallos, camins de trànsit ramaders. El seu ample en sòl no urbanitzable és de 32 m.

D'acord amb la classificació del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Medi Natural, al terme municipal de Vilalba no figura cap camí ramader.

#### **Art. 146. Regulació dels camins.**

L'amplada mínima dels camins rurals serà l'existent actualment i en general de 4 m.

Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

Les franges de protecció dels camins rurals es mesuren des de l'eix a cada banda de camí. Aquestes franges defineixen la distància mínima on es poden ubicar els tancaments de les finques així com els pals elèctrics i telefònics. Les franges de protecció es defineixen en funció del tipus de camí:

1. Per als camins estructuradors: 4 m des de l'eix del camí
2. Per als camins secundaris: Es regula per dret civil

Si hi ha desnivell superior a 4 m, es podrà estudiar la col·locació en el nivell del camí amb acord previ de l'Ajuntament i si es inferior haurà de tenir alçària suficient.

Es prohibeix la col·locació de cartells de grans dimensions de publicitat o qualsevol altre element que contamiï el paisatge natural i la funció paisatgística del sòl. Es permeten els cartells de senyalització i indicació d'elements i activitats del municipi.

Als àmbits del PEIN, es prohibeix expressament la circulació sobre rodes fora de les carreteres, els camins i les vies rurals, excepte quan es tracti de la realització d'activitats agràries o estigui relacionat amb la gestió del àmbit de PEIN.

En cas de moviment de terres al costat dels camins públics, en terraplens o terrabuit, els pendents dels talussos seran de proporció 1/2 o 1/3 en funció de les característiques del terreny. La reposició de qualsevol desperfecte ocasionat a la xarxa de camins públics serà per compte de la persona responsable de l'actuació.

#### **Art. 147. Obertura de nous camins i modificació dels existents.**

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts.

No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM, en els Plans Especials Urbanístics que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o





Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament competent.

Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i particularment l'estructura dels marges que caracteritzen el teixit agrícola.

En el supòsit d'execució noves infraestructures generals de caràcter supramunicipal que afectin el sòl no urbanitzable, se'n podrà autoritzar la modificació o adequació de l'estructura de camins mitjançant la formulació d'un Pla Especial.

El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada haurà de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.

L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els pal·liï.

En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i seguir les actuals vies de comunicació de manera que es mantingui la unitat de les explotacions sense partir pel mig i al biaix els camps.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest POUM i pel seu futur desenvolupament.

#### **Art. 148. Tanques**

1. S'admetrà el tancament de finques o de parts d'una finca sempre que se'n justifiqui la necessitat per raons de seguretat. En qualsevol cas, la construcció de tanques en sòl no urbanitzable és un acte subjecte a llicència municipal prèvia.

2. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística que determinarà el tipus i la longitud de la tanca autoritzada. S'hauran de respectar les determinacions del PTPTE.

a) La construcció de tanques ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc.

b) No s'admeten tanques d'obra o opaques, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90cm i en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

c) Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. En aquest cas, la seva alçada màxima serà de 2,00 m

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

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

f) Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc.

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

h) Les tanques d'obra existents i aquelles que es preveu per motius de seguretat s'han de tractar amb superposició de vegetació viu per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

3. La col·locació de la tanca ha de respectar la distància mínima de l'exterior del camí segons l'establert al POUM, resseguint la topografia natural i sense interferir en el traçat dels camins considerats de domini públic.

4. Les tanques hauran de respectar una distància mínima de 5 m respecte els terrenys del DPH i en cap cas no poden interferir ni modificar el normal desguàs dels terrenys, per la qual cosa no es podran ubicar transversalment als eixos de drenatge.

5. Les tanques se separaran d'altres infraestructures 3 m com a mínim mesurat des de l'eix, sense perjudici d'altres normes sectorials que augmenten la seva distància o n'impedeixin la seva creació.

6. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

7. Quan hi hagi desnivell entre el camí i el terreny on se situen les tanques aquests s'hauran de separar, situant-se en terreny pla, fora del pendent, excepte les parets de contenció de terres tradicionals.

8. Es defineixen com a tanques no penetrables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 10 cm de costat, d'estructura metàl·lica rígida oberta i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no puguin creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a tanques penetrables les tanques metàl·liques amb una malla mínima de 10 cm de costat, les tanques vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge.



Les tanques penetrables són admeses en tot l'àmbit d'aquesta normativa, i les no penetrables han de justificar la seva motivació.

#### **Art. 149. Fonts i basses**

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquestes s'estableix una protecció de 50m de radi en el qual no es permet cap tipus d'edificació de nova construcció, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.

2. Prèvia llicència, es permet potenciar el valor paisatgístic dels entorns de les fonts i deus, fent petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen amb el projecte. Durant l'execució de les obres, cal respectar la vegetació existent.

3. S'admet la formació de basses d'acumulació d'aigua per a la prevenció contra incendis i per a rec, les quals han de donar compliment a l'establert a la legislació sectorial vigent d'aplicació. Es distingeixen les basses que recullen l'aigua de pluja de les basses que també obtenen aigua a partir d'escorrenties. Aquestes últimes han de tenir unes condicions específiques de disseny per permetre l'eliminació dels fangs i partícules sòlides que, a més, cas que l'aigua provingui d'una altra finca, han d'obtenir l'autorització prèvia de l'organisme competent.

### **CAPITOL IV. REGULACIÓ GENERAL SOBRE ELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE**

---

#### **Art. 150. Condicions particulars per a totes les edificacions en sòl no urbanitzable.**

Les construccions s'ajustaran a les següents condicions particulars:

##### **1. Emplaçament.**

Les construccions respectaran les zones de protecció dels sistemes viari i hidrològic i d'altres afectacions segons ubicació.

La connexió en relació al lligallo o camí principal es realitzarà seguint les pautes del model d'estructura dels camins tradicionals. En la connexió es minimitzarà l'impacte en el sòl i la vegetació.

Per a noves construccions i d'adequació dels edificis existents, s'haurà de redactar un projecte que contempli un seguit de condicions per mantenir el paisatge de mosaic agroforestal característic del municipi. Aquestes condicions són:

- La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- Els efectes territorials i mediambientals de la seva implantació.
- L'àmbit de servituds.
- Mesures de tractament dels residus i estalvi d'aigua i energia.
- Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.
- Els materials a emprar seran tradicionals i de colors adaptats a l'entorn i a les edificacions tradicionals.
- Queden prohibits els elements prefabricats vistos (blocs de formigó, obres de fàbrica)

- No es permeten elements metàl·lics sense pintar o lacar.

## 2. Tractament exterior i integració ambiental de les construccions i entorn.

Les obres de reforma de les edificacions existents es realitzaran conservant els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i mantindran, respecte a la seva composició volumètrica, el caràcter compacte de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.

Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició projectual de l'edifici.

