

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 1 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



MARIA TERESA  
CUNILLERA GIRONA -  
DNI 398528055 (AUT)

Signat digitalment per MARIA  
TERESA CUNILLERA GIRONA - DNI  
398528055 (AUT)  
Motiu: Text refós verificat pel Ple  
de 15 de setembre de 2021  
Data: 2021.09.15 19:24:55 +02'00'



## NORMATIVA URBANÍSTICA

# POUM

## ESPINELVES - 2021

APROVACIÓ DEFINITIVA - **Text refós**

JAUME HERNANDEZ  
MARTINEZ - DNI  
38401986J (AUT)

Signat digitalment per JAUME  
HERNANDEZ MARTINEZ - DNI  
38401986J (AUT)  
Data: 2021.09.15 17:16:15  
+02'00'

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 2 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Índex

<b>TÍTOL I . DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTOL PRIMER. NATURALES I CONTINGUT.....</b>	<b>12</b>
Art. 1. Objecte, definició i àmbit territorial .....	12
Art. 2. Marc legal .....	12
Art. 3. Compliment i desenvolupament del POUM.....	12
Art. 4. Iniciativa i competències. ....	12
Art. 5. Vigència del POUM.....	13
<b>CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM.....</b>	<b>14</b>
Art. 6. Contingut i interpretació.....	14
Art. 7. Interpretació del POUM. ....	15
Art. 8. Regles gràfiques d'interpretació. ....	15
Art. 9. Modificacions del POUM.....	15
Art. 10. Actualització i informació urbanística.....	15
<b>TÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTOL I. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES .....</b>	<b>17</b>
Art. 11. Desplegament del Pla en el sòl urbà. ....	17
Art. 12. Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable. ....	17
Art. 13. Desplegament del Pla respecte dels sistemes generals i locals. ....	17
<b>CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA.....</b>	<b>17</b>
Art. 14. Elecció dels sistemes d'actuació.....	17
Art. 15. Figures de planejament urbanístic .....	17
Art. 16. Polígons d'actuació urbanística. ....	18
Art. 17. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel POUM. ....	18
Art. 18. Projectes de reparcel·lació. ....	18
Art. 19. Projectes d'expropiació. ....	18
Art. 20. Projecte d'urbanització. ....	18
Art. 21. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes. ....	19
Art. 22. Ocupació directa per a l'execució de sistemes.....	19
Art. 23. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris.....	19
Art. 24. Convenis urbanístics.....	19
<b>CAPÍTOL III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE. ....</b>	<b>20</b>
Art. 25. Patrimoni públic de sòl i habitatge.....	20
Art. 26. Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.....	20
Art. 27. Àrees d'habitatge en règim protegit.....	20
Art. 28. Actuacions d'habitatge en règim protegit. ....	20
Art. 29. Cessió i alienació de terrenys. Dret de superfície. ....	20
Art. 30. Drets de tempteig i retracte. ....	20

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 3 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

Art. 31. Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar. .... 20  
Art. 32. Reserves per a habitatges de protecció pública i assequibles. .... 20

**CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS, DE MOBILITAT, DE PAISATGE, ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL. 21**

Art. 33. Instruments normatius ambientals del POUM, zones de risc. .... 21  
Art. 34. Instruments normatius ambientals del POUM, zones de risc. .... 21  
Art. 35. Indicadors ambientals. .... 21  
Art. 36. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM. .... 21  
Art. 37. Tractament de l'espai públic. .... 21  
Art. 38. Tractament de l'espai privat dins del sòl urbà. .... 21  
Art. 39. Gestió dels espais verds. .... 22  
Art. 40. Condicions estètiques i paisatgístiques. .... 22  
Art. 41. Adaptació topogràfica del terreny. .... 22  
Art. 42. Subsòl. .... 22  
Art. 43. Règim urbanístic del subsòl. .... 22  
Art. 44. Inèrcia tèrmica i energies renovables. .... 23  
Art. 45. Prevenció d'incendis. .... 23

**CAPÍTOL V. LICÈNCIES URBANÍSTIQUES. .... 24**

Art. 46. Licències urbanístiques. .... 24  
Art. 47. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació. .... 24  
Art. 48. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació. .... 24  
Art. 49. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme. .... 25  
Art. 50. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme. .... 25  
Art. 51. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució. .... 25  
Art. 52. Règim transitori. .... 26  
Art. 53. Ordres d'execució. .... 26  
Art. 54. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició. .... 26

**TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL. .... 27**

Art. 55. Els instruments bàsics del règim urbanístic del sòl. .... 28  
Art. 56. Classificació i qualificació del sòl. .... 28  
Art. 57. Els sistemes. .... 28  
Art. 58. Les zones. .... 28

**TÍTOL IV SISTEMES URBANÍSTICS. .... 29**

**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS. .... 30**

Art. 59. Definició dels sistemes i tipus. .... 30  
Art. 60. Desenvolupament dels sistemes. .... 30  
Art. 61. Titularitat i afectació del sòl. .... 30

**CAPÍTOL II. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ. .... 31**

**Secció 1a: SISTEMA VIARI. Clau SX. .... 31**

Art. 62. Definició. .... 31  
Art. 63. Titularitat. .... 31  
Art. 64. Tipus. .... 31  
Art. 65. Regulació. .... 31

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 4 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Art. 66. Règim general .....	33
Art. 67. Condicions d'ús.....	33
Art. 68. Protecció del sistema viari.....	33
Art. 69. Alineacions i rasants.....	34
Art. 70. Necessitat de llicència. ....	34
Art. 71. Publicitat.....	34
Art. 72. Estudis d'impacte ambiental.....	34
<b>Secció 2a: SISTEMA FERROVIARI. Clau SF. ....</b>	<b>35</b>
Art. 73. Sistema ferroviari, clau SF.....	35
Art. 74. Sòl de reserva per al Sistema Ferroviari, SIF.....	35
Art. 75. Sòl de reserva per l'Afectació del Sistema Ferroviari, SAF.....	35
Art. 76. Titularitat.....	35
Art. 77. Règim vies " Ley 39/2003 sector ferroviario".....	35
Art. 78. Construccions instal·lacions i obres.....	35
Art. 79. Afectació del PDU ETF en el terme d'Espinelves .....	36
<b>CAPÍTOL III. SISTEMA D' ESPAIS LLIURES. ....</b>	<b>39</b>
<b>Secció 1a: SISTEMA DE JARDINS I ESPAIS LLIURES URBANS. Clau SV. ....</b>	<b>39</b>
Art. 80. Sistemes d'espais lliures públics.....	39
Art. 81. Tipus d'espais lliures.....	39
Art. 82. Condicions d'ús.....	39
Art. 83. Condicions d'ordenació de les places, jardins i espais lliures.....	39
Art. 84. Condicions d'edificació de places, jardins i espais lliures.....	40
Art. 85. Espais lliures existents.....	40
Art. 86. Espais lliures a crear.....	40
<b>Secció 2a: SISTEMA HIDROLÒGIC. ....</b>	<b>41</b>
Art. 87. Sistema hidràulic (Clau SH), Zona de Flux preferent (Clau FP), i Zona Inundable (Clau ZI).....	41
Art. 88. Autoritzacions administratives d'obres i actuacions .....	43
Art. 89. Determinacions relatives del sistema hidràulic, abastament i sanejament.....	43
<b>CAPÍTOL IV. SISTEMA D' EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS. ....</b>	<b>45</b>
<b>Secció 1a: SISTEMA D' EQUIPAMENTS COMUNITARIS. Clau SE.....</b>	<b>45</b>
Art. 90. Definició.....	45
Art. 91. Destí dels equipaments.....	45
Art. 92. Condicions d'edificació i usos.....	46
<b>Secció 2a: SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. Clau ST. ....</b>	<b>47</b>
Art. 93. Definició, tipus.....	47
Art. 94. Titularitat, gestió.....	47
Art. 95. Regulació dels usos i l'edificació.....	47
Art. 96. Mesures particulars de protecció de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. ...	48
Art. 97. Mesures particulars de les instal·lacions de telecomunicacions.....	48
Art. 98. Mesures particulars de les instal·lacions de serveis (aigua, gas, sanejament).....	48
<b>CAPÍTOL V. SISTEMA D' HABITATGE DOTACIONAL. SD .....</b>	<b>50</b>
Art. 99. Definició i identificació, Clau SD.....	50
Art. 100. Modificacions del POUM i plans especials .....	50
Art. 101. Regulació de l'ús i condicions d'ordenació.....	50



