

**Guia de
referència per
a l'elaboració
de les normes
urbanístiques
del POUM**



Annex (part A)

Títol III: Règim
urbanístic del sòl.

Títol V: Sòl urbà.

Febrer de 2011

ÍNDEX – ANNEX part A

T.III	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	3
1.	Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl	3
2.	Classificació del sòl	4
3.	Qualificació del sòl	6
4.	Sectors de planejament i els polígons d'actuació	8
5.	Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística	9
6.	Condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació en plànols ordenació	10
7.	Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents	12

T.V	SÒL URBÀ	15
C.I	DISPOSICIONS GENERALS	15
1.	Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà	15
2.	Desenvolupament i execució del sòl urbà	16
C.II	REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ	18
1.	Zones i subzones en sòl urbà. Identificació	18
S.1a	Zona (NOM DE LA ZONA). Clau 1	19
S.2a	Zona (NOM DE LA ZONA). Clau 2	19
S.1a	Zona CENTRE HISTÒRIC. Clau 1 (exemple)	20
1.	Definició i subzones	20
2.	Regulació general de la zona 1	20
3.	Regulació específica de les subzones 1a "Nucli antic" i 1b "Antics ravals"	20
4.	Regulació específica de la subzona 1c "Edificacions a conservar"	21
5.	Regulació específica de la subzona 1d "Antic dispers"	21
S.6a	Zona d'HABITATGE AÏLLAT. Clau 6 (exemple)	22
1.	Definició i subzones	22
2.	Regulació general de la zona 6	22
3.	Regulació específica de la subzona 6a	23
4.	Regulació específica de la subzona 6b	23
5.	Regulació específica de la subzona 6c	23
6.	Regulació específica de la subzona 6d	23
C.III	POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)	24
1.	Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística	24
2.	Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística	25
3.	Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística	25
C.IV	PLANS DE MILLORA URBANA (PMU)	27
1.	Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana	27
2.	Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana	28
3.	Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana	29
C.V	PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS (si el POUM els proposa)	

(n.) número d'ordre i nom de l'article dins d'un títol, capítol o secció.

Articulat opcional segons cada POUM
Comentaris - observacions - aclariments - notesLUC: Llei d'urbanisme de Catalunya (TR DL 1/2010)
RLU: Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006)

Títol III: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL (7 articles sense capítol)

Aquest títol es considera essencial en el conjunt del contingut de les normes urbanístiques d'un POUM, i sorgeix de l'anàlisi amb rigor de la LUC i RLU en les diverses comissions deliberatives on s'ha tractat la manera d'afrontar la regulació urbanística en el marc de cada classe de sòl. En el redactat d'aquests articles s'explica i es regula de forma entenedora els instruments urbanístics que fonamenten la determinació i definició del règim urbanístic del sòl.

*El règim urbanístic del sòl és el resultat d'aplicar unes condicions i instruments urbanístics del planejament sobre el sòl de la parcel·la **en un moment determinat, i que depèn de la gestió i de l'execució en què es trobi la parcel·la.***

El règim urbanístic del sòl regula dos aspectes fonamentals:

- **El morfològic i funcional:** mesures, limitacions i drets a edificar i a usar el sòl amb el resultat d'una morfologia sobre el territori que determina uns paisatges concrets, siguin urbans i urbanitzables amb ocupacions diverses sobre el sòl, o no urbanitzables amb espais oberts, productius i naturals del territori.
- **El jurídic i econòmic:** condicions jurídiques, d'aprofitament i de gestió d'una propietat, amb la determinació d'un valor econòmic del sòl, sigui urbanístic o de mercat en un moment determinat, que es relaciona directament amb persones o entitats jurídiques vinculades a la propietat i als gestors del sòl.

El règim urbanístic del sòl incideix al sòl, al subsòl i al vol.

1. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'**art. 24 de la LUC**, es determina en aquest POUM a partir de 3 instruments bàsics:

- a) **La classificació del sòl** en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques, sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b) **La qualificació del sòl**, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:
 - **Els sistemes**, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
 - **Les zones**, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.

- c) **La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística**, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

2. Classificació del sòl.

2.1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, pel que fa a l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:

a) **Sòl urbà:** delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb **l'article 26 de la LUC**, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons **l'article 29 de la LUC**.

Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el **títol V** d'aquestes normes.

b) **Sòl urbanitzable:** delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en **l'article 3 de la LUC**, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons **l'article 33 de la LUC**, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents.

Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el **títol VI** d'aquestes normes.

c) **Sòl no urbanitzable:** delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en **l'article 3** i el que determina **l'article 32 de la LUC**.

Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el **títol VII** d'aquestes normes.