En els llocs on els serveis tècnics municipals ho considerin necessari, es projectarà i plantarà al llarg de les noves edificacions fileres d'arbres o agrupacions, d'espècies autòctones, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

## 3. Condicions sanitàries

Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran d'evacuar les aigües negres a la xarxa de clavegueram, si existeix. Excepcionalment, quan no sigui possible la connexió a la xarxa, hauran de depurar les seves aigües residuals amb una estació depuradora ecològica que compleixi els criteris establerts a la "Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom" aprovada el 20 de novembre de 2008 pel Consell d'Administració de l'ACA.

Si generen aigües residuals s'haurà de disposar un contracte amb un gestor autoritzat per aquest tipus de residus, o si es produeix un abocament d'aquestes a la llera, s'haurà de tenir la corresponent autorització amb l'organisme de conca.

## 4. Estalvi d'aigua

Es justificarà l'aportació de l'aigua i es projectaran les corresponents mesures d'estalvi, tant de la casa com del jardí. Es prohibeixen les piscines i elements similars, excepte als habitatges legalment implantats.

Per a l'aprofitament d'aigües subterrànies per a particulars s'ha de tramitar la corresponent autorització o concessió de l'Organisme de Conca.

Es permetrà l'aprofitament d'aigües pluvials sempre que no afecti a tercers i es produeixi dins la finca.

S'autoritzen les basses de reg per gravetat. Les seves característiques seran proporcionals a les construccions existent i ús. Segons casos seran necessaris proteccions perimetrals o rampes per evitar l'ofegament de la fauna autòctona.

## 5. Moviment de terres i desguàs dels terrenys

Els moviments de terres seran els mínims necessaris, i no presentaran murs o talussos excessius i en tot cas hauran de ser iguals o inferiors a l'alçada de la planta baixa o semi soterrada. En casos excepcionals, i per raons molt justificades, l'Ajuntament podrà autoritzar moviments de terres que superin aquestes determinacions. El balanç de terres ha de ser compensat (volum d'excavació = volum de terraplenat). En cas inevitable de préstecs, s'utilitzaran préstecs legalitzats segons la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983. En cas inevitable d'excedents, cal preveure la reutilització dels materials dintre del mateix municipi o el seu abocament de manera controlada, segons el Decret 1/1997.



Es mantindrà el paisatge de mosaic agroforestal amb diversitat de conreus i bosquines intercalades tot evitant desmunts o replens vistos. En tots els casos es conservaran els murs de contenció, tanca i estabilització de les terres. Quan sigui necessari desplaçar-los, s'hauran de substituir amb murs de les mateixes característiques, que facin la mateixa funció d'estabilització. No es permeten les contencions de terres mitjançant esculleres.

Es conservaran les principals directrius de desguàs de les terres. En cap cas es canviarà un curs d'aigua principal o secundari.

## 6. Vegetació

Es conservaran i/o es replantaran amb espècies autòctones totes les parcel·les ocupades o no per edificació. En la plantació se seguiran les pautes d'organització de la vegetació, oliveres, etc., tradicionals. Excepte quan s'introdueixi un regadiu complementari. En aquest cas, les pautes de distribució de l'aigua i el nou conreu prevaldran sobre les pautes tradicionals.

## 7. Residus

Es planificarà el tractament del residu en el projecte de tal manera que s'integrin en l'entorn.

### **Art. 151. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal**

1. Corresponen a les construccions destinades o pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes, forestals i d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, previstes en la legislació urbanística vigent.
2. La regulació de les construccions destinades a les casetes d'eines i als masets és la que s'estableix al Pla Director Urbanístic de les construccions agrícoles tradicionals de les Terres de l'Ebre.
3. Per a la resta de construccions pròpies d'aquest article, seran aplicables les condicions dels articles subsegüents. En tot cas, l'autorització dels projectes de les edificacions que regula aquest article es resoldrà per llicència municipal. No obstant això, quan la construcció o l'ampliació de les edificacions regulades en aquest article superin els 500m<sup>2</sup> d'ocupació en planta, 1.000m<sup>2</sup> de sostre o 10m d'alçada, el procediment per a la seva autorització serà l'establert a la normativa urbanística vigent.
4. A més de les categories previstes per aquest article també es podran admetre altres construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal o en general rústica sempre que es justifiqui d'acord amb el que estableix la LUC.

### **Art. 152. Regulació dels magatzems agrícoles**

Els magatzems agrícoles són instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació agropecuària.

#### 1. CONDICIONS DE LA FINCA I LES EDIFICACIONS

L'autorització dels projectes d'edificacions que compleixin amb el paràmetres establerts en aquest article es resoldrà per llicència municipal. En el cas que per determinades necessitats justificades

s'hagin de superar els paràmetres màxims establerts, caldrà tramitar l'expedient d'acord amb la LUC i el RLUC

| <i>Paràmetre</i>              | <i>Condicions particulars</i>  |
|-------------------------------|--|
| Superfície mínima de la finca | 10.000 m <sup>2</sup> .<br><br>En cas que el magatzem doni resposta a les necessitats de diferents finques del mateix titular, la superfície mínima de la finca on se situarà el magatzem serà de 5.000 m <sup>2</sup> .   |
| Ocupació màxima de la finca   | 2 % de la finca on se situï l'edificació amb un màxim de 500 m <sup>2</sup><br><br>L'edifici haurà de respectar les diferents servituds i proteccions a sistemes o altres.   |
| Sostre màxim                  | 0,02 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl amb un màxim de 500 m <sup>2</sup>   |
| Altura màxima                 | 7 m.   |
| Separació mínima a partions   | 10 m a camins.<br><br>5 m a finques veïnes.<br><br>25 m a carreteres.  |
| Configuració planta           | Rectangular.   |
| Coberta                       | Inclinada d'una o dues vessants orientats al costat llarg del rectangle i amb pendent inferior al 30%.   |
| Porxos                        | Excepcionalment i sempre i quan es demostrï la seva necessitat, s'admeten els porxos adossats al magatzem amb una llargada de 2/3 de la façana, 4 m d'alçada total i 6 m fondària màxima. Computa al 50% de la seva superfície a efecte de superfícies construïdes i al 100% a efecte d'ocupació de finca.   |
| Moviment de terres            | El terrabuit i terraplè màxim serà de 3,5 m. i s'haurà de justificar en cas de necessitar una alçada superior i presentar una EIIP si s'escau.<br><br>Els moviments de terres es realitzaran sense afectar substancialment cap dels camins que s'assenyalen en el plànol d'ordenació i amb els límits establerts de protecció de la xarxa viària així com altres servituds establertes en aquestes normes. |
| Compartimentacions            | No s'admetrà la seva compartimentació ni distribució interior, tret d'una cambra de higiènica on es podran situar els aparells   |



|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | sanitaris adequats per a la higiene i necessitats fisiològiques dels treballadors de l'explotació agrícola i una sala per productes fitosanitaris, ja siguin de caire familiar o professional                  |
| Adequació paisatgística | S'haurà d'ajustar a les directrius del paisatge d'aquest document i del PTTE.<br><br>El terreny no ocupat per l'edificació s'haurà de condicionar amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural. |