<b>TÍTOL V SÒL URBÀ.....</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>52</b>
Art. 102. Estructura de l'ordenació.....	52
Art. 103. Desenvolupament i execució del sòl urbà.....	52
<b>CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.....</b>	<b>53</b>
Art. 104. ZONA – R1 CENTRE HISTÒRIC.....	53
Subzona R1a.....	54
Subzona R1b.....	54
Art. 105. ZONA – R2 EIXAMPLE ANTIC.....	58
Art. 106. ZONA – R4 ILLA OBERTA AMB BLOCS AÏLLATS.....	60
Art. 107. ZONA – R5 ORDENACIÓ EN CASES AGRUPADES.....	61
Subzona R5a.....	61
Subzona R5b.....	62
Subzona R5c.....	63
Art. 108 ZONA – R6 ORDENACIÓ EN CASES AÏLLADES.....	64
Subzona R6a.....	66
Subzona R6b.....	67
Subzona R6c.....	68
Art. 109. ZONA –A1 ORDENACIÓ INDUSTRIAL.....	69
Subzona A1a.....	69
Subzona A1b.....	70
Art. 110. ZONA – A2 SERVEIS.....	71
Subzona A2.....	71
<b>CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....</b>	<b>72</b>
Art. 111. Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).....	72
Art. 112. Precisió de límits dels Polígons d'Actuació.....	72
Art. 113. Relació dels polígons en sòl urbà.....	72
<b>CAPÍTOL IV. PLANS DE MILLORA URBANA.....</b>	<b>73</b>
Art. 114. Plans de Millora Urbana (PMU).....	73
Art. 115. Determinacions dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.....	73
Art. 116. Supressió de barreres arquitectòniques.....	74
Art. 117. Protecció contra incendis.....	74
Art. 118. Relació de sectors de millora urbana en sòl urbà.....	74
Art. 119. Relació de polígons i sectors en sòl urbà.....	75
<b>TÍTOL VI SÒL NO URBANITZABLE.....</b>	<b>76</b>
<b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>77</b>
Art. 120. Definició i tipus.....	77
Art. 121. Tala d'arbres.....	77
Art. 122. Integració en el paisatge.....	77
<b>CAPÍTOL II. ELEMENTS PROPIS.....</b>	<b>78</b>
Art. 123. Divisions, fraccionaments i segregacions de finques en el sòl no urbanitzable.....	78
Art. 124. Tanques i murs.....	78



Art. 125. <i>Moviments de terra</i> .....	78
Art. 126. <i>Fonts, basses</i> .....	79
Art. 127. <i>Conreus</i> .....	79
Art. 128. <i>Elements publicitaris</i> .....	79
Art. 129. <i>Aprofitament aigües subterrànies</i> .....	79

**CAPÍTOL III. USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS.....80**

**Secció 1a REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS RAMADERES, AGRÍCOLES I FORESTALS ..... 80**

Art. 130. <i>Disposicions generals</i> .....	80
Art. 131. <i>Capacitat de les explotacions ramaderes</i> .....	80
Art. 132. <i>Explotacions ramaderes existents</i> .....	80
Art. 133. <i>Explotacions admeses i prohibides</i> .....	80

**Secció 2a REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS DESTINADES A ACTIVITATS EN SNU ..... 81**

Art. 134. <i>Paràmetres generals</i> .....	81
Art. 135. <i>Condicions de l'edificació agrícola, ramadera i de recursos naturals</i> .....	81
<b>1. Edificacions Ramaderes</b> .....	<b>81</b>
<b>2. Edificacions agrícoles</b> .....	<b>83</b>
<b>3. Edificacions per a recursos naturals</b> .....	<b>84</b>
<b>4. Condicions estètiques a aplicar a les edificacions agrícoles ramaders i forestals</b> :	<b>84</b>

**Secció 3a REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS DESTINADES A HABITATGES ..... 85**

Art. 136. <i>Habitatges rurals (art. 47.6.b del TRLUC)</i> .....	85
Art. 137. <i>Altres edificacions existents d'ús d'habitatge en sòl no urbanitzable</i> .....	85

**Secció 4a ACTIVITATS INDUSTRIALS I DE SERVEIS ..... 86**

Art. 138. <i>Activitats industrials i d'explotació de recursos naturals en sòl no urbanitzable</i> .....	86
Art. 139. <i>Càmping la Balma</i> .....	86

**CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA EN SNU .....88**

Art. 140. <i>Regulació de les zones i àrees en sòl no urbanitzable</i> .....	88
Art. 141. <i>ZONA – N1 SÒL D'INTERÈS AGRARI, RAMADER, FORESTAL</i> .....	89
Art. 142. <i>ZONA – N2 SOL DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI</i> .....	91

Subzona N2a.....

Subzona N2b.....

Subzona N2c.....

Art. 143. <i>ZONA – N3 PROTECCIÓ ESPECIAL</i> .....	94
---	----

Subzona N3a.....

Subzona N3b.....

**TÍTOL VII PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL ..... 98**

**CAPÍTOL I. CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC.....99**

**Secció 1a. DISPOSICIONS GENERALS ..... 99**

Art. 144. <i>Naturallesa, àmbit territorial i marc legal</i> .....	99
Art. 145. <i>Contingut</i> .....	99
Art. 146. <i>Vigència i obligatorietat</i> .....	99
Art. 147. <i>Interpretació i modificació</i> .....	99

**Secció 2a. NORMES DE PROTECCIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ .....100**

Art. 148. <i>Criteris d'intervenció general</i> .....	100
Art. 149. <i>Definicions dels tipus d'obres</i> .....	101
Art. 150. <i>Condicions de les llicències per a obres de reforma i gran reparació</i> .....	103

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 7 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

Art. 151. Condicions de les llicències per intervencions específiques.....	103
Art. 152. Regulació d'intervencions en les actuacions dels particulars.....	103
<b>Secció 3a.- CATEGORIES DE PROTECCIÓ.....</b>	<b>104</b>
Art. 153. Categories de protecció.....	104
Art. 154. Nivell A : Béns culturals d'interès nacional (BCIN).....	104
Art. 155. Nivell B : Béns culturals d'interès local (BCIL).....	104
Art. 156. Nivell C : Béns i conjunts protegits urbanísticament (BPU).....	105
Art. 157. Nivell C : Obres i tipologia d'actuacions (BPU).....	105
Art. 158. Nivell D. Obres i tipologia d'actuació.....	105
<b>Secció 4a.- PROTECCIÓ D'ÀREES D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA O PALEONTOLÒGICA (AEAP).....</b>	<b>106</b>
Art. 159. Definició d'àrees d'expectativa arqueològica (AEAP).....	106
Art. 160. Obres en àrees d'expectativa arqueològica o paleontològica. (AEAP).....	106
<b>Secció 5a.- PROTECCIÓ D'ARBRES SINGULARS, MONUMENTALS (AM).....</b>	<b>106</b>
Art. 161. Definició.....	106
<b>Secció 6a. PROMOCIÓ DE LA CONSERVACIÓ I MILLORA DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ELEMENTS D'INTERÉS ARTÍSTIC I HISTÒRIC.....</b>	<b>106</b>
Art. 162. Promoció.....	106
Art. 163. Exempció de taxes per llicències d'obres.....	107
Art. 164. Subvencions per a la reparació i manteniment dels béns catalogats.....	107
<b>CAPÍTOL II. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.....</b>	<b>108</b>
<b>Secció 1a. GENERALITATS.....</b>	<b>108</b>
Art. 165. Funcions del catàleg.....	108
Art. 166. Masies i Cases rurals. Definició.....	108
Art. 167. Raons per a incloure una casa al catàleg.....	108
<b>Secció 2a. MARC LEGAL.....</b>	<b>109</b>
Art. 168. Marc legal.....	109
Art. 169. Contingut i interpretació.....	109
Art. 170. Vigència.....	109
Art. 171. Modificació del catàleg.....	109
Art. 172. Vigilància del catàleg.....	109
Art. 173. Divisió horitzontal de l'edifici.....	109
Art. 174. Inexistència de dret a indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i edificacions.....	110
<b>Secció 3a. INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL NO URBANITZABLE.....</b>	<b>110</b>
Art. 175. Llicències urbanístiques.....	110
Art. 176. Denegació de llicències motivada per la protecció del medi natural i del paisatge.....	110
Art. 177. Usos admissibles.....	110
Art. 178. Obres a realitzar a les finques.....	111
Art. 179. Reconstrucció de ruïnes.....	111
Art. 180. Tractament de les edificacions, ampliacions.....	111
Art. 181. Serveis, entorn i accés.....	112
Art. 182. Canvis d'ús.....	112
Art. 183. Condicions de les obres de consolidació i conservació.....	112
<b>Secció 4a. RÈGIM DE PROTECCIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....</b>	<b>113</b>
Art. 184. Protecció patrimonial.....	113
Art. 185. Protecció del paisatge.....	113
Art. 186. Detecció dels riscos naturals.....	114