2.2. En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

a) **Sòl urbà consolidat.** Tenen aquesta condició, d'acord amb **l'article 31.1 del RLU**, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la LUC.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b de la LUC, són també sòl urbà consolidat. Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b de la LUC.

b) **Sòl urbà no consolidat.** Tenen aquesta condició, d'acord amb **l'article 31.2 del RLU**, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada

per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:

- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb **cessions de sòl públic**.
- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui **cessions de sòl públic**.
- Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

2.3. En el sòl urbanitzable, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:

- a) **Sòl urbanitzable delimitat**. Són àmbits amb sectors delimitats que poden ser discontinus, dels quals el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, és regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb **l'article 68.4 del RLU**.
- b) **Sòl urbanitzable no delimitat**. Són àmbits pendents de delimitació precisa del sector, i pendents de justificar, que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb **l'article 52.2 de la LUC** el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable. Per tal d'elaborar el pla parcial de delimitació, el POUM determina per aquests àmbits els paràmetres d'edificació i d'intensitat màxima dels usos urbanístics admesos, els percentatges mínims de sistemes, i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb **l'article 58.8 de la LUC**.

Actualment els àmbits de sòl urbanitzable no delimitat es proposen per possibilitar un nou desenvolupament no prioritari i, alhora, amb certa complexitat de gestió, relacionada amb càrregues urbanístiques pendents de concretar, i que cal posposar la seva delimitació per completar posteriorment les condicions de desenvolupament i urbanització necessàries per un adequat funcionament.

2.4. En el sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus, i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article **32 de la LUC**.

El sòl no urbanitzable es **qualifica** d'acord amb l'article **58.9.a de la LUC**, en **sistemes i zones** segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d'altre tipus.

El **planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts**, que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, **la qualificació del sòl establerta per aquest POUM**, i la regulació precisa de **la LUC** referent al sòl no urbanitzable, en especial el **Catàleg de masies i cases rurals**, són els instruments que **determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl**, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

2.5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, és definida en els plànols d'ordenació num. "O.X". Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació.

La regulació urbanística específica de cada classe de sòl és detallada en els títols V, VI i VII d'aquestes normes i en els plànols d'ordenació segons les qualificacions, els paràmetres i les proteccions sobre el sòl.

3. Qualificació del sòl.

3.1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUM, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

3.2. Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 del DL 1/2010.

Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el **títol IV** d'aquestes normes.

b) Les zones són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:

- **en l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat** es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els **articles 68.2.a i 80.a del RLU**.
- **en sòl no urbanitzable** es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'**article 68.8.a del RLU**.

Es poden establir subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica que s'estableixi, d'acord amb el que es determina en el **capítol I del títol IX de les disposicions generals dels paràmetres urbanístics**.

La regulació de les zones en sòl urbà és detallada en el títol V, i la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable en el títol VII.

La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes normes o altres més específiques.

3.3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.

Es determinen en aquest POUM els sistemes i les zones següents, amb la corresponent correlació amb el Mapa urbanístic de Catalunya:

*A continuació s'ha d'indicar la llegenda de la **QUALIFICACIÓ DEL SÒL del POUM**, en l'ordre següent i amb format columnes:*

SISTEMES..... ZONES en SÒL URBÀ (i subzones).....i ZONES o àmbits en SÒL NO URBANITZABLE, i en una columna addicional entre parèntesis, la corresponent a la del MUC, que aquest treball proposa que sigui molt semblant, d'acord amb els criteris i raonaments que a continuació es detallen.

La codificació del MUC no té subsistemes (excepte 3 rangs de xarxa viària) ni subzones, però el planejament urbanístic del POUM i el planejament derivat que posteriorment s'ha de refondre, pot arribar a tenir diverses subzones en cada zona bàsica, i depenent del municipi i de la diversitat del planejament derivat que es desenvolupi, la codificació de la subzona pot tenir un subíndex amb dos codis, una lletra més un número d'ordre, a més del codi de la qualificació bàsica. La codificació del MUC està dissenyada amb objectius d'informació urbanística supramunicipal, i la del POUM, amb continguts més detallats, ja que tenen objectius normatius d'ordenació i de gestió, basats en escales de treball diferents. Això no obstant, no impedeix, i fins i tot es positiu, que ambdues codificacions tinguin una estructura bàsica similar.

El MUC parteix d'una estructura bàsica amb 6 grans grups identificats: S-sistema, R-residencial, A-activitat econòmica, M-mixt, N- no urbanitzable, D-desenvolupament. El grup M, té el concepte de "calaix de sastre" (transformació, mixt i conservació) amb conceptes urbanístics rellevants i molt diferents), i el D només engloba el concepte de "creixement" en sòl urbanitzable i no de desenvolupament en sòl urbà, aspecte bàsic en el planejament general que no està precisat en el MUC.

El POUM parteix d'una estructura bàsica de 2 grans grups inicials: els sistemes (lletres MAJÚSCULA) i les zones (números).