## 2. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>      | <i>Condicions particulars</i>  |
|-----------------------|--|
| Elements constructius | No podrà contenir elements propis d'edificacions de tipologia urbana; balcons, portalades, balustres, les obertures seran les pròpies dels magatzems agrícoles.  |
| Acabats               | Els acabats i façanes seran preferentment naturals; pedra, revocats colors terrossos, etc. No s'admetran paraments de totxana ni de bloc de formigó vistos.<br><br>Es prioritzarà la fusteria de fusta. En cas de ser metàl·lica, anirà lacada en color fosc.<br><br>Les cobertes seran predominantment de teula color terrós. No es permeten cobertes de fibrociment gris i metàl·liques sense lacar. |

## 3. ALTRES CONDICIONS

Aquestes edificacions han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agrícola de la finca o finques, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva. Per tant, les dimensions de les edificacions s'han d'ajustar a les necessitats de l'explotació justificades degudament en el projecte presentat.

Per a l'autorització de l'edificació caldrà la justificació de la seva vinculació a l'explotació agrícola. Aquesta justificació s'efectuarà en la Memòria del projecte tècnic que es presenti per a demanar la llicència, que haurà d'estar subscrit per un tècnic competent d'acord amb la LOE i inclourà necessàriament la documentació següent:

- Reportatge fotogràfic actual de la finca.
- Si l'explotació agrícola és de més d'una finca caldrà aportar l'escriptura de les finques que la integren i les fitxes cadastrals.
- Maquinària agrícola i estris de l'explotació. Fitxa tècnica i titulars.

- Declaració DUN o acreditar que el titular és pagès.
- Justificar que a la finca no hi ha cap altra construcció, o en cas contrari la legalitat de la mateixa i la seva destinació actual.
- Justificació de la capacitat productiva de la finca o DUN.
- Justificació del capítol d'Integració paisatgístic.

### Art. 153. Regulació dels hivernacles

Els hivernacles són construccions o instal·lacions més o menys permanent que permet modificar el microclima del seu interior i permetre el conreu de vegetals en millors condicions o fora d'època. D'acord amb l'ordre de 25 d'octubre de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, no seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçada superior a un **metre**.

#### 1. CONDICIONS DE LA FINCA I LES EDIFICACIONS

L'autorització dels projectes d'edificacions que compleixin amb el paràmetres establerts en aquest article es resoldrà per llicència municipal. En el cas que per determinades necessitats justificades s'hagin de superar els paràmetres màxims establerts, caldrà tramitar l'expedient d'acord amb la LUC i el RLUC

| <i>Paràmetre</i>                                      | <i>Condicions particulars</i>  |
|---|--|
| Superfície mínima de la finca                         | 10.000 m <sup>2</sup> .  |
| Superfície màxima                                     | 1.000 m <sup>2</sup>   |
| Separació mínima al nucli urbà per a nous hivernacles | 1.000 m  |
| Separació mínima a partions                           | 10 m   |
| Moviment de terres                                    | El terrabut i terraplè màxim serà de 3,5 m. i s'haurà de justificar en cas de necessitar una alçada superior i presentar una EIIP si s'escau.<br><br>Els moviments de terres es realitzaran sense afectar substancialment cap dels camins que s'assenyalen en el plànol d'ordenació i amb els límits establerts de protecció de la xarxa viària així com altres servituds establertes. |
| Adequació paisatgística                               | S'haurà d'ajustar a les directrius del paisatge d'aquest document i del PTTE.  |



**Art. 154. Regulació de les construccions ramaderes**

Es defineix com una construcció vinculada a una explotació ramadera destinada a la cria i l'engreix de bestiar.

**1. CONDICIONS DE LA FINCA I LES EDIFICACIONS**

L'autorització dels projectes d'edificacions que compleixin amb el paràmetres establerts en aquest article es resoldrà per llicència municipal. En el cas que per determinades necessitats justificades s'hagin de superar els paràmetres màxims establerts, caldrà tramitar l'expedient d'acord amb la LUC i el RLUC

| <i>Paràmetre</i>                                   | <i>Condicions particulars</i>   |
|--|---|
| Superfície mínima de la finca                      | 10.000 m <sup>2</sup> .   |
| Ocupació màxima                                    | 500 m <sup>2</sup>  |
| Sostre màxim                                       | 1000 m <sup>2</sup>   |
| Altura màxima                                      | 7 m.  |
| Separació mínima al nucli urbà per a noves granges | 800 m , 1000 m si són porcines<br><br>Aquelles granges legalment implantades abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM que es trobin a una distància inferior al nucli urbà podran mantenir la seva activitat i es podran ampliar dintre dels paràmetres establerts.  |
| Separació mínima entre instal·lacions pecuàries    | 1.500 m per a les de cria intensiva<br><br>1.000 m per a les de cria semi intensiva<br><br>Aquestes dimensions es prendran des del centre geomètric dels edificis.  |
| Separació mínima a partions                        | 10 m a veïns i camins<br><br>25 m a carreteres  |
| Moviment de terres                                 | El desmunt i terraplè màxim serà de 3,5 m. i s'haurà de justificar en cas de necessitar una alçada superior.<br><br>Els moviments de terres es realitzaran sense afectar substancialment cap dels camins que s'assenyalen en el plànol d'ordenació i amb els límits establerts de protecció de la xarxa viària així com altres servituds establertes. |
| Adequació paisatgística                            | S'haurà d'ajustar a les directrius del paisatge d'aquest  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
|                           | document i del PTTE.<br><br>El terreny no ocupat per l'edificació s'haurà de condicionar amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural. |
| Condicions mediambientals | Només podran autoritzar-se les construccions que prevegin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals homologat.                          |

## 2. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>      | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------|---|
| Elements constructius | No podrà contenir elements propis d'edificacions de tipologia urbana; balcons, portalades, balustres, les obertures seran les pròpies dels magatzems agrícoles.   |
| Acabats               | Els acabats i façanes seran preferentment naturals; pedra, revocats colors terrossos, etc. No s'admetran paraments de totxana ni de bloc de formigó vistos.<br><br>Es prioritzarà la fusteria de fusta. En cas de ser metàl·lica, anirà lacada en color fosc.<br><br>Les cobertes seran predominantment de teula color terrós. No es permeten cobertes de fibrociment i metàl·liques sense lacar. |

### Art. 155. Regulació dels cellers

Els cellers són construccions que permet la transformació i elaboració de vi de diferents tipus. S'han de situar dins de la pròpia finca productiva.