Art. 187. Protecció d'àrees d'expectativa arqueològica.....	114
Art. 188. Obres en "àrees d'expectativa arqueològica o paleontològica".....	114
Art. 189. Protecció de zones inundables.....	114
Art. 190. Protecció dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre.....	115

**TÍTOL VIII. PARÀMETRES URBANÍSTICS..... 116**

**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS ..... 117**

Art. 191. Estructura dels paràmetres urbanístics.....	117
Art. 192. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.....	117
Art. 193. Jerarquia dels paràmetres urbanístics.....	117
Art. 194. Paràmetres bàsics del POUM.....	118
Art. 195. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.....	118
Art. 196. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....	118
Art. 197. Paràmetres propis d'un edifici.....	119

**CAPÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ ..... 120**

**SECCIÓ 1a: PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS.....120**

Art. 198. Significat dels conceptes emprats.....	120
Art. 199. Superfície del sector i del polígon.....	120
Art. 200. Superfície computable del sector i del polígon.....	120
Art. 201. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon.....	120
Art. 202. Densitat màxima d'habitatges bruta.....	120
Art. 203. Sostre màxim del sector i del polígon.....	120
Art. 204. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.....	121

**Secció 2a: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA .....122**

Art. 205. Parcel·la i illa.....	122
Art. 206. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.....	122
Art. 207. Parcel·la mínima.....	122
Art. 208. Terreny i pendent de la parcel·la.....	122
Art. 209. Solar.....	122
Art. 210. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.....	122
Art. 211. Sostre edificable màxim de la parcel·la.....	123
Art. 212. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.....	123
Art. 213. Superfície mínima habitatges.....	123
Art. 214. Ocupació màxima de la parcel·la.....	124
Art. 215. Espai lliure de la parcel·la.....	124
Art. 216. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions.....	124
Art. 217. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar.....	124
Art. 218. Tanques a espai públic i entre veïns.....	125

**SECCIÓ 3a: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER .....126**

Art. 219. Alineació del vial.....	126
Art. 220. Amplada del vial o carrer.....	126
Art. 221. Rasants del vial i de l'alineació del vial.....	126
Art. 222. Alineació de l'edificació respecte del carrer.....	126
Art. 223. Front principal i front secundari.....	126
Art. 224. Fondària edificable.....	127

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 9 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

Art. 225. Paret mitgera.....	127
Art. 226. Pati d'illa.....	127
Art. 227. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.....	128
Art. 228 Edificacions en els patis d'illa (casetes, barbacoes) i tanques.....	128
Art. 229. Arbres.....	128
Art. 230. Cisternes per a rec.....	128
Art. 231. Piscines.....	129
<b>SECCIÓ 4a: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.....</b>	<b>130</b>
Art. 232. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions.....	130
Art. 233. Sostre d'un edifici.....	130
Art. 234. Evolvent màxima d'un edifici i volum d'un edifici.....	130
Art. 235. Façanes d'un edifici.....	130
Art. 236. Nombre màxim de plantes.....	130
Art. 237. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h).....	131
Art. 238. Alçària reguladora i el seu punt d'aplicació (p).....	131
Art. 239. Planta baixa.....	133
Art. 240. Planta soterrani.....	136
Art. 241. Planta altell.....	136
Art. 242. Planta pis i planta àtic.....	136
Art. 243. Planta sota coberta.....	137
Art. 244. Coberta.....	137
Art. 245. Alçada lliure i construïda d'una planta.....	137
Art. 246. Cossos sortints.....	137
Art. 247. Elements tècnics i compostius d'un edifici.....	138
Art. 248. Patis de llum.....	138
Art. 249. Patis de ventilació.....	138
<b>CAPÍTOL III: ELS PARÀMETRES D'ÚS: CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ.....</b>	<b>140</b>
<b>Secció 1a: ELS USOS SEGONS LA FUNCIÓ.....</b>	<b>140</b>
Art. 250 Residencial.....	140
Art. 251. Terciari, serveis, comercial i turisme.....	140
Art. 252. Industrial, logístic i tecnològic (productius).....	142
Art. 253. Agrari i recursos naturals.....	143
Art. 254. Dotacions públiques.....	143
Art. 255. Serveis tècnics i ambientals.....	144
Art. 256. Mobilitat.....	144
Art. 257. Lleure i ambiental.....	144
<b>Secció 2a: ELS USOS SEGONS EL DOMINI.....</b>	<b>144</b>
Art. 258. Classificació d'usos segons el domini.....	144
<b>Secció 3a: PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS.....</b>	<b>145</b>
Art. 259. Usos admesos: principals (o dominants) i compatibles.....	145
Art. 260. Usos prohibits.....	145
Art. 261. Usos provisionals.....	145
Art. 262. Limitacions segons posicions relatives en l'edificació.....	145
Art. 263. Regulació supletòria.....	146
Art. 264. Usos existents Simultaneïtat d'usos.....	146
Art. 265. Mesures tècniques correctores.....	146

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 10 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



<b>CAPÍTOL IV REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS .....</b>	<b>147</b>
<b>Secció 1a: USOS-ENTORN I MEDI AMBIENT. ....</b>	<b>147</b>
Art. 266. <i>Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient. ....</i>	147
Art. 267. <i>Contaminació acústica.....</i>	147
Art. 268. <i>L'avaluació de la contaminació acústica .....</i>	148
Art. 269. <i>Vibració. ....</i>	149
Art. 270 <i>Emissió de gasos .....</i>	150
Art. 271. <i>Olors .....</i>	150
Art. 272. <i>Radiacions electromagnètiques.....</i>	151
Art. 273. <i>Infraestructures de telecomunicacions en els edificis.....</i>	151
Art. 274. <i>Antenes de ràdio aficionats. ....</i>	152
Art. 275. <i>Línies de transport d'energia elèctrica:.....</i>	152
<b>Secció 2a: REGULACIÓ DELS LOCALS I ACTIVITATS. ....</b>	<b>152</b>
Art. 276. <i>Objecte .....</i>	152
Art. 277. <i>Àmbit d'aplicació9 .....</i>	152
Art. 278. <i>Condicions mínimes .....</i>	152
Art. 279. <i>Mesures correctores.....</i>	153
Art. 280. <i>Activitats musicals.....</i>	153
Art. 281. <i>Bars .....</i>	153
Art. 282. <i>Bars musicals.....</i>	153
Art. 283. <i>Altres activitats .....</i>	153
<b>Secció 3a: REGULACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS D'AIRE CONDICIONAT I CAPTADORS D'ENERGIA SOLAR. ....</b>	<b>155</b>
Art. 284 . <i>Instal·lacions d'aire condicionat i captadors d'energia solar. ....</i>	155
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>	<b>156</b>
PRIMERA. <i>Llicències .....</i>	156
SEGONA . <i>Regulació dels edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació:.....</i>	156
TERCERA . <i>Regulació dels edificis, instal·lacions en situació de Volum disconforme:.....</i>	156
QUARTA. <i>Regulació de les parcel·les preexistents que no compleixen les condicions d'edificació.....</i>	156
CINQUENA . <i>Enderrocs.....</i>	156
SISENA . <i>Polígons , sectors .....</i>	156
<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS.....</b>	<b>157</b>
<b>DISPOSICIONS FINALS.....</b>	<b>157</b>
<b>ANNEX NORMATIU 1. FITXES DE POLÍGONS I SECTORS.....</b>	<b>158</b>
PAU-1- "AIGUANEU" .....	159
PAU-2- "CAMÍ CAN TONI VELL" .....	167
PAU-3- "PASSEIG DE L'AVELLANEDA" .....	170
PAU-4- "PLACETA DE L'ALCALDE" .....	172
PAU-5- "PASSEIG DEL MONTSENY" .....	174
PMU -1- "PASSEIG DE LES GUILLERIES" .....	177

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 11 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

<b>O.1. ORDENANÇA REGULADORA DELS COLORS DE LES FAÇANES.....</b>	<b>179</b>
<b>PREAMBUL .....</b>	<b>180</b>
<i>CODIFICACIÓ DELS COLORS .....</i>	<i>180</i>
<b>CAPÍTOL I.-CRITERIS NORMATIUS.....</b>	<b>181</b>
<i>Article 1.-Objecte .....</i>	<i>181</i>
<i>Article 2.-Classificació de les actuacions.....</i>	<i>181</i>
<i>Article 3.- Carta cromàtica.....</i>	<i>181</i>
<i>Article 4.- Combinacions Cromàtiques.....</i>	<i>181</i>
<b>CAPÍTOL II.- CRITERIS TÈCNICS.....</b>	<b>182</b>
<i>Article 5.-Materials, textures i acabats de façanes .....</i>	<i>182</i>
<b>CAPÍTOL III.-INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA.....</b>	<b>183</b>
<i>Art.6.-Tramitació de llicències.....</i>	<i>183</i>

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 12 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## **TÍTOL I . DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

**CAPÍTOL I. NATURALES I CONTINGUT**  
**CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM.**

**11**

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 13 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## **CAPÍTOL PRIMER. NATURALES I CONTINGUT**

### **Art. 1. Objecte, definició i àmbit territorial**

#### 1. Objecte

L'objecte principal del POUM és la regulació urbanística en el territori de l'àmbit municipal, determinant un règim urbanístic del sòl a cada parcel·la o àmbit d'aquest.