Amb la finalitat d'introduir més claredat i simplificació en el plànols del POUM, convé no afegir la lletra majúscula inicial del MUC. En canvi, en el MUC té sentit, ja que només s'identifica la zona bàsica, en tractar-se d'una informació unificada d'àmbit superior al municipal.

*Alguns PGO-POUM, amb bon criteri, utilitzen la codificació de lletres minúscules per a la identificació de les **zones o àmbits en sòl no urbanitzables**, per remarcar la diferència notòria entre el territori urbà i el no urbanitzable, entenent que aquest territori pot exercir una funció en part pública, vinculada a l'ús col·lectiu d'un paisatge i una natura, malgrat que la majoria del sòl no urbanitzable sigui privat.*

3.4. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà, és aplicable tant en l'ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que ha d'esdevenir sòl urbà consolidat, establint les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d'una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.

3.5. El règim urbanístic del sòl segons cada qualificació urbanística, pot incidir al sòl, subsòl i vol d'una parcel·la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els següents articles 5 i 6 (T.III).

4. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.

- 4.1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser **sòl urbà no consolidat**. Segons el que determina l'article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s'executin i assoleixin la condició de sòl urbà consolidat, **el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.**
- 4.2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, **aquest POUM estableix una ordenació indicativa** amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques (1), i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat. El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b de la LUC.
- 4.3. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones. Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, **les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl**. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, **cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent segons cada qualificació del sòl.**

5. Els paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.

Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons, i a les diferents qualificacions són determinants pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el títol IX d'aquestes normes urbanístiques.

En caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Pel que fa als paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els títols del IV al VII són detallats segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus de regulació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 6 (C.I-TIII).

5.1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació.

Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el capítol II del títol IX d'aquestes normes i s'estructuren amb els apartats següents:

- a) Referits als sectors i polígons
- b) Referits a la parcel·la
- c) Referits al carrer
- d) Referits a l'edifici.

5.2. Els paràmetres urbanístics d'ús.

Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el capítol III del títol IX i s'estructuren segons la classificació següent:

- a) Segons la seva funció, es determinen uns **usos generals**, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos **específics**, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.
- b) Segons el domini, es determinen **usos de domini públic i usos de domini privat**.
- c) Segons la permissibilitat, es determinen **usos admesos i usos prohibits**, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.

A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.

A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.

6. Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació.

6.1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els **plànols d'ordenació detallada**, i es **relacionen i complementen amb aquestes normes urbanístiques**. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.

6.2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:

- a) **Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida**, regulada en l'article 6 (C.I-T.IX) i en el capítol II dels paràmetres urbanístics d'ordenació del títol IX.
- b) **Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural**, es regulen d'acord amb el títol VIII d'aquestes normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, **li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l' illa on es situa**. L'edifici, jardí o element, identificats com a part d'un catàleg de protecció, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, perquè se li apliquen paràmetres diferents.
- c) **Proteccions de sistemes urbanístics**, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

7. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents.

7.1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats.

7.2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.

- a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
- b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic maritimoterrestre o hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, d'acord amb el que determina l'article 2 (C.II-T.IX), per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.
- c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:
 - Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
 - Adaptació a límits de parcel·les.
 - Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

7.3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent.

- a) Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
- b) Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 7.2.c. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.
- c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

7.4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística.

- a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula en l'article 4.2 (C.I-T.IX)
- b) Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.

En aquest cas, l'ajust no pot superar la distància de 0,5 m perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.

7.5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament.

- a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació amb un marge de 0,5 m, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.

- b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 0,5 m sempre que es compleixin les condicions següents:
- Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
 - Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats que, amb caràcter general, aquest POUM les fixa en 10 m.
 - Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

Títol V: SÒL URBÀ

Aquest títol s'estructura en quatre capítols: el primer, destinat a definir l'estructura i desenvolupament del sòl urbà, i els tres capítols restants es destinen a la qualificació, els polígons d'actuació urbanística i els plans de millora urbana. En color gris s'indiquen aquells aspectes que no tenen perquè preveure tots els POUM com, per exemple, els polígons d'actuació urbanística només per millores d'urbanització o per actuacions de dotació.

Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS.

1. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà.

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

- a) **La qualificació urbanística de sòl urbà**, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del **capítol II** següent.
- b) **Els polígons d'actuació urbanística**, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.
Els polígons d'actuació urbanística es regulen en **el capítol III** d'aquest títol V, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells, en les fitxes corresponents de **l'annex normatiu 1.A**.
- c) **Els sectors de plans de millora urbana**, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de completar del teixit urbà, estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica precisa (Vp), d'acord amb el que determina l'article 6.3.b (C.I-T.IX)
Els plans de millora urbana es regulen en **el capítol IV** d'aquest títol V, i els paràmetres i condicions de més detall en les fitxes corresponents de **l'annex normatiu 1.B**.