#### 1. CONDICIONS DE LA FINCA I LES EDIFICACIONS

L'autorització dels projectes d'edificacions que compleixin amb els paràmetres establerts en aquest article es resoldrà per llicència municipal. En el cas que per determinades necessitats justificades s'hagin de superar els paràmetres màxims establerts, caldrà tramitar l'expedient d'acord amb la LUC i el RLUC

| <i>Paràmetre</i>              | <i>Condicions particulars</i> |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Superfície mínima de la finca | 10.000 m <sup>2</sup> .       |
| Ocupació màxima               | 500 m <sup>2</sup> .          |
| Sostre màxim                  | 1.000 m <sup>2</sup> .        |



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Altura màxima                  | 10 m.   |
| Separació mínima entre cellers | 100 m respecte el centre geomètric dels edificis  |
| Separació mínima a partions    | 10 m a veïns i camins<br>25 m a carreteres  |
| Moviment de terres             | El desmunt i terraplè màxim serà de 3,5 m. i s'haurà de justificar en cas de necessitar una alçada superior.<br><br>Els moviments de terres es realitzaran sense afectar substancialment cap dels camins que s'assenyalen en el plànol d'ordenació i amb els límits establerts de protecció de la xarxa viària així com altres servituds establertes. |
| Adequació paisatgística        | S'haurà d'ajustar a les directrius del paisatge d'aquest document i del PTTE.<br><br>El terreny no ocupat per l'edificació s'haurà de condicionar amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural.  |
| Condicions mediambientals      | Només podran autoritzar-se les construccions que prevegin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals homologat.  |

## 2. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>      | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------|---|
| Elements constructius | No podrà contenir elements propis d'edificacions de tipologia urbana; balcons, portalades, balustres...   |
| Acabats               | Els acabats i façanes seran preferentment naturals; pedra, revocats colors terrossos, etc. No s'admetran paraments de totxana ni de bloc de formigó vistos.<br><br>Es prioritzarà la fusteria de fusta. En cas de ser metàl·lica, anirà lacada en color fosc.<br><br>Les cobertes seran predominantment de teula color terrós. No es permeten cobertes de fibrociment i metàl·liques sense lacar. |

## Art. 156. Molins.

Els molins són construccions que permeten la transformació i elaboració d'oli d'olives els quals s'han de situar dins de la pròpia finca productiva.

### 1. CONDICIONS DE LA FINCA I LES EDIFICACIONS

L'autorització dels projectes d'edificacions que compleixin amb els paràmetres establerts en aquest article es resoldrà per llicència municipal. En el cas que per determinades necessitats justificades s'hagin de superar els paràmetres màxims establerts, caldrà tramitar l'expedient d'acord amb la LUC i el RLUC

| <i>Paràmetre</i>              | <i>Condicions particulars</i>   |
|-------------------------------|---|
| Superfície mínima de la finca | 10.000 m <sup>2</sup> .   |
| Ocupació màxima               | 500 m <sup>2</sup> .  |
| Sostre màxim                  | 1.000 m <sup>2</sup> .  |
| Altura màxima                 | 10 m.   |
| Separació mínima entre molins | 100 m respecte el centre geomètric dels edificis  |
| Separació mínima a partions   | 10 m a veïns i camins<br>25 m a carreteres  |
| Moviment de terres            | El desmunt i terraplè màxim serà de 3,5 m. i s'haurà de justificar en cas de necessitar una alçada superior i presentar una EIIP si s'escau.<br><br>Els moviments de terres es realitzaran sense afectar substancialment cap dels camins que s'assenyalen en el plànol d'ordenació i amb els límits establerts a l'article Art. 146 de protecció de la xarxa viària així com altres servituds establertes en aquestes normes.                               |
| Adequació paisatgística       | Per ocupacions en planta inferiors a 500 m <sup>2</sup> , sostre màxim de 1.000 m <sup>2</sup> i alçada inferior a 10 m, s'haurà d'ajustar a les directrius del paisatge d'aquest document i del PTTE. En cas de superar qualsevol d'aquests paràmetres, caldrà el preceptiu Informe d'impacte i integració paisatgística.<br><br>El terreny no ocupat per l'edificació s'haurà de condicionar amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural. |
| Condicions mediambientals     | Només podran autoritzar-se les construccions que prevegin el  |



|  |   |
|--|---|
|  | corresponent sistema de depuració d'aigües residuals homologat. |
|--|---|

## 2. CONDICIONS ESTÈTIQUES

| <i>Paràmetre</i>      | <i>Condicions particulars</i>   |
|-----------------------|---|
| Elements constructius | No podrà contenir elements propis d'edificacions de tipologia urbana; balcons, portalades, balustres, les obertures seran les pròpies dels magatzems agrícoles.   |
| Acabats               | Els acabats i façanes seran preferentment naturals; pedra, revocats colors terrossos, etc. No s'admetran paraments de totxana ni de bloc de formigó vistos.<br><br>Es prioritzarà la fusteria de fusta. En cas de ser metàl·lica, anirà lacada en color fosc.<br><br>Les cobertes seran predominantment de teula color terrós. No es permeten cobertes de fibrociment i metàl·liques sense lacar. |

### **Art. 157. Activitats o equipaments d'interès públic**

1. Corresponen a les actuacions específiques destinades a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstes en la legislació urbanística vigent. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.

3. Per minimitzar l'impacte negatiu en el paisatge, les noves línies elèctriques, en la mesura que sigui possible, s'hauran de soterrar.

4. El tràmit per a la seva autorització es realitzarà d'acord amb el procediment previst en la legislació catalana vigent en matèria urbanística.

**Art. 158. Construccions destinades a l'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres.**

1. Correspon a les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associades a les activitats d'explotacions agrícoles o ramaderes. S'entén com a habitatge familiar vinculat a l'explotació agrícola o ramadera el que s'ajusta als criteris definits per la legislació urbanística vigent.

2. Per considerar que els usos d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres estan directament i justificadament associats a una explotació rústica, cal que concorrin els requisits següents:

a) Que la construcció destinada a habitatge o a allotjament de persones treballadores temporeres s'emplaci en finques que siguin objecte d'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, que aquesta explotació estigui configurada com una unitat econòmica des de la vessant de la legislació fiscal i sectorial o formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques sota una direcció empresarial comuna, i que la dimensió física o econòmica de l'explotació justifiqui la implantació de l'ús d'habitatge.

b) En el cas d'habitatge familiar, s'ha d'acreditar la seva necessitat amb relació a les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació, i l'habitatge s'ha de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les indicades funcions.

c) En el cas de construccions per a l'allotjament de persones treballadores temporeres, cal justificar que el cicle dels productes dels quals es tracti exigeix, periòdicament, el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre.

d) Les noves construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar han d'estar integrades en les construccions principals de l'explotació rústica de la qual es tracti, bé per contigüitat o bé per proximitat, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació. Els requisits de contigüitat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en construccions existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció, sempre i quan llurs característiques ho justifiquin.

3. El tràmit per a la seva autorització es realitzarà d'acord amb el procediment previst en la legislació catalana vigent en matèria urbanística.