#### 2. Àmbit territorial i objecte

- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Espinelves, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística actual.
- El POUM, per tant, té preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori. En aquest sentit, cal esmentar que tindran caràcter normatiu tant aquestes normes escrites com els plànols d'ordenació.
- Aquest POUM només s'haurà de supeditar al planejament de rang superior que preveu l'art. 55 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme que, tant pot ser el Pla Territorial Parcial o el Pla Director, i quedarà especialment obligat (en el programa d'infraestructures i programes de polítiques supramunicipals de sòl i habitatge) al que disposin aquests plans Territorials.
- En tot el que no s'hagi previst en el POUM, s'aplicarà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en els aspectes de regulació del planejament sectorial i de l'ordenació del territori.

### **Art. 2. Marc legal**

- Aquestes NPU estan redactades d'acord amb la legislació urbanística vigent estatal i autonòmica, així com de les disposicions sectorials vigents que resultin d'aplicació.
- Les referències a la legislació urbanística vigent catalana són les següents:
  - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), modificat pel decret 3/2012 de 22 de febrer.
  - El Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de Juliol (RLU).
  - La Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.
  - La Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.
  - La Llei 18/2007, de dret a l'habitatge, i el Decret 13/2010 de Pla pel Dret a l'Habitatge 2009-2012.
  - La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.
  - Normativa sobre Patrimoni cultural a Catalunya:
    - Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
    - Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
    - Normativa urbanística estatal: Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.
  - Ordre del PTOPI, 343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de presentació en suport informàtic, de les normes urbanístiques als òrgans de la Generalitat de Catalunya, competents per a la seva aprovació definitiva.
  - Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 3 /2012, de 22 de febrer.
- Qualsevol referència en les NPU a la legislació urbanística vigent s'ha d'entendre referida als textos anteriors.
- La referència a les "disposicions sectorials vigents" fa remissió a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria específica que es tracti i en cada moment. La normativa sectorial pot ésser estatal o autonòmica.
- Les NPU són públiques, executives i obligatòries. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no pot contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.


### **Art. 3. Compliment i desenvolupament del POUM.**

- Les determinacions d'aquest Pla obligaran tant l'administració com els particulars.
- Les edificacions i els usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, anteriors al POUM, es regulen en les *Disposicions Transitòries*.
- El Pla es desenvoluparà de forma gradual, equilibrada i sostenible*

### **Art. 4. Iniciativa i competències.**

- El desplegament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, a l'ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dins de les competències que estableixen la legislació



DOCUMENT NORMES	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2017000086
Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170638_2021_14137025 Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07 Pàgina 14 de 186	SIGNATURES 1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16 2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24	



urbanística vigent i aquest planejament general. Tot això, sens perjudici de la competència dels diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consell Comarcal, i altres òrgans d'administració local supramunicipals que es puguin crear, per al desenvolupament de les actuacions necessàries per a la progressiva execució de les determinacions d'aquest planejament general.

2. Pel que fa als plans especials urbanístics, serà competència de l'Ajuntament d'Espinelves l'aprovació definitiva d'aquells a què fa referència l'article 67.1.d) que afecten llur terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.
3. També és competència de l'Ajuntament d'Espinelves l'aprovació definitiva dels plans de millora urbana

**Art. 5. Vigència del POUM**

1. Aquest POUM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta, de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida. 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.
2. Justificarà la revisió d'aquest pla, previ un estudi justificatiu que ho demostrï, l'existència d'algunes de les circumstàncies següents:
  - a. El transcurs del termini, comptat a partir del dia de la seva vigència, que s'estima en 30 anys.
  - b. La variació substancial de les previsions del creixement de la població. Es considerarà substancial aquesta variació quan el creixement sexennal d'aquest índex sigui superior al 20% sobre el previst.
  - c. L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl derivades d'actuacions sectorials.
  - d. Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.
  - e. Per efecte de les previsions del planejament supramunicipal (Plans Territorials i/o Plans Directors), sempre que aquestes previsions coincideixin amb alguna de les causes anteriors, o per efecte d'altres disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
3. A més del que es preveu, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar, amb l'informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya i havent concedit audiència prèvia a l'Ajuntament de Espinelves, la revisió anticipada del POUM d'ofici, autoritzar-la a instància de l'Ajuntament o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 15 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM.**

### **Art. 6. Contingut i interpretació**

La documentació de què consta aquest Pla s'ajusta a allò disposat en l'art. 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d' agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (des d'ara, citada com a "TRLUC" o "Text Refós de la Llei d'urbanisme", indistintament).

- Memòria d'ordenació
- Memòria descriptiva i justificativa
- Estudi complementari de la viabilitat, recursos energètics i sostenibilitat
- Normes urbanístiques
- Plànols:

#### **- Plànols informatius**

- 01.I *Topografia*
- 02.I *Estructura geològica*
- 03.I *Sistema de comunicacions*
- 04.I *Pendents superiors al 20%*
- 05 *Normativa vigent (3/3)*
  - 05.1I *PTPCC*
  - 05.2I *Normativa vigent (SU)*
  - 05.3I *Normativa vigent (SNU)*
- 06 *Àmbits suspensió llicències*
- 07 *Xarxes de servei(5/5)*
  - 07.1I *Aigua potable*
  - 07.2I *Contraincendis*
  - 07.3I *Sanejament*
  - 07.4I *BT- MT -AT*
  - 07.5I *Telecomunicacions*

#### **- Plànols normatius**

- 01.N *Classificació el sòl (5/5)*
  - 01.1N *Classificació el sòl*
  - 01.2N *Classificació el sòl*
  - 01.3N *Classificació el sòl*
  - 01.4N *Classificació el sòl*
- 02.N *Ordenació – qualificació (SU)(3/3)*
  - 02.1N *Ordenació – qualificació*
  - 02.2N *Ordenació – qualificació*
- 03.N *Ordenació – qualificació (SNU)(5/5)*
  - 03.1N *Ordenació – qualificació*
  - 03.2N *Ordenació – qualificació*
  - 03.3N *Ordenació – qualificació*
  - 03.4N *Ordenació – qualificació*
- 04.N *Ordenació – qualificació Nucli antic(13/13)*
- 05.N *Sectors i polígons de planejament*
- 06.N *Estructura general*
- 07.N *Sistema hidràulic*
- 08.N *Sistema comunicacions*
- 09.N *Franja protecció forestal sòl urbà*
- 10.N *Programació agenda*
- 11.N *Mapa capacitat acústica*
- 12.N *Xarxes de servei (4/4)*
  - 12.1N *Aigua potable*
  - 12.2N *Sanejament*
  - 12.3N *BT- MT -AT*
  - 12.4N *Telecomunicacions*
- 15.N *Bens a protegir (2/2)*
  - 15.1N *Catàleg de de masies i cases rurals*
  - 15.2N *Patrimoni a protegir*

- Informe de sostenibilitat ambiental.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Agenda i avaluació econòmica i financera, comprensiu de l'informe de sostenibilitat econòmica.

Formen part de la documentació informativa: els estudis previs i els criteris objectius i solucions generals de planejament formulats a les fases prèvies a l'elaboració del Planejament.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 16 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

Les presents normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Espinelles i prevalen sobre la resta de documents del POUM que tenen caràcter justificatiu i informatiu. El que no és previst al POUM, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

**Art. 7. Interpretació del POUM.**

1. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre segons el seu contingut i d'acord amb els objectius i les finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a menys edificabilitat, més dotació per a espais públics, menys incidència paisatgística i més protecció ambiental.
2. 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.
3. Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler i es cercarà la utilització més racional possible del territori.
4. En tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa urbanística es regirà d'acord amb la legislació sectorial corresponent.

**Art. 8. Regles gràfiques d'interpretació.**

1. La delimitació dels sectors i dels polígons d'actuació, zones i sistemes previstos en aquest Pla, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament planimètric, podrà ser precisada o ajustada en els documents de les diverses figures de planejament (Plans Especials Urbanístics, i/o Plans de Millora Urbana) que es despleguin, d'acord amb el que es detecti en la topografia a una escala més precisa.

Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els esmentats ajustaments són les següents:

- a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons la interpretació "literal", en més o en menys d'un cinc per cent (5 %).
  - b. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.
  - c. No alterar la forma substancial de l'àrea esmentada, excepte les precisions dels seus límits a causa d'ajustaments respecte a:
    - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
    - Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
    - Límits físics i partions de propietat.
    - L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
2. Totes aquestes regles s'aplicaran en qualsevol planejament sectorial i fins i tot en els treballs de planimetria o topogràfics de canvi d'escala.
  3. En cas de dubte, serà vigent la norma que permeti menys edificabilitat o que afavoreixi l'interès general.

**Art. 9. Modificacions del POUM.**

1. Les propostes de modificació del POUM han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. L'Ajuntament ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.
2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius i d'esbarjo, es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'art. 98 del TRLUC. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustaments en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori.
3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, un augment de densitat de l'ús residencial o, en sòl urbà, una transformació global dels usos previstos pel planejament, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments que preveu l'art. 100 del TRLUC.
4. Qualsevol modificació ha de tenir, com a mínim, el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que en justifiqui la necessitat i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

**Art. 10. Actualització i informació urbanística.**

1. Cada 10 anys es realitzarà l'actualització de l'agenda del POUM tal i com permet l'apartat 4 de l'art. 59 del TRLUC.
2. En aquest període es realitzarà el text refós del planejament vigent, incloent les correccions produïdes en el període de vigència (modificacions puntuals, desenvolupament de sectors i polígons etc.). També s'adaptarà el text a les noves reglamentacions.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 17 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## TÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

- CAPÍTOL I. Desenvolupament de les normes
- CAPÍTOL II. Instruments de gestió i execució urbanística
- CAPÍTOL III. Instruments de política de sòl i habitatge.
- CAPÍTOL IV. Instruments i mesures ambientals, de mobilitat, de paisatge, Ús del sòl i del subsòl.
- CAPÍTOL V. Llicències urbanístiques.

16



## **CAPÍTOL I. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES**

### **Art. 11. Desplegament del Pla en el sòl urbà.**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà, quan sigui possible, directament. Altrament, si fos necessari, es realitzarà, d'acord amb l'art. 118 del TRLUC, mitjançant polígons d'actuació urbanística (PAU), la delimitació dels quals és 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.
2. A més, es poden formular Plans Especials Urbanístics (PEU), per a desenvolupar aspectes concrets del planejament, o fixar alineacions de les edificacions, i plans de Millora Urbana (PMU), per raons de reforma interior, remodelació urbana, transformació d'ús, reurbanització o completar el teixit urbà o la urbanització.
3. Els àmbits de gestió urbanística integrada de desenvolupament específic del sòl urbà (plans de Millora Urbana i polígons d'actuació urbanística) que s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM, es regulen segons el TRLUC.

### **Art. 12. Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable.**

Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular nous Plans Especials Urbanístics, d'acord amb el TRLUC.

### **Art. 13. Desplegament del Pla respecte dels sistemes generals i locals.**

Les previsions respecte als sistemes urbanístics generals i locals, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de parcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix el TRLUC.

## **CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA**

### **Art. 14. Elecció dels sistemes d'actuació.**

1. En el desenvolupament del POUM, cal que els plans redactats determinin expressament el sistema d'actuació per a llur execució, entre els previstos en 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, en general, el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, sens perjudici del que preveu el TRLUC. 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. 15. Figures de planejament urbanístic**

1. Per al desenvolupament de l'ordenació d'aquestes NPU es delimiten diferents àmbits d'actuació:
  - Plans de millora urbana (PMU), en sòl urbà, per als quals es defineixen els objectius, edificabilitat bruta, densitat, cessions i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió. En els plànols d'ordenació a 1/1.000 s'ha expressat amb línia discontinua les ordenacions amb caràcter indicatiu.
  - Polígons d'actuació urbanística (PAU), en sòl urbà, per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.
  - Plans especials urbanístics (PEU), en sòl urbà i sòl no urbanitzable, tal i com fixa l'art.67 del TRLUC
2. Aquestes figures de planejament s'assenyalen en els plànols d'ordenació i els seus paràmetres d'ordenació es concreten en unes fitxes urbanístiques incloses dins de la memòria i normativa específica de cada municipi. El contingut d'aquestes fitxes inclou:
  - Àmbit d'actuació
  - Objectius
  - Condicions d'ordenació (superfície de l'àmbit, superfície de cessions de sistemes, densitat bruta i/o número d'habitatges, edificabilitat bruta màxima i/o sostre màxim)
  - Condicions de gestió i execució (modalitat del sistema de reparcel·lació, i si és el cas les reserves d'habitatge de protecció pública)
  - Usos (dominat i compatibles)
  - Altres consideracions específiques a tenir en compte en l'actuació.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts al Decret 135/1995 de 24 de març, de desplegament de la Llei

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 19 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i la ordre VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizado

**Art. 16. Polígons d'actuació urbanística.**

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat s'ajustarà al que estableix l'art. 118 del TRLUC. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i delimitar nous polígons d'actuació discontinus amb l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar un repartiment millor de càrregues i beneficis que es derivin del planejament, sempre d'acord amb el TRLUC.
2. Aquest Pla conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística tal i com es reflecteix en els plànols d'ordenació. Conservant la coherència del Pla, es tendirà a flexibilitzar-ne al màxim l'execució, independitzant, si s'escau, cada operació urbanística segons la delimitació poligonal.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert al TRLUC.
4. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa el TRLUC.
5. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.
6. Les despeses d'urbanització de les persones propietàries aniran a càrrec seu, d'acord amb els supòsits que estableix el TRLUC.
7. Les persones ocupants legals dels habitatges tenen dret de real·lotjament, d'acord també amb els supòsits establerts en el TRLUC.

**Art. 17. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel POUM.**

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes similars.
3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del polígon d'actuació, seguint la tramitació establerta en el TRLUC.

**Art. 18. Projectes de reparcel·lació.**

Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts en el TRLUC el RLU.

**Art. 19. Projectes d'expropiació.**

Els projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts en el TRLUC.

**Art. 20. Projecte d'urbanització.**

1. Amb la finalitat de posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels POUM i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística, caldrà redactar projectes d'urbanització.
2. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.
3. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.
4. Els projectes d'urbanització contindran la documentació que preveu el TRLUC.
5. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
6. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 20 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

**Art. 21. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes.**

- 1 Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.
- 2 Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors contigus o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

**Art. 22. Ocupació directa per a l'execució de sistemes.**

En aquells casos en que l'Administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUM o per qualsevol planejament derivat a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, aquesta podrà tramitar l'ocupació directe d'aquests terrenys, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament conforme el que determina el TRLUC i el RLU.

**Art. 23. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris.**

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

**Art. 24. Convenis urbanístics.**

- 1 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 al públic.
- 3 Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta en el TRLUC, i en el del RLU. 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 més adients. 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 III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE.**

#### **Art. 25. Patrimoni públic de sòl i habitatge.**

- 1 D'acord amb els objectius definits en el TRLUC, l'Ajuntament constituirà el Patrimoni municipal de sòl i habitatge. La constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a allò que determina la normativa urbanística vigent.
- 2 El POUM preveu les necessitats de patrimoni de sòl i habitatge i quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament.
- 3 L'administració i la disposició del patrimoni públic de sòl i habitatge s'han de vincular a l'assoliment de les finalitats determinades en el TRLUC.

#### **Art. 26. Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.**

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no te obligació de fixar els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

#### **Art. 27. Àrees d'habitatge en règim protegit.**

El Pla d'ordenació urbanística municipal, no preveu en sòl urbà no consolidat, cap reserva de sòl destinat a habitatges en règim de protecció

#### **Art. 28. Actuacions d'habitatge en règim protegit.**

- 1 En principi l'ajuntament no preveu cap actuació encaminada a obtenir habitatge en règim protegit.
- 2 Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'Ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
  - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els déficits.
- 3 Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.

#### **Art. 29. Cessió i alienació de terrenys. Dret de superfície.**

- 1 La cessió, l'alienació, i l'alineació directa de terrenys que pertanyin al patrimoni municipal de sòl i habitatge, s'haurà d'ajustar al les prescripcions fixades en el TRLUC.
- 2 L'Ajuntament arribarà a acords amb la Generalitat, altres ens locals, entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques públiques o privades, per tal de constituir drets de superfície. D'acord amb l'art. 162 del TRLUC si el sòl sotmès a superfície és part integrant del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i el seu ús és residencial, les edificacions s'hauran de destinar necessàriament a habitatges de protecció pública.

#### **Art. 30. Drets de tempteig i retracte.**

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, l'Ajuntament podrà fixar àrees de tempteig i retracte d'acord amb els objectius i condicions establertes en el TRLUC.

#### **Art. 31. Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar.**

Al no existir l'obligació de fer reserva de sòl públic, tampoc és d'aplicació l'obligació d'edificar en el temps fixat ni la de portar un registre de solars.