2. Desenvolupament i execució del sòl urbà.

2.1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

- a) **Les llicències urbanístiques en les parcel·les** sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.
- b) **La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics** no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'Administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.
- c) **Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit** sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.
- d) **Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.** En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.
- e) **Plans de millora urbana**, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per **reordenacions volumètriques** en una zona o parcel·la (*antics estudis de detall*).
També es pot donar el cas de **plans de millora urbana**, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin **reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat**, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 de la LUC, no requereix modificació puntual del POUM.
- f) **Plans especials urbanístics** puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67.1 de la LUC, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 de la LUC.

2.2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

- a) **Les llicències urbanístiques directes** segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que **una parcel·la estigui afectada per un sistema viari**, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.
- b) **Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació**, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.
- c) **Els polígons d'actuació urbanística**, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU.
Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.
- d) **Els sectors de plans de millora urbana**, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, i si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

2.3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren **instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals** que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 de la LUC.

No escau reiterar en aquest article 2 tots els drets i deures que regula la LUC i el RLU en relació amb el sòl urbà consolidat i no consolidat, ja que és suficient i menys confús remetre als articles concrets de la legislació vigent que els defineix. És més important tipificar els diferents PMU, com es fa en capítol IV d'aquest mateix títol, per tal de diferenciar la seva naturalesa i determinar si se li aplica o no la cessió del 10% de l'aprofitament del sector.

Capítol II: REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

1. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació.

1.1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les inicials que regula aquest POUM les següents (1):

.....

1.2. En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, d'acord amb el que estableix l'article 5 (C.II-T.I) "Actualització i informació urbanística" d'aquestes normes urbanístiques, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.

1.3. En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

(1) D'acord amb tot el que s'ha exposat en l'article 4 (títol III), s'hauria de prendre la referència bàsica (sense la lletra majúscula inicial) de la codificació del Mapa urbanístic de Catalunya, recentment elaborat per la Direcció General d'Urbanisme, bàsicament la de les zones de la 1 al 8 de la codificació de la zonificació correlativa que conté, que són les que pràcticament estan en tots els municipis.

En el cas de la qualificació urbanística corresponent a una subzona d'habitatge de protecció pública, és convenient unificar criteris utilitzant el mateix subíndex "hp" per identificar aquesta subzona en cada zona bàsica, sigui en el planejament general o derivat, ja que té un règim urbanístic del sòl diferenciat de la resta de la zona bàsica on s'ubica.

En el cas que l'equip redactor i equip municipal optin per diferenciar una subzona en concepte de "conservació de l'edificació" per deixar clar que el règim urbanístic es regula segons el catàleg o títol VIII, és convenient utilitzar per a totes les zones bàsiques el subíndex "c", ja que en tot el territori hi poden haver-hi edificacions catalogades. Tal com s'exposa en el títol VIII, també es pot regular correctament el règim urbanístic del sòl diferenciat, mitjançant una simbologia pròpia d'identificació de l'element catalogat.

La necessitat d'establir una zona o subzona específica per als edificis catalogats (sigui amb subzona o amb un símbol d'identificació), va ser un tema de debat en les comissions deliberatives, arran de diverses sentències que reconeixen drets indemnitzatoris en considerar la catalogació, una vinculació singular. Entenem que aquestes resolucions poden ser conseqüència de que les Normes urbanístiques del planejament general no regulen específicament el concepte del règim urbanístic del sòl associat a les edificacions catalogades, que és diferent de la resta d'edificacions. Els edificis catalogats pertanyen a una zona bàsica concreta segons el tipus de teixit urbà, però tenen condicions d'ordenació diferents per motius i fonaments clars de caràcter urbanístic, que el POUM ha de definir, tal com succeeix amb altres subzones dins d'una mateixa zona bàsica.

Si es regula correctament, que les parcel·les identificades amb un símbol () o una subzona de subíndex "c" són les incloses en el Catàleg històric i arquitectònic (es pot optar per qualsevol d'aquests 2 criteris), i per tant tenen un règim urbanístic diferent, quedaria resolta la problemàtica jurídica plantejada davant els tribunals. No es considera tan encertat establir només una zona bàsica de "conservació" per als edificis a conservar, ja que aquests no es poden excloure del teixit urbà on s'ubiquen, o zona bàsica segons els criteris d'aquest treball i de la DGU, a diferència dels "conjunts unitaris" que constitueixen un nou teixit urbà.*

Secció 1a: Zona (NOM DE LA ZONA). Clau 1. *(el nombre d'articles dependrà de les subzones que es prevegin)*

1. Definició i subzones de la zona 1.
2. Regulació general de la zona 1.
3. Regulació de la subzona "-----" clau 1a.
4. Regulació de la subzona "-----" clau 1b.
5.