**Art. 159. Altres construccions.**

1. Correspon a les construccions següents:

a) Obertura de vies d'accés, camins i drecceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.

b) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària tals com tallers de reparació de pneumàtics i aparells elèctrics dels vehicles, bars - restaurants, neteja de vehicles i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat, sempre i quan constitueixin un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

c) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat o aqüífers classificats.



2. El tràmit per a la seva autorització es realitzarà d'acord amb el procediment previst en la legislació catalana vigent en matèria urbanística.

#### **Art. 160. Reconstruccions i rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions.**

1. En absència d'un pla especial urbanístic que contingui la catalogació de les masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, les condicions per a la seva reforma, reconstrucció o rehabilitació, estaran sotmeses a l'establert a la legislació urbanística vigent.

2. Així mentre un pla especial urbanístic no contingui l'esmentada catalogació, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableixi la LUC, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos per la mateixa llei.

3. En tot cas, la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats.

#### **Art. 161. Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda**

1. La implantació d'aquestes construccions requereix que estiguin admeses pel POUM en l'àmbit on s'ubiquen, i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació. Aquest pla especial urbanístic ha de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

2. Els càmpings de nova implantació no es podran admetre en sòls amb riscos (inundació, geològic, etc) i en sòls on afectacions sectorials ho impedeixin.

#### **Art. 162. Construccions preexistents en sòl no urbanitzable**

1. Les edificacions existents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge no associat a activitats agrícoles, es consideraran en situació de volum disconforme, si no s'haguessin implantat il·legalment, o fora d'ordenació, si s'haguessin implantat il·legalment i hagués prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada.

2. Així mateix, les construccions i activitats preexistents en sòl no urbanitzable destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la legislació urbanística vigent, es consideraran en situació de volum disconforme, si no s'haguessin implantat il·legalment, o fora d'ordenació, si s'haguessin implantat il·legalment i hagués prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada.

3. Les intervencions admeses en les edificacions en volum disconforme o fora d'ordenació es limitaran a les establertes a la legislació urbanística vigent. No s'admet cap ampliació d'aquestes edificacions i els canvis d'ús que s'hi proposin hauran de tenir per objecte la implantació d'activitats admeses en la zona del sòl no urbanitzable de què es tracti.

4. Qualsevol proposta de canvi d'ús d'aquestes edificacions comportarà l'obligació d'ajustar-ne el volum als paràmetres establerts en aquest POUM o en el planejament derivat que sigui d'aplicació.

### **Art. 163. Regulació de les instal·lacions d'energia eòlica.**

La implantació de parcs o centres d'energia eòlica al municipi haurà de ser objecte, en cada cas, de la tramitació i aprovació del corresponent Pla especial que reguli aquest ús concret.

Dintre dels terme municipal de Vilalba dels Arcs, hi figura en funcionament els Parcs Eòlics de Vilalba dels Arcs tramitat mitjançant el Pla especial dels Parcs eòlics de Corbera d'Ebre, la Fatarella i Vilalba dels Arcs.

Igualment es troben en fase de tramitació el Plans especials urbanístics per a la implantació dels Parcs eòlics "Los Barrancs", "Punta Rodona" i "Tres Termes"

La normativa específica dels parcs eòlics ve regulada pels corresponents Plans especials.

## **CAPITOL V. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE**

---

### **Art. 164. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau 11).**

#### **1. Definició**

Constitueixen el sòl no urbanitzable de protecció preventiva aquells terrenys situats a la vora del casc urbà, els quals tenen una pendent moderada, i que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament agrari. En aquest sòl no sols no són permesos processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori, ni els usos que puguin degradar els valors paisatgístics inherents.

També aquells terrenys amb valor agrícola que per les seves característiques naturals i la seva destinació tradicional a l'explotació agrària han de mantenir l'activitat agropecuària coma ús primordial.

#### **2. Règim jurídic**

El sòl de protecció preventiva es regeix per les determinacions de la LUC, pel PTPTE i les normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### **3. Usos compatibles**

- a) Les construccions i instal·lacions vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o d'explotació de recursos naturals.
- b) Rehabilitació i reconstrucció de masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.
- c) Activitats o equipaments d'interès públic.
- d) Excepcionalment, noves construccions destinades a habitatge familiar o allotjament de persones temporeres.
- e) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.





- f) Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques.
- g) Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.
- h) Obertura de vies d'accés, camins i dreceres.

**Art. 165. Sòl no urbanitzable de protecció especial de valor natural i/o de localització (clau 12).**

**1. Definició**

Correspon al sòl definit com a tal pel PTPTE que incorpora les àrees del municipi de pendent mitjà ocupades per conreus de gran interès paisatgístic en combinació amb zones de bosquines, prats i erms, que no ha estat qualificat com a PEIN.

**2. Règim jurídic**

El sòl de protecció preventiva es regeix per les determinacions de la LUC, pel PTPTE i les normes urbanístiques d'aquest POUM.

**3. Usos compatibles**

- a) Les construccions i instal·lacions vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o d'explotació de recursos naturals.
- b) Rehabilitació i reconstrucció de masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.
- c) Activitats o equipaments d'interès públic.
- d) Excepcionalment, noves construccions destinades a habitatge familiar o allotjament de persones temporeres.
- e) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- f) Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques.
- g) Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.
- h) Obertura de vies d'accés, camins i dreceres.

**Art. 166. Sòl no urbanitzable de protecció especial PEIN (clau 13).**

**1. Definició**

Aquesta categoria comprèn aquells terrenys considerats d'interès natural pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'interès natural de Catalunya (PEIN).

**2. Règim jurídic**

Se sotmet a les determinacions de les normes urbanístiques d'aquest POUM, a la legislació urbanística vigent, al PEIN, i altra legislació sectorial aplicable.

### **3. Usos compatibles**

Es regiran per la normativa del PEIN i en allò que no sigui contradictori amb el règim que regula l'article 2.7 del PTPTE i la disposició transitòria tercera del mateix PTPTE.



## TÍTOL VII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

### Art. 167. Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni de Vilalba dels Arcs és el Catàleg de béns a protegir que s'ha de redactar i el Pla especial de protecció del patrimoni que el desenvolupi. El Catàleg de construccions, conjunts arquitectònics, jaciments arqueològics i elements paisatgístics d'interès es redactarà d'acord amb el que preveu la normativa urbanística vigent i la legislació que regula el Patrimoni cultural català i el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i arquitectònic.

### Art. 168. Catàleg de béns a protegir

Referent al Catàleg de béns protegits, la normativa urbanística vigent determina que si el POUM preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, el catàleg es pot limitar a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sens perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial.

El Catàleg de béns a protegir ha de ser la relació de béns de Vilalba dels Arcs d'interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic que cal preservar de la seva degradació. El Catàleg de béns haurà de contenir els elements definits per la llei de Patrimoni Cultural Català.