#### **Art. 32. Reserves per a habitatges de protecció pública i assequibles.**

- 1 Aquest POUM atenent a l'àmbit afectat, a la població i al fet que no preveu sòl urbanitzable no te obligació de fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.





## **CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS, DE MOBILITAT, DE PAISATGE, ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL.**

### **Art. 33. Instruments normatius ambientals del POUM, zones de risc.**

- 1 Els criteris ambientals i d' Ecoeficiència a considerar, respecte les noves construccions, rehabilitacions i/o renovació d'edificis s'estableixen en aquestes normes.
- 2 S'adjunta a l'annex 1, la normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Espinelves, on s'estableixen les normes i directrius ambientals que hauran de ser concretes en els documents que desenvolupin aquest POUM.

### **Art. 34. Instruments normatius ambientals del POUM, zones de risc.**

Les zones de risc són aquelles que per causes naturals poden ocasionar perill per a l'ús i l'activitat que es desenvolupa. Abans de l'autorització de qualsevol activitat s'han de tenir en compte tots els possibles riscos i en cas d'estar afectat serà necessari un estudi detallat que avaluï el grau de perillositat i determini les mesures necessàries en cada cas. Els riscos a tenir en consideració són: risc d'inundabilitat i d'incendi.

- a) El risc d'inundabilitat ha de tenir en compte els tres períodes d'avingudes de retorn de l'aigua que fixa la Llei sectorial. En els plànols d'ordenació s'ha representat la zona hídrica facilitada per l'ACA. Tot i així, en cas que s'observi risc d'inundabilitat no contemplat en aquestes normes serà perceptiu recaptar el corresponent informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) previ a l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació, així com en el desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística, plans de millora urbana i plans parcials d'ordenació.

El present POUM aporta l'estudi d'inundabilitat de la riera d'Espinelves i de la riera dels Matxos

- b) Pel que fa al risc d'incendi serà necessari tenir present els requeriments normatius referits a les mesures de prevenció d'incendis d'acord amb la legislació sectorial corresponent, i demanar el perceptiu informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament. En cas que s'observi possible risc d'incendi no contemplat en aquestes normes serà perceptiu l'informe corresponent previ a qualsevol llicència d'edificació

### **Art. 35. Indicadors ambientals.**

Els indicadors ambientals definits per l'òrgan ambiental i l'oficina territorial d'avaluació ambiental en el marc de l'avaluació ambiental d'aquest POUM són:

- Superfície per habitant de sòl urbà + sòl ocupat per sistemes generals en sòl no urbanitzable.
- Nombre d'habitatges/Ha. de sòl urbà o urbanitzable.
- Nombre d'habitatges vacants i secundaris/total d'habitatges.
- % de sòl urbà.
- Superfície de sòl no urbanitzable de protecció ambiental.
- Consum anual d'aigua d'abastament per habitant.
- Percentatge d'aigües residuals depurades que compleixen els paràmetres de qualitat legislativament establerts.
- Persones exposades a nivells sonors superiors a 65 dB diürns i 55 dB nocturns.
- Percentatge de residus sòlids urbans recollits de forma selectiva.

### **Art. 36. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM.**

En el desenvolupament del POUM s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental els plans i programes que estableix la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, amb les condicions, continguts i procediments que s'especifiquen.

### **Art. 37. Tractament de l'espai públic**

- 1 L'espai públic, llur ordenació, urbanització i edificació, ha de tractar-se amb els criteris de màxim respecte al paisatge, sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic.
- 2 Cal evitar la contaminació lumínica, fomentar la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge dels materials i l'ús de les energies renovables. S'evitarà sempre que sigui possible la impermeabilització del sòl.
- 3 Sempre que sigui possible, els serveis seran soterrats. El nombre d'elements de senyalització i serveis situats a les façanes es reduiran als estrictament imprescindibles que no poden estar ni soterrats ni integrats a les construccions.
- 4 Es tindrà especial cura en l'estètica i les conques visuals. L'edificació pública s'adaptarà a les condicions de l'entorn i mantindrà els criteris cromàtics de l'indret en equilibri amb el paisatge.
- 5 Els punts de llum s'adaptaran a l'entorn, sense que imitin les làmpades antigues.

### **Art. 38. Tractament de l'espai privat dins del sòl urbà.**

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

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 23 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

2. Tret que les determinacions de la zona diguin el contrari, dins la parcel·la es disposarà d'espai cobert específic per l'aparcament de vehicles, en la quantia necessària a l'activitat que s'hi desenvolupi.
3. 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 lluminosa.
4. Es tindrà especial cura amb els elements de frontera de l'espai públic; sempre que sigui possible les tanques es faran amb pedra de la zona a la part baixa, completant l'alçada amb elements arbustius vius i jardineria d'espècies autòctones.

**Art. 39. Gestió dels espais verds.**

1. Es prohibeix la plantació d'espècies al·lòctones o exòtiques per l'enjardinament dels espais verds (públics i privats), tals com: Evònim japonès (*Evonymus japonica*), Troana (*Ligustrum lucidum*), Tuies (*Thuja sp.*), Vinya verge (*Parthenocissus sp.*), Xuclamel japonès (*Lonicera japonica*), Plomall de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Acàcia (*Robinia pseudoacacia*), Ailant (*Ailanthus sp.*), Pyracantha (*Pyracantha sp.*), Nyàmera o Tupinamba (*Helianthus tuberosus*).
2. Els arbres que puguin ser afectats per alguna construcció s'hauran de protegir de la forma següent:
  - Delimitar un àrea de protecció al voltant de l'arbre
  - Deixar un espai de seguretat mínim de 0.50 m
  - Protegir el tronc una reixa flexible
  - Tancar l'arbre amb una reixa de 1.5 metres
3. Les noves plantacions i en el seu cas substitucions es faran preferentment amb planta autòctona per facilitar la integració visual i evitar un potencial focus d'invasions de plantes forànies. Altres plantes de jardineria integrades al clima i l'entorn i de les quals s'hagi experimentat el seu ús a la zona seran també admeses. Així, doncs, les espècies escollides per l'espai públic hauran de complir les següents condicions:
  - Ser autòctones de l'entorn i per tant adaptades a les condicions del medi (clima i sòl)
  - Espècies de fàcil implantació
  - Capacitat de protecció i estructuració del sòl
  - Ser espècies de desenvolupament no massa lent
  - Espècies de baix manteniment i requeriment hídric
  - La nova plantació s'han d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.
  - Cal evitar sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme
  - Per optimitzar l'efecte d'apantallament visual en tots els moments de l'any en cas que sigui necessari, es recomana optar per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin bona densitat de branques, amb elevada massa foliar.
  - Per protecció solar, en aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, es recomana escollir espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.

22

**Art. 40. Condicions estètiques i paisatgístiques**

Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris de la llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, tant les ubicades en sòl urbà com en el no urbanitzable, atenent especialment l'Art. 6 "Tipologia de les actuacions sobre el paisatge".

**Art. 41. Adaptació topogràfica del terreny**

En les zones en què aquest POUM admet la formació de terrasses i anivellaments, es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament a tocar el límit de la parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,50 metres per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base).
3. No s'admet la construcció de murs de contenció de terres a l'interior de la parcel·la. Cas que sigui necessari salvar desnivell s'haurà de realitzar mitjançant talussos. En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny pot excedir de 2,50 metres.

**Art. 42. Subsòl**

1. Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions o canalitzacions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins als màxims establerts a cada qualificació urbanística.
2. 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.

**Art. 43. Règim urbanístic del subsòl**

1. El subsòl és regulat per aquest Pla d'Ordenació i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 24 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.
2. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en qualsevol cas, a la preservació de riscos i també a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

**Art. 44. Inèrcia tèrmica i energies renovables**

Qualsevol nova construcció es dissenyarà segons els criteris de màxima inèrcia tèrmica i preveuran sempre que sigui possible espais suficients per a 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 s'hauran de preveure integrades al disseny de la parcel·la i l'edificació, tenint en compte, en especial, l'impacte estètic i/o visual que puguin produir sobre els valors ambientals i/o paisatgístics del municipi. El no compliment d'aquesta premissa podrà suposar la denegació de llicència per a les corresponents obres.