Secció 2a: Zona (NOM DE LA ZONA). Clau 2. *(el nombre d'articles dependrà de les subzones que es prevegin)*

1. Definició i subzones.
2. Regulació general de la zona 2.
3. Regulació de la subzona "-----" clau 2a.
4. Regulació de la subzona "-----" clau 2b.
5.

(Tantes seccions com zones bàsiques de sòl urbà es determinin)

*A continuació es detallen dos exemples d'estructura de regulació de dues zones de sòl urbà ben diferents ("Centre històric", clau 1, que conté diferents tipus de l'edificació, i "Habitatge aïllat", clau 6, amb edificacions recents i homogènies), per analitzar la metodologia de la relació entre la zona, el tipus d'ordenació bàsica de l'edificació (alineació a vial o aïllada), el tipus d'ordenació volumètrica i els paràmetres, d'acord amb el que es regula en el capítol I del títol IX dels **paràmetres urbanístics**.*

És convenient establir una secció per a cada zona bàsica, que inclourà diferents articles, el que permet regular els aspectes generals de la zona i els de cada subzona. **És convenient regular les zones mantenint l'ordre dels paràmetres referits a la parcel·la, al carrer i a l'edificació**, diferenciant en cada cas els comuns de la zona, i en articles següents els particulars o específica de cada subzona.

Aquesta sistemàtica esclareix i simplifica l'articulat de les zones i la seva utilització pràctica, ja que queda clar, que en el cas d'una subzona, s'han d'aplicar els paràmetres generals de la zona i els específics de la subzona. L'ordre seqüencial de zona i subzona fa que no es dupliquin les regulacions de cada subzona, ja que primer es posen els de la regulació general de cada zona bàsica, i després els diferencials de les subzones en caràcter sumatori als anteriors.

El model normatiu i sistemàtica plantejada parteix d'agrupar els paràmetres d'ordenació segons tipus d'edificació a través de les seccions i subseccions, o conjunts d'articles i, per tant, més fàcil d'utilitzar i aplicar.

(n.) número d'ordre i nom de l'article dins d'un títol, capítol o secció.

Articulat opcional segons cada POUM
Comentaris - observacions - aclariments - notes

LUC: Llei d'urbanisme de Catalunya (TR DL 1/2010)
RLU: Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006)

Secció 1a: Zona CENTRE HISTÒRIC. Clau 1.

1. Definició i subzones de la zona 1.

Es descriu la definició de la zona 1 en caràcter general, i de cada una de les subzones amb *el* corresponent codi d'identificació. En aquest cas, a tall d'exemple, es proposen quatre subzones:

- **Nucli antic, clau 1a**, d'edificació situada en relació amb el vial.
- **Antics ravals, clau 1b**, d'edificació situada en relació amb el vial.
- **Edificacions a conservar, clau 1c**, que estan al Catàleg del patrimoni arquitectònic.
- **Antic dispers, clau 1d**, d'edificació situada en relació amb la parcel·la.

2. Regulació general de la zona 1.

2.1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del capítol II del títol IX següents:

- **Referits a la parcel·la:** els articles del -- al -- (subsecció 1a i 2a de la secció 2a) de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació.
- **Referits a l'edifici:** els articles del -- al -- (secció 4a) amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:
 - **Planta sotacoberta:** en les edificacions de PB+2 o menys, l'arrencada del pla inclinat de la coberta pot situar-se a 90 cm per sobre el darrer forjat.
 - **Façanes:** les obertures de portes i finestres hauran d'integrar-se a la tipologia pròpia del tram de carrer on es trobi l'edifici.
 - **Cossos sortints: (...)**
 - **Elements sortints: (...)**

2.2. (Altres condicions i aspectes homogenis de la zona 1, com ara les relatives a les condicions de conservació de l'ambient del carrer, sobre les façanes, etc.)

3. Regulació específica de les subzones 1a "nucli antic" i 1b "antics ravals".

3.1. Aquestes subzones es regulen segons l'edificació situada en relació al vial, i per tant li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol IX:

- **Referits al vial:** els articles del -- al -- (secció 3a) amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:
 - **Edificacions en el pati d'illa: (...)**
 -

- **Referits a l'edifici:** cal tenir present la regulació precisa, en les edificacions situades en relació amb el carrer, els paràmetres de l'alçada reguladora màxima i la planta baixa, d'acord amb els articles 35.4 i 36.3 respectivament.

3.2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per **volumetria definida bàsica (Vb)**, d'acord amb el que regula l'article 6.3 (C.I-T.IX) on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols O.X de l'ordenació detallada de sòl urbà.