El corresponent Catàleg inclourà una fitxa individualitzada per a cada element on es descriu les característiques particulars del bé i es determini el nivell de protecció, segons les categories següents:

1. Nivell 1. Béns culturals d'interès nacional (BCIN)
2. Nivell 2. Elements arquitectònics, paisatgístics i culturals d'interès local que cal preservar i mantenir com a elements identificadors de Vilalba dels Arcs (BCIL).
3. Nivell 3. Jaciments arqueològics. Quedaran protegits els àmbits específics delimitats pel Departament de Cultura. Les llicències d'obres dins d'aquest àmbit hauran de ser objecte d'informe previ pel Servei d'arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural.
4. Nivell 4. Elements d'interès municipal (EIM). Són elements o conjunts que responen a un nivell suficient d'interès cultural pel municipi, com són edificacions singulars, arbres monumentals, recorreguts paisatgístics, barrancs, i que requereixen un cert grau de protecció com a elements d'identitat de Vilalba dels Arcs.

### Art. 169. Pla Especial de Protecció del Patrimoni

1. El Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni és obligatori i haurà de concretar el grau d'intervenció i tractament específic dels elements catalogats de l'article anterior i que es descriu al Catàleg de béns a protegir. El PEPP ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats amb el contingut de la protecció específica, total o parcial, per a cada un d'ells, i el seu entorn immediat. Ha de definir un règim particular econòmic fiscal, tendint a

estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats. També ha de concretar la incidència de la nova protecció de l'element en relació a l'entorn.

El conjunt de béns a protegir que s'inclou al POUM enumera i identifica els elements a incloure obligatòriament al Catàleg que servirà de base per a dur a terme un Pla Especial de protecció del patrimoni sense perjudici que s'hi puguin afegir d'altres que pel seu interès calgui protegir.

2. En tant el municipi no disposi de Pla especial de protecció del seu patrimoni, es podran redactar Plans especials de Protecció de caràcter individualitzat referits a alguns elements o àmbits del catàleg.

3. Es preservaran totes aquelles pedres que tinguin inscripcions o dibuixos i que estan col·locades a les façanes o en els arcs de les portalades, de manera que si s'enderroca o es rehabilita la façana s'hauran de tornar a incorporar aquests elements a la nova construcció.

#### **Art. 170. Elements a protegir mitjançant catàleg.**

El Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre identifica entre altres per a aquesta àrea geogràfica els següents objectius de qualitat paisatgística (OQP):

OQP 2.2 Un valuós patrimoni d'arquitectura rural de pedra seca format per marges, cabanes de volta, parets, perxes, pous, sènies, molins i forns de calç.

OQP 2.3 Un patrimoni històric i arquitectònic ric i divers del nucli històric, protegint-lo, valorant-lo per facilitar la contemplació i la seva ocupació.

A la normativa del Sòl no urbanitzable i del Sòl urbà s'inclouen un seguit de mesures per conservar i potenciar la riquesa paisatgística del municipi. Cal però introduir una sèrie d'elements que per les seves característiques han de tenir un específic grau de protecció. En conseqüència, el nou Catàleg de béns a protegir, haurà d'incorporar com a mínim els següents elements, els quals fins que no es redacti el corresponent catàleg es consideren elements catalogats, i en conseqüència estan subjectes a la normativa sectorial de protecció del patrimoni.



## A. ELEMENTS CATALOGATS D'ARQUITECTURA CIVIL O RELIGIOSA DE CARÀCTER PÚBLIC

| NÚM     | ELEMENT I SITUACIÓ   | TIPUS DE SOL | CATEGORIA PROTECCIÓ | NIVELL DE PROTECCIÓ |
|---------|--|--------------|---------------------|---------------------|
| A.1     | <b>Ajuntament</b><br>Plaça de la Vila, 3                                   | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| A.2     | <b>Església parroquial de Sant Llorenç</b><br>Plaça de l'Església          | SU           | BCIL                | Integral            |
| A.3     | <b>Església de la Mare de Déu de Gràcia.</b><br>Carrer de l'Església       | SU           | BCIL                | Integral            |
| A.4     | <b>Església de la Mare de Déu dels Dolors</b><br>Adjacent al cementeri     | SNU          | BCIL                | Integral            |
| A.5     | <b>Ermida de Sant Pau.</b><br>Camí de Vilalba dels Arcs a Berrús           | SNU          | BPU                 | Integral            |
| A.6     | <b>Capella de la Mare de Déu de Montserrat</b><br>Turó del cementiri       | SNU          | BPU                 | Integral            |
| A.7     | <b>Cementiri Municipal</b><br>Turó del cementiri                           | SNU          | BPU                 | Integral            |
| A.8     | <b>Rentadors font.</b><br>Camí del barranc de la Coma dels Horts           | SNU          | JAC ARC             | Integral            |
| A.9     | <b>Muralles</b><br>Carrers perimetrals del nucli antic                     | SU           | BCIN                | Integral            |
| A.10    | <b>Centre Històric de Vilalba dels Arcs</b><br>Conjunt del centre històric | SU           | BCIL                | A definir PE        |
| JAC ARQ | Jaciment arqueològic   |              |                     |                     |
| EHBE    | Espai històric Batalla de l'Ebre   |              |                     |                     |
| BCIN    | Bé cultural d'interès nacional   |              |                     |                     |
| BCIL    | Bé cultural d'interès local  |              |                     |                     |
| BPU     | Bé de protecció urbanística  |              |                     |                     |

## B. ARQUITECTURA DE CARÀCTER PRIVAT

| NÚM     | ELEMENT I SITUACIÓ   | TIPUS DE SOL | CATEGORIA PROTECCIÓ | NIVELL DE PROTECCIÓ |
|---------|--|--------------|---------------------|---------------------|
| B.1     | <b>Cases Doménech, la Senyora i Tinet. També coneguda com casa Damià Orior</b><br>Carrer Major, 9-13 | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.2     | <b>Porxos de la Plaça de la Vila</b><br>Plaça de la Vila, 1 i 2                                      | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.3     | <b>Casa Martell</b><br>Plaça de la Vila, 7   | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.4     | <b>Casa Coll</b><br>Carrer Call núm. 5 i al carrer Angel núm. 15                                     | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.5     | <b>Casa Cassol</b><br>Carrer Sant Antoni, 15   | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.6     | <b>Casa Aubadalesca</b><br>Carrer de l'Àngel, 11   | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.7     | <b>Edifici Carrer Call</b><br>Carrer Call, 4   | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.8     | <b>Ca Silveri</b><br>Carrer Botera, 8  | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.9     | <b>Conjunt del Carrer Major</b><br>Carrer Major  | SU           | BPU                 | A definir PE        |
| B.10    | <b>Castell de Vilalba dels Arcs</b><br>C. Església 4   | SU           | BCIN                | A definir PE        |
| B.11    | <b>Molí d'oli al Bassot – Molí de Granyena</b><br>Camí del Calvari                                   | SNU          | BCIL                | A definir PE        |
| JAC ARQ | Jaciment arqueològic   |              |                     |                     |
| EHBE    | Espai històric Batalla de l'Ebre   |              |                     |                     |
| BCIN    | Bé cultural d'interès nacional   |              |                     |                     |
| BCIL    | Bé cultural d'interès local  |              |                     |                     |
| BPU     | Bé de protecció urbanística  |              |                     |                     |