**Art. 45. Prevenció d'incendis**

Serán d'obligat compliment les mesures següents :

1. **Disponibilitat d'hidrants per a incendi, que ve determinada en la normativa següent:**
  - Article 2-e) del decret 64/1995 de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
  - Article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
  - Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006 de 17 de març per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
  - L'article 179 de la Llei 2/2014 de 27 de gener de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals.
  - La Instrucció Tècnica Complementària SP-120
2. **Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers definides en les especificacions tècniques següents:**
  - Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006 de 17 de març per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i posteriors modificacions i correccions.
  - Per a usos industrials, de Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006 de 17 de març per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
3. **Franja de protecció respecte de la forest establida en :**
  - L'art. 2.e) del decret 64/1995 de mesures de prevenció d'incendis forestals
  - L'article 6.3 Decret 123/2005 de 14 de juny, i en concreta de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
  - Per als usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006 de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació CTE i posteriors modificacions i correccions,
  - Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre.
  - L'article 179 de la Llei 2/2014 de 27 de gener de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals
4. **Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge, ve determinat en:**
  - Apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat i contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre.





## **CAPÍTOL V. LICÈNCIES URBANÍSTIQUES.**

### **Art. 46. Licències urbanístiques.**

Es regulen per l'ordenança "01. Ordenança reguladora de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sòl", annexa a aquesta normativa urbanística

### **Art. 47. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.**

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'art. següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè del TRLUC.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases. En la resta de casos, les tanques hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyalava l'alineació d'aquest POUM

### **Art. 48. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.**

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'art. 108 del DLTRLU

#### 1. Obres prohibides i obres autoritzables:

##### a. Obres prohibides:

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

##### b. Obres autoritzables:

Amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble i amb caràcter excepcional, obres parcials o circumstancials de consolidació, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca.

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

#### d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'art. 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

#### 2. Usos i activitats autoritzables:

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

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

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

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

#### 3. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant de l'ajuntament, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per a poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 26 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 49. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.**

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

**Art. 50. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.**

- 1 La situació de volum disconforme comportarà el següent règim jurídic:
  - a) En cas que l'edificació o instal·lació superi el volum i/o edificabilitat màxima del solar:
    - Es permeten obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, però no les d'increment de volum i/o sostre.
    - En cas que la part d'edifici que genera la disconformitat s'enderroqui i el volum i/o sostre resultant no superi el màxim permès, s'aplicarà la regulació de l'apartat següent
  - b) En cas que l'edificació o instal·lació no superi el volum i/o sostre que el planejament permet a la parcel·la:
    - Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, respectant les condicions del planejament.
    - A les zones urbanístiques d'ús principal d'habitatge, es permet increment de volum i/o sostre sempre i quan l'increment respecti els paràmetres de la zona i que no es superi el volum i/o edificabilitat màxima permesa.
2. Usos i activitats autoritzables:
  - a) Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest POUM i les ordenances reguladores corresponents.
  - b) En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.
  - c) Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest Art. i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

**Art. 51. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució.**

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present POUM, o planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

- 1 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:
  - a) Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
  - b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
  - c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els Arts. anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.
2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:
  - a) Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els Arts. anteriors, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
  - b) Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 27 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

**Art. 52. Règim transitori.**

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

**Art. 53. Ordres d'execució.**

1. Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions són els que es concreten a l'art. 197 TRLUC i 253 i següents RLU. Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.
2. L'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions permet la inclusió de la finca en el Registre municipal de solars sense edificar, als efectes de l'art. 177 TRLUC.

**Art. 54. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició.**

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels seus ocupants, s'ajustarà al que disposa l'art. 198 TRLUC i 255 i següents RLU.

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 28 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

27

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 29 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 55. Els instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.**

- 1 El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que determina el TRLUC, es fixa en aquest POUM a partir de 2 instruments bàsics:
  - a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb dos classes de sòl bàsiques, sòl urbà i sòl no urbanitzable.
  - b) La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística detallada del sòl en ZONES i SISTEMES.
- 2 Les ZONES per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb ordenació detallada en sòl urbà o d'un planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable pel seu tipus i nivell de protecció, i en general pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.
- 3 Els SISTEMES, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl. 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.
- 4 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 per usos definits.
- 5 Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament està pendent d'executar, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

**Art. 56. Classificació i qualificació del sòl.**

- 1 El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 24 del TRLUC es defineix a través de la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i la inclusió de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.
- 2 La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en:
  - a) Urbà
    - Consolidat
    - No consolidat
  - b) No urbanitzable
- 3 El present POUM no preveu sòl urbanitzable.

**Art. 57. Els sistemes.**

Els sòls qualificats com a sistemes configuren els terrenys destinats al interès col·lectiu, perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels diferents àmbits del municipi.

**Art. 58. Les zones.**

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és derivada 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. Aquest Pla determina les zones segons la tipologia predominant.

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 30 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## TÍTOL IV SISTEMES URBANÍSTICS.

29

<b>CAPÍTOL I</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS</b>
<b>CAPÍTOL II</b>	<b>SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ</b>
<b>CAPÍTOL III</b>	<b>SISTEMA D'ESPAIS LLIURES</b>
<b>CAPÍTOL IV</b>	<b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS</b>
<b>CAPÍTOL V</b>	<b>SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL</b>

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 31 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Art. 59. Definició dels sistemes i tipus.**

- 1 S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
- 2 El concepte de sistema, tan general com local, es defineix a l'art. 34.1 i 34.2 del TRLUC i l'art. 33 del Reglament que desplega la Llei d'urbanisme.
- 3 La consideració de sistemes, amb les excepcions que s'indiquin en aquestes Normes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un Pla Especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un Pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.
- 4 Els sòls destinats a sistemes per aquest POUM es classifiquen de la forma següent:

<b>De comunicacions:</b>	Clau -	<b>SX</b>	Sistema viari.
		<b>SF</b>	Sistema ferroviari
<b>D'espais oberts:</b>	Clau -	<b>SV</b>	Sistema de parcs i jardins urbans.
	Clau -	<b>SH</b>	Sistema hidrogràfic
<b>D'equipaments:</b>	Clau -	<b>SE</b>	Sistema d'equipaments comunitaris.
	Clau -	<b>ST</b>	Sistema de serveis tècnics.
<b>Dotacional:</b>	Clau -	<b>SD</b>	Sistema d'habitatge dotacional.

### **Art. 60. Desenvolupament dels sistemes.**

- 1 En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. 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.
- 2 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. En els sectors de pla de millora es podrà concretar la ubicació d'aquests sistemes que serà vinculant.

### **Art. 61. Titularitat i afectació del sòl.**

Els sòls que el POUM afecta com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'administració. Mentre no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'administració, mitjançant els mecanismes establerts per la legislació urbanística, continua la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 32 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## CAPÍTOL II. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ

### Secció 1a: SISTEMA VIARI. Clau SX.

#### Art. 62. Definició.

- 1 El Sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles.
- 2 Les vies, carrers i àrees d'aparcament que es prevegin el planejament derivat en desenvolupament del POUM, quedaran automàticament incloses en el sistema viari.
- 3 L'ús principal del sistema és facilitar el moviment de persones i mercaderies. En l'espai viari es permet com a ús complementari l'aparcament a l'aire lliure i soterrat i el pas d'infraestructures i serveis.

#### Art. 63. Titularitat.

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcaments, tant general com local, ha de ser de titularitat pública.

El sòl qualificat de sistema viari com a xarxa complementària, la titularitat pot ser particular, en el plànol es recullen aquelles xarxes que son d'ús públic per la seva utilització en el temps.

#### Art. 64. Tipus.

Segons La Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya, que classifica les carreteres en tres xarxes:

**SX 1 - Xarxa viària bàsica:** és la que serveix de suport al trànsit de pas de llarga distància i al trànsit intern. Inclou també les vies intercomarcals i intercomarcals d'una especial importància viària. Inclou igualment la xarxa arterial, integrada per les vies segregades d'accés als nuclis de població que, passant totalment o parcialment per zones urbanes, tenen com a funció compatibilitzar el trànsit local i el trànsit de pas. En el cas de Espinelles inclou:

- C-25, de Lleida a Girona.

**SX 2 - Xarxa local:** és la que serveix de suport al trànsit inter municipal, integrada pel conjunt de vies que faciliten l'accés al municipi i als nuclis de població i activitats no situades sobre les xarxes bàsica i comarcal, i comprèn totes les carreteres que no figuren en la xarxa bàsica ni en la comarcal, Generalitat de Catalunya.

- GI-543 Carretera comarcal de Viladrau, Generalitat de Catalunya.
- GI-544 Carretera local d'Espinelles a la BV-5201, Diputació de Girona.
- GIV-5441 Carretera local d'Espinelles a sant Sadurní d'Osormort, Generalitat de Catalunya.
- BV-5201 Carretera a sant Sadurní d'Osormort, Diputació de Barcelona.

**SX 3 - Xarxa complementària:** Son les vies urbanes d'ús local, així com camins agrícoles i senders que el pla reconeix, que tot i ser de propietat privada tenen un ús públic reconegut per la seva utilització en el temps.