(Aquestes dues subzones 1a i 1b, depenent del municipi, podria ser una de sola, ja que els nuclis antics es caracteritzen per l'àmbit central i antic emmurallat més els anomenats ravals, amb una mateixa o semblant estructura tipològica, que fa que no tinguin diferències en la seva regulació. El treball és partidari de simplificar al màxim, i per tant si la regulació urbanística és la mateixa no cal diferenciar aquestes subzones)

4. Regulació específica de la subzona 1c "Edificacions a conservar"

Aquesta subzona es regula d'acord amb el Pla especial del Catàleg del patrimoni històric i arquitectònic, i segons el que s'estableix en el títol VIII d'aquestes Normes.

Mentre estigui aprovat i executiu el Pla especial esmentat, en el títol VIII es regulen les disposicions transitòries específiques per aquest tipus d'edificacions.

5. Regulació específica de la subzona 1d "Antic dispers".

5.1. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació amb la parcel·la i, per tant, li és aplicable també els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol IX, amb les particularitats següents:

- **Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:**
 - **El sostre edificable màxim de la parcel·la** és l'existent, més un 20% del sostre de l'edificació principal. Les ampliacions poden ser adossades a l'edificació principal existent o com a edificació auxiliar separada, sempre que compleixi els paràmetres de nombre de plantes i espai lliure de parcel·la, i les condicions generals de la zona 1 regulades en l'article 2.
- **Paràmetres en relació amb la parcel·la:** són d'aplicació els articles del -- al -- (subsecció 3a de la secció 2a) amb les regulacions específiques següents que prevalen a la general:
 - **Les separacions a límit de parcel·les:....**
 - **L'espai lliure de parcel·la** és regulat en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, el qual no pot minvar en més d'un 20% de la superfície actual.

- **Paràmetres referits a l'edifici:**
 - *El nombre màxim de plantes de l'edificació principal és definida en els plànols O.X d'ordenació detallada del sòl urbà. Les edificacions auxiliars seran totes d'una planta.*
 - *Cal tenir present la regulació precisa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la, dels paràmetres de l'alçada reguladora màxima i la planta baixa, d'acord amb els articles 35.5 i 36.4 respectivament. En cas que part de l'edificació principal se situï alineada al vial, aquesta es regularà d'acord amb els articles 35.4 i 36.3.*

5.2. L'ordenació volumètrica d'aquestes subzones es regula segons **volumetria flexible** d'acord amb el que es determina en l'article **6.2 (C.I-T.IX)** sobre paràmetres urbanístics, sempre que es compleixin els paràmetres definits en l'apartat anterior.

Secció 6^a: Zona d'HABITATGE AÏLLAT. Clau 6.

1. Definició i subzones de la zona 6.

Es descriu la definició de la zona 6 amb caràcter general, i de cada una de les subzones amb el corresponent codi d'identificació.

(Les subzones d'aquesta zona bàsica s'identifiquen segons el paràmetre de la parcel·la mínima)

.....

2. Regulació general de la zona 6.

2.1. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol IX d'acord amb els articles següents:

- **Referits a la parcel·la:** els articles del -- al -- de la **secció 2a (C.II-T.IX)** amb les particularitats següents que prevalen respecte de les generals:
 - *Les parcel·les amb un pendent mitjà superior a un 30%, es reduirà el sostre edificable en un 30%.*
 - *(altres condicions si escauen)*
- **Referits a l'edifici:** els articles del -- al -- de la **secció 4a (C.II-T.IX)** amb les regulacions específiques següents:
 - *Cal tenir present la regulació precisa, en les edificacions situades en relació amb la parcel·la, dels paràmetres de l'alçada reguladora màxima i la planta baixa, d'acord amb els articles 35.4 i 36.3 respectivament.*
 - *Nombre de plantes màxim: PB+1*
 - *Alçada mínima lliure entre forjats de les plantes: 2,70 m*

2.2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 6.2 (C.I-T.IX) on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics d'aquestes normes urbanístiques segons cada subzona.

2.3. (Altres condicions i aspectes homogenis de la zona 6....)

3. Regulació específica de la subzona 6a.

A més dels paràmetres de regulació general de la zona 6, li són d'aplicació els paràmetres específics següents:

3.1. Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: ...
- Front mínim:...

3.2. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta: ...
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: ...
- Ocupació màxima de parcel·la: ...
- Separació mínima als límits de la parcel·la (carrer i veïns): ...

4. Regulació específica de la subzona 6b.

A més dels paràmetres de regulació general de la zona 6, li són d'aplicació els paràmetres específics següents:

4.1. Paràmetres de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: ...
- Front mínim: ...

4.2. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta: ...
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: ...
- Ocupació màxima de parcel·la: ...
- Separació mínima als límits de la parcel·la (carrer i veïns): ...

5. Regulació específica de la subzona 6c.

.....
.....

6. Regulació específica de la subzona 6d.

.....
.....

Capítol III: ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU).

1. Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística.