## C. PATRIMONI DE CARÀCTER NATURAL, ARQUEOLÒGIC O PAISATGÍSTIC

| NÚM  | ELEMENT I SITUACIÓ  | TIPUS DE SOL | CATEGORIA PROTECCIÓ | NIVELL DE PROTECCIÓ |
|------|---|--------------|---------------------|---------------------|
| C.1  | <b>Vilalba la Vella</b><br>Turó a la Vall del Berrús                                | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.2  | <b>Tossal d'en Flix</b><br>Partida de les Comes                                     | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.3  | <b>Jaciment arqueològic del Turó del Calvari</b><br>Entre el calvari i el cementiri | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.4  | <b>Trinxeres del Barranc</b><br>Els barrancs  | SNU          | BCIL EHBE           | Integral            |
| C.5  | <b>Plaça del Bassot</b><br>Àbsis església parroquial                                | SU           | JAC ARQ             | Integral            |
| C.6  | <b>Les Setenes</b><br>Vessant sud del Tossal Gros de l'Adroguer                     | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.7  | <b>Creu de Sant Vicenç</b><br>UTM ETRS89 285370,4556070                             | SNU          | BCIL EHBE           | Integral            |
| C.8  | <b>Creu de Quatre Camins</b><br>UTM ETRS89 2832974554143                            | SNU          | BCIL EHBE           | Integral            |
| C.9  | <b>Complex de la Sisca del Portalero</b><br>UTM ETRS89 284177,4558821               | SNU          | JAC ARQ<br>EHBE     | Integral            |
| C.10 | <b>Complex Damunt la Font de Matametlles</b><br>UTM ETRS89 283820,4556260           | SNU          | JAC ARQ<br>EHBE     | Integral            |
| C.11 | <b>Bassa del Borrego</b><br>UTM ETRS89 281710,4554290                               | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.12 | <b>Bassa del Capellà</b><br>UTM ETRS89 280545,4557600                               | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.13 | <b>Camí del Calvari</b><br>Accés a Calvari  | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.14 | <b>Devea del Maseo</b><br>UTM ETRS89 282288,4560115                                 | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.15 | <b>Mas del Corberà</b><br>UTM ETRS89 278358,4558510                                 | SNU          | JAC ARQ             | Integral            |
| C.16 | <b>Trinxeres Vèrtex Gaeta</b><br>UTM ETRS89 285550,4556570                          | SNU          | JAC ARQ<br>EHBE     | Integral            |

|         |  |     |                 |              |
|---------|--|-----|-----------------|--------------|
| C.17    | <b>Trinxeres Les Gaetes</b>                |     | JAC ARQ<br>EHBE | Integral     |
|         | UTM ETRS89 285290,4556200                  | SNU |                 |              |
|         | UTM ETRS89 285625,4557340                  |     |                 |              |
|         | UTM ETRS89 285205,4558020                  |     |                 |              |
| C.18    | <b>Trinxeres del Polit</b>                 |     | JAC ARQ<br>EHBE | Integral     |
|         | UTM ETRS89 279790,4559270                  | SNU |                 |              |
| C.19    | <b>Complex trinxeres Ballesters I i II</b> |     | JAC ARQ<br>EHBE | Integral     |
|         | UTM ETRS89 281440,4558180                  | SNU |                 |              |
| C.20    | <b>Cabanes de volta</b>                    |     | BPU             | A definir PE |
|         | Repartides pel no urbanitzable             | SNU |                 |              |
| C.21    | <b>Cadufs o sínies</b>                     |     | BPU             | A definir PE |
|         | Repartides pel no urbanitzable             | SNU |                 |              |
| C.22    | <b>Cabanes de teula</b>                    |     | BPU             | A definir PE |
|         | Repartides pel no urbanitzable             | SNU |                 |              |
| C.23    | <b>Fites de terme</b>                      |     | BPU             | A definir PE |
|         | Repartides pel no urbanitzable             | SNU |                 |              |
| JAC ARQ | Jaciment arqueològic                       |     |                 |              |
| EHBE    | Espai històric Batalla de l'Ebre           |     |                 |              |
| BCIN    | Bé cultural d'interès nacional             |     |                 |              |
| BCIL    | Bé cultural d'interès local                |     |                 |              |
| BPU     | Bé de protecció urbanística                |     |                 |              |

#### **Art. 171. Condicions d'obres de consolidació i conservació**

1. En tant no sigui vigent el Pla especial de Protecció de Patrimoni corresponent, es podran autoritzar únicament obres de reparació que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Per dur a terme obres de consolidació i d'augment de volum caldrà un informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants a la zona en la que s'emplacen i amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si s'escau, de llurs entorns ambientals.

Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals d'identitat. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i grafiaran en els plànols de planta, secció i alçat.

2. Qualsevol intervenció i autorització de canvi d'ús en un BCIN, s'ajustaran a la normativa del patrimoni cultural català.





## TÍTOL VIII. MEDI AMBIENT

### Art. 172. Mesures destinades a la protecció dels recursos hidrològics

1. L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei d'Aigües i legislació concordant.
2. És prohibit abocar residus de cap tipus en les lleres o làmines d'aigua naturals o artificials (canals, sèquies, basses,...) i en particular, es prohibeix la neteja de dipòsits aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris.
3. Les activitats i edificacions disseminades en el sòl no urbanitzable, independentment de llurs característiques, han de resoldre el tractament de les d'aigües residuals que s'aboquen mitjançant sistemes que garanteixin, almenys, el compliment dels paràmetres de qualitat establerts a l'autorització d'abocament corresponent. Altrament cal que els nivells màxims s'adaptin als establerts en la Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües:

|                     | Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües |
|---------------------|---------------------------------------|
| DBO5                | 25 ppm                                |
| Sòlids en suspensió | 35 ppm                                |
| Nitrogen total      | 15 ppm                                |

En aquest sentit, es considerarà adequada la instal·lació d'un pretractament amb decantadors i desgreixatge amb buidatge anual i un tractament amb biofiltre, drenatge i infiltració.

4. Per tal d'aconseguir que l'explotació dels recursos hidrològics del municipi es dugui a terme, es considera necessari establir les següents condicions que seran d'aplicació, d'acord amb la legislació d'aigües, en les perforacions de nous pous o millores dels existents que realitzin els particulars:

- a) L'aigua que s'extregui, que haurà de comptar amb l'oportuna concessió de l'Administració, haurà d'ésser per a ús exclusiu de l'interessat, estant totalment prohibida la seva venda a tercers.
- b) S'haurà de respectar una distància entre perforacions de 100 metres.
- c) L'Ajuntament podrà clausurar l'extracció quan es constati que s'incompleixen les anteriors prescripcions.
- d) Resta prohibit en tot el terme municipal, la utilització d'adobs i/o insecticides els components dels quals puguin produir la contaminació per nitrats de l'aquífer.
- e) Els pous no legalitzats per l'Administració disposen d'un termini d'un any per fer-ho, en cas de no obtenir la legalització, hauran de cessar en l'explotació.

L'Ajuntament podrà controlar les extraccions mitjançant aparells de mesura, els quals hauran d'ésser instal·lats a càrrec dels titulars de les explotacions. L'Ajuntament podrà, en qualsevol moment, col·locar i tenir accés lliure sense cap tipus d'impediment per realitzar les lectures dels aparells.

#### **Art. 173. Protecció dels sòls i del relleu**

1. Els moviments de terra estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal en tots els casos.
2. En general, no s'autoritzaran les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.
3. En cas de rompuda de terrenys qualificats en el cadastre com a forestal, pastures, matoll, mata baixa, i en general, aquells de naturalesa no agrícola, prèviament, cal obtenir el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent.
4. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15%.
5. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens superiors a 3 metres d'alçada i pendents superiors a 1H:1V. Tret dels moviments de terra amb finalitat agrícola, caldrà plantar i hidrosembrar la superfície que separa les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb pedra seca o escullera.

#### **Art. 174. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic**

1. A les àrees del sòl no urbanitzable els serà d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial relatives a la contaminació lumínica i acústica.
2. Pel que fa a les àrees establertes en la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn, 6/2001 de 31 de maig s'estableix el sòl no urbanitzable com zona on sols s'admet una brillantor reduïda (zona E2)
3. Pel que fa a les àrees establertes en la Llei de protecció contra la contaminació acústica 16/2002, de 28 de juny, en els sòls no urbanitzables del municipi s'estableix com a zona de sensibilitat acústica alta (zona A).

#### **Art. 175. Consideracions en relació al risc d'incendis forestals**

1. En relació amb la globalitat del terme municipal, Vilalba dels Arcs té la consideració de perillositat molt alta i vulnerabilitat moderada en relació al risc d'incendis forestals, sobretot ateses les característiques forestals de gran part del terme municipal, sobretot la part nord.
2. Caldrà doncs tenir en consideració tot allò establert a la normativa sobre mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terreny forestal tot tenint en compte les següents mesures de prevenció d'incendis forestals:
  - Assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció de 25 metres d'amplada com a mínim al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida que compleixi les característiques establertes en la normativa sectorial vigent.
  - Mantenir el terrenys de totes les parcel·les i zones verdes interiors a la franja de protecció en les mateixes condicions que s'estableixen per a les franges de protecció.
  - Elaborar un pla d'autoprotecció contra incendis forestals que s'ha d'incorporar al pla d'actuació municipal, d'acord amb l'INFOCAT.



- Disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per Decret.
- Mantenir nets de vegetació seca els vials de titularitat privada, tant els interns com els d'accés, i les cunetes.

#### **Art. 176. Consideracions en relació al risc d'inundacions**

1. En quant al risc d'inundacions, destaquen com a zones potencialment inundables els trams an nord del municipi del barranc de l'Ermita, el límit del terme municipal a l'oest amb la Pobla de Massaluca i Batea pel barranc del Barbell i el centre del terme municipal ocupat pel barranc de la Vall del Prat.
2. Aquests elements formen part del Sistema hidrogràfic, i es regeixen segons l'article Art. 107 d'aquesta normativa.

#### **Art. 177. Mesures per a l'estalvi energètic**

1. En el desenvolupament del present Pla es potenciarà l'aplicació de mesures de tot tipus encaminades a aconseguir alts nivells d'estalvi energètic.
2. En el projecte i execució de les noves urbanitzacions, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, es procurarà emprar solucions que permetin que els consums d'energia siguin el mínims en relació a uns nivells de funcionament adient. Així, per exemple, en l'enllumenat públic s'empraran reductors de potència, làmpades de sodi, etc., i caldrà aportar estudi d'estalvi energètic justificatiu. Similars criteris s'aplicaran a la resta de serveis.
3. La necessitat d'adaptació del món de la construcció als nous requeriments energètics i mediambientals de la societat actual només es possible des d'un plantejament global del procés edificatori, que cal iniciar des del nivell d'ordenació de l'edificació per tal d'aconseguir una "Arquitectura Sostenible". A tal efecte, els criteris a tenir en compte, també en relació amb les edificacions en sòl no urbanitzable són:
  - Adaptar l'edifici al seu entorn.
  - Procurar, als nous habitatges, dotar-los sempre de ventilació creuada.
  - Utilitzar sistemes passius de control ambiental.
  - Utilitzar energies renovables i cercar l'eficiència energètica.
  - Disminuir l'impacte ambiental de la construcció.
  - Tractament dels residus de la construcció.
4. L'Ajuntament podrà desenvolupar aquests criteris mitjançant una Ordenança específica de Protecció de medi ambient.

#### **Art. 178. Residus**

- a) Es fomentarà el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i facilitarà la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit. En aquest sentit, caldrà preveure, per mitjà d'ordenances específiques, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors

o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, de conformitat amb l'art. 49 de la Llei 1/2009, de 21 de juliol, per la qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de residus.

b) Es gestionaran els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que es generin en el desenvolupament del pla d'instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus.

c) Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real decreto 9/2005, de 14 de gener pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

d) En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment a la normativa sectorial vigent. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

e) Caldrà donar compliment als criteris establerts en la normativa que regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.



**DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA Única. Règim transitori aplicable a les construccions i activitats en sòl no urbanitzable, compatibles amb la LUC, ja siguin existents, en tràmit de legalització o pendents de legalitzar.**

1. Les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i distàncies fixades a la present Normativa.

2. A les activitats que estiguin en tràmit de legalització en el moment de l'aprovació inicial del POUM, els hi seran d'aplicació les condicions determinades en l'expedient de legalització.

3. Les construccions en sòl no urbanitzable que no tinguin legalitzada la seva implantació, poden regularitzar la seva situació, en les condicions descrites per la present Disposició.

4. Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys a partir de l'aprovació definitiva del present POUM i els seran d'aplicació les determinacions de Art. 154 de les presents Normes.

Aquestes explotacions estan sotmeses, transitòriament, a les següents limitacions:

- no podran fer ampliacions de la capacitat productiva de l'activitat ni de la superfície de les instal·lacions

- no podran sol·licitar canvi d'orientació productiva de l'activitat

- no podran sol·licitar permís d'obres de millora, reforma o ampliació de les instal·lacions, llevat que ho facin per adoptar les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent.

- no podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

5. La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aqüífers mitjançant regulació i control estrictes.

Vilalba dels Arcs, a abril de 2019

PABLO IRIONDO SANZ  
arquitecte