- **SX 3a - Xarxa de camins rurals:** Són camins de caràcter rural utilitzats pels vehicles i les maquinàries agrícoles i són el fruit de la recuperació d'antics camins agrícoles i ramaders que, pels seus traçats, situacions, recorreguts o morfologia representen una imatge històrica i cultural. En aquest apartat s'inclouen, també, les pistes forestals que serveixen per a l'explotació forestal, la prevenció i extinció d'incendis i per al manteniment de les infraestructures, com les línies elèctriques, xarxes de telecomunicacions i altres.
- **SX 3b - Xarxa de camins veïnals:** Són els que donen accés als nuclis veïnals i a les masies. S'hi admet el pas de vehicles rodats. Dins les dues categories anteriors s'hi inclouen la totalitat dels camins establerts pels plans de prevenció d'incendis.
- **SX 3c - Xarxa de senders:** Són de lliure trànsit. No són aptes per al pas de vehicles rodats. Comprèn les vies de passejada, els PR, els GR-2, el meridà verd, així com els recorreguts locals i corriols, no necessàriament senyalitzats.

#### Art. 65. Regulació.

- 1 Es consideren vies: les calçades, les voreres, les zones d'aparcament, els carrers de vianants, i altres àrees lliures de protecció o reservades per a l'ampliació dels vials existents. Els camins existents en el moment d'aprovar aquest POUM no podran modificar el seu ús viari.
- 2 En les franges de protecció del sistema viari no s'admeten construccions, ni tancaments de caràcter definitiu, (si es poden admetre amb caràcter provisional i també es poden admetre tancaments elèctrics per al bestiar), tampoc s'admeten moviments de terra excepte aquells que es justifiquin per raons de seguretat, estabilitat o paisatge, en els quals la llicència d'obres definirà les condicions a aplicar i prèvia autorització de l'organisme titular de la carretera i d'acord amb la legislació vigent
- 3 En les zones de protecció del sistema viari no es poden autoritzar usos excepte aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la carretera i d'acord amb la legislació vigent.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 33 de 186

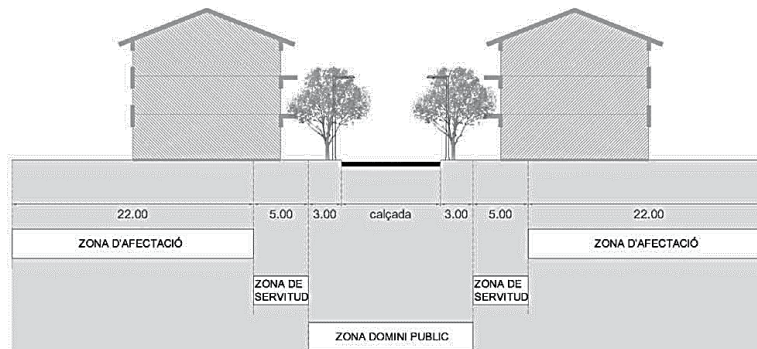
SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



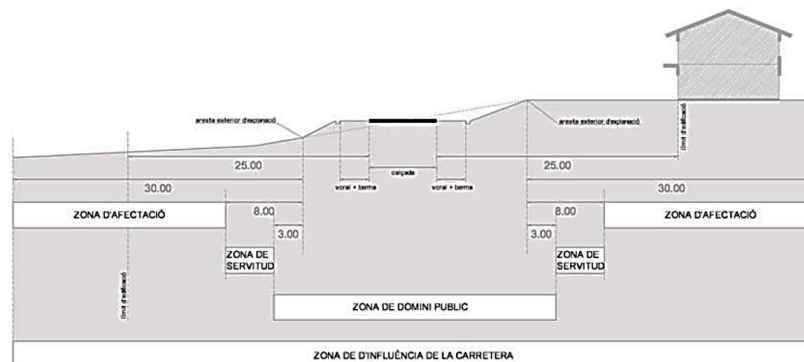
Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- 4 Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant Plans de millora urbana en el sòl urbà.
- 5 A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.
- 6 La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal. En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.
- 7 En el sistema de carreteres, s'hi estableix una reserva de protecció així com sectors de millora en el traçat i, per tant, aquests sòls queden integrats en el sistema amb les limitacions i disposicions legals. Concretament es mantindrà la distància que especifica l'art. 30 de la Llei 7/1993 de 30 de setembre i la Llei 11/2008, del 31 de juliol, de modificació de la Llei 7/1993.

En zona urbana –travesseres.



En zona no urbana.



- 8 En general, en tots els sòls classificats de no urbanitzable, totes les xarxes noves de servei aniran fora del domini públic de la carretera.
- 9 Totes les actuacions a les carreteres s'han d'adequar al Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis de la mobilitat generada de la Generalitat de Catalunya.
- 10 En general s'ha de complir tot allò que prescriu la Llei 7/1993 de 30 de setembre de carreteres, l'Ordenança de 9 de maig del 1995, d'ús i defensa de les carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona, i el Reglament general de carreteres 293/2003, de 18 de novembre de 2003.
- 11 No podran modificar-se els perfils longitudinals i transversals dels camins i de les vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir cura especial de les condicions paisatgístiques.
- 12 Es podran incloure estudis de modificacions dels traçats, que corregeixin sinuositats en les tramades, especialment en els girs i confluències amb d'altres camins, garantint la seguretat vial
- 13 En la conservació, ús i explotació dels camins rurals s'estableix una jerarquia de protecció, per tal que l'ajuntament pugui preveure els plans de millora i manteniment.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 34 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- 14 La xarxa de camins rurals (SX3a) serà sempre de pas lliure, només s'admet la col·locació de portes de bastiment de tronc de fusta amb tel·la metàl·lica, dotades de molla i sempre que no disposin de cap mecanisme de tancament (panys, cadenes etc..).
- 15 La xarxa de camins veïnals (SX3b) serà sempre de pas lliure per a persones a peu i per tant s'admet el tancament amb bastiment de tronc de fusta amb tel·la metàl·lica que impedeixin el pas de vehicles dotades de mecanismes de tancament.
- 16 La xarxa de senders d'ús públic serà sempre de pas lliure per a persones a peu .

**Art. 66. Règim general.**

- 1 En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'ha d'observar allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals.
- 2 Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regeixen pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

**Art. 67. Condicions d'ús.**

- 1 Ús dominant: viari.
- 2 Es compatible la instal·lació d'unitats de subministrament de carburant, en sòls de titularitat pública qualificats com a sistema viari. També poden instal·lar-se unitats de subministrament de carburant i altres serveis de carretera en sòl no urbanitzable de titularitat privada, seguint el procediment previst en l'art. 48 del TRLUC.
- 3 En qualsevol permís vinculat a la xarxa de general de carreteres, s'ha de complir allò que determini en el seu cas la normativa sectorial corresponent. La legislació de carreteres ( Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, Reglament general de carreteres, aprovat pel Decret 293/2003, de 18 de novembre), és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.
- 4 El planejament derivat i de detall ha de preveure a la xarxa viària urbana i camins veïnals, reserves d'espai suficient per a la col·locació i integració en el paisatge d'un sistema de contenidors o altres equipaments per a optimitzar les operacions de recollida i transport dels residus, d'acord amb les previsions municipals de foment de la recollida selectiva i valorització de residus.
- 5 Amb caràcter general, en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposen la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de la Llei 9/1995, de l'accés motoritzat al medi natural.
- 6 En sòl no urbanitzable, tal com es tipifica en el Decret 166/1998, no és permesa l'obertura d'àrees de circulació pel lleure i l'esport, d'itineraris de muntanya ni de circuits permanents no tancats

**Art. 68. Protecció del sistema viari.**

- 1 El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres, fora del sòl urbà i urbanitzable, que formen la xarxa bàsica territorial, estan sotmeses, a la legislació sectorial vigent. Els plànols d'estructura general del territori, d'ordenació del sòl no urbanitzable i de qualificació del sòl, inclouen amb caràcter general dins de l'àmbit dels diferents sistemes viaris els sòls estrictament ocupats pels traçats viaris més les dues bandes de domini públic, a cada costat, de 3 m segons la importància de la carretera, i de 8 m en el cas de les autovies, mesurades des de l'aresta exterior de l'explanació. Això no obstant aquests àmbits es redueixen en el cas de superposar-ne altres sistemes. La servitud es fixa per la xarxa bàsica territorial, en :
  - Autovia C- 25, és de 50 m.
  - Carreteres Comarcals és de 25 m.En els plànols s'indica la servitud respecte l'aresta exterior de la carretera, aquesta delimitació caldrà incrementar-se en la zona on existeixin talussos i es prendrà el coronament con aresta exterior.
- 2 Respecte de la xarxa viària urbana, els àmbits esmentats inclouen el de calçades i voreres, allà on són determinades, i el límit zonal o una franja de 2-3 m a cada banda allà on no ho són.
- 3 Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, i les