S'ha d'explicar en cada POUM quins tipus de PAU es delimiten i numerar-los, per tenir una visió global de la dimensió i naturalesa diferent dels tipus de polígons. És molt diferent un PAU amb l'únic objectiu de millorar l'urbanització d'un àmbit, que un PAU de transformació urbana.

A continuació es fa una tipificació dels diferents PAU possibles (cada POUM establirà aquells que es requereixin en cada municipi i establirà un ordre numèric correlatiu per a tots els PAU).

La identificació del subíndex (tipus de PAU) és una aportació del treball que es pot utilitzar o no, però que entenem que pot ser útil perquè en els plànols d'ordenació es tingui una referència projectual o nivell d'intervenció pel que fa al mateix PAU i el seu entorn immediat.

Aquest POUM determina diferents tipus de PAU segons els objectius que pretenen:

a) En sòl urbà consolidat:

- **PAUu:** millora de la urbanització.

- PAUu (núm.): (nom)

-

- Aquests tipus de PAU només requereixen una reparcel·lació econòmica. Per estar en sòl urbà consolidat, s'han d'establir en cada cas els règims transitoris en relació amb les condicions de concessions de llicències, mentre no s'executi el PAU.

b) En sòl urbà no consolidat:

- **PAUm:** millora urbana puntual sense transformació del teixit urbà i dels usos existents, sense cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant.

- PAUm (núm.): (nom)

-

- **PAUd:** actuació de dotació sense transformació del teixit urbà i dels usos existents, amb cessió econòmica del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant.

- PAUd (núm.): (nom)

-

- **PAUt:** transformació urbana amb nous usos, amb cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant.

- PAUt (núm.): (nom)

-

És convenient a continuació fer un quadre resum de tots els polígons amb els paràmetres bàsics de l'ús principal, el sostre edificable màxim, nombre d'unitats d'habitatge o establiments i dels diferents sistemes públics establerts. Aquest quadre també hauria d'estar a l'inici de l'annex normatiu 1.A.

2. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística.

Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en cada fitxa de l'annex normatiu núm. 1-A d'aquestes normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit de l'ordenació detallada de cada PAU.

Els paràmetres generals dels polígons d'actuació es defineixen i regulen en els articles (1, 2, 3, 4, 5 i 6) de la secció 2a del capítol I del títol III d'aquestes normes urbanístiques. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) **Àmbit:** es descriu els límits del polígon i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) **Objectius:** es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.
- c) **Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:**

En forma de quadre es detallen les superfícies dels sistemes i de les zones proposades, així com el sostre edificable del polígon, diferenciant el corresponent a l'habitatge de protecció pública, i el nombre d'habitatges de cada tipus.

En cas que les zones definides admetin planta sotacoberta i edificació en el pati d'illa, s'haurà de fer constar amb caràcter diferenciat, calculant-ho o bé establint que és un sostre a considerar en el projecte de reparcel·lació, però no en el càlcul del nombre d'habitatges.

Es detallen els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb les corresponents superfícies de sostre diferenciades.

Altres condicions d'ordenació específiques de cada polígon, si s'escauen.
- d) **Condicions de gestió i execució:**

En aquest apartat es descriu el sistema d'actuació urbanística a aplicar, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada polígon.
- e) **Règim transitori d'edificació i usos:** s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PAU no s'executi.
- f) **Estudi bàsic econòmic de viabilitat de l'actuació:** s'adjunta un quadre bàsic de dades de l'ordenació amb variables econòmiques que justifiqui la viabilitat de l'actuació. Aquesta viabilitat econòmica pot condicionar-se a l'extinció prèvia d'activitats existents, o tenir-les en compte en concepte d'indemnitzacions.

És convenient deixar molt clar la tècnica del procediment d'execució de cada PAU en relació amb l'estructura dels continguts de cada article o fitxa que es destina a cada PAU, i quins són els paràmetres vinculants, i sobretot la relació entre el sostre edificable màxim i l'ordenació ja detallada i les condicions per els projectes de reparcel·lació o expropiació, i d'urbanització.

3. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística.

3.1. Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina en cada fitxa.

3.2. El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, **haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada illa o parcel·la**, d'acord amb que estableix cada fitxa i la regulació de cada zona definida, i tenint en compte el següent:

- En cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit en ordenacions volumètriques definides, s'haurà de detallar en seccions el còmput de la planta baixa i planta soterrani, en relació amb el carrer o la parcel·la d'acord amb els articles **35 i 36 (C.II-T.IX)**, i la topografia resultant dels espais lliures de parcel·la o patis d'illa d'acord amb l'article **18 (C.II-T.IX)**. La suma de totes les plantes computables, inclosa la planta altell i àtic si escauen, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa.
- En cas que no s'hagin detallat en la corresponent fitxa, el sostre edificable de la planta sotacoberta i de les edificacions admeses en els espais lliures o patis d'illa, aquest sostre haurà de computar i sumar-se al sostre edificable màxim definit, d'acord amb el que estableix l'article **13 (C.II-T.IX)** d'aquestes normes urbanístiques, amb la finalitat d'establir la coherència en el projecte de reparcel·lació i en les concessions de llicències posteriors.
- S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb el que determina l'article **14 (C.II-T.IX)** d'aquestes normes.

Capítol IV: Els PLANS DE MILLORA URBANA (PMU).

1. Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana.

Atesa la diversitat de PMU que la LUC determina, és convenient tipificar els diferents tipus de PMU, per tenir clar les càrregues urbanístiques que regula la LUC i la condició de sòl urbanitzat o rural que regula la Llei de sòl estatal, pel que fa a les valoracions de sòl. Introduir una codificació diferenciada dels diferents PMU en els plànols d'ordenació, aporta informació en el context del sòl urbà de l'abast i tipus de proposta que es fa.

*Els PMU que parteixen de la condició de rural són els PMUc, de **completar el teixit urbà** (sòl no transformat encara). Aquesta informació associada al tipus de PMU és molt convenient especificar-la, per facilitar i millorar la gestió de l'arquitecte/a municipal, pèrits i tribunals.*

La numeració és correlativa per a tots els PMU, encara que s'ordenin per tipus de PMU, per tal que es pugui anar numerant a continuació altres PMU que vagin sorgint en el futur en virtut del desenvolupament, l'execució i la gestió del POUM.

Aquest POUM determina diferents tipus de PMU segons les naturaleses següents:

a) En sòl urbà consolidat:

- **PMUv**: de reordenació volumètrica sense nova ordenació de zones i sistemes:
 - PMUv (núm.): (nom)
 -

En el procés de desenvolupament del POUM, poden sorgir nous PMU de reordenació volumètrica (**PMUv**) (antics *Estudis de Detall*), d'ordenació del subsòl (**PMUs**), de regulació dels usos (**PMUu**), d'ordenació d'un equipament (**PMUe**) o d'un àmbit d'habitatge dotacional (**PMUd**), en sòl urbà consolidat que no suposin modificació de la qualificació urbanística ni de la zona bàsica de sòl urbà.

b) En sòl urbà no consolidat:

- **PMU**: millora urbana i de l'ordenació urbanística sense transformació del teixit urbà ni dels usos existents, i per tant **sense cessió del 10%** de l'aprofitament urbanístic del sector a l'Administració actuant.
 - PMU (núm.): (nom)
 -
- **PMUt**: transformació d'usos o remodelació integral, **amb cessió del 10%** de l'aprofitament urbanístic del sector a l'Administració actuant.
 - PMUt (núm.): (nom)
 -
- **PMUc**: de completar el teixit urbà en un àmbit que no tenia la condició de sòl urbà anteriorment, ja sigui per donar continuïtat a la xarxa viària o formalitzar nous fronts urbans, **amb cessió del 10%** de l'aprofitament del sector a l'Administració actuant.
 - PMUc (núm.): (nom)
 -

És convenient a continuació fer un quadre resum de tots els plans de millora urbana agrupats segons tipus PMU, amb els paràmetres bàsics de l'ús principal, el sostre edificable màxim, nombre d'unitats d'habitatge o establiments i dels diferents sistemes públics proposats. Aquest quadre també hauria de figurar a l'inici de l'annex normatiu 1.A.

2. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana.

Els paràmetres i condicions dels plans de millora urbana es detallen en cada fitxa de **l'annex normatiu núm. 1-B** d'aquestes normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit del sector i, si escau, l'ordenació indicativa (amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus), per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.

Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en els articles **1, 2, 3, 4, 5 i 6 (C.II-T.IX)** d'aquestes normes urbanístiques.

Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

a) Àmbit: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.

b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat de cada sector.

c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

1. Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, depenent de l'objecte i finalitats del PMU.
2. L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu, que també tindrà relació i vindrà justificada amb l'ordenació indicativa.
3. Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb els corresponents percentatges de sostre segons els usos.
4. Densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
5. Les zones bàsiques de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents.
6. Altres condicions d'ordenació específiques de cada sector, si escauen.

d) Condicions de gestió i execució:

Es pot descriure indicativament si el sector ha de delimitar un o més polígons i els sistemes d'actuació urbanística corresponents, si es considera adient. Cal indicar les càrregues resultants, complementàries o externes al sector, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada sector.

e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PMU no s'executi.

3. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana.

- 3.1.** Els PMU s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes, d'acord amb l'article **6 (C.I-TIII) i 36 (C.II-T.IX)**
- 3.2.** S'utilitzarà la mateixa qualificació que en sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.
- 3.3.** S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb la regulació de l'article **14 (C.II-T.IX)**
- 3.4.** S'haurà de delimitar un o més polígon d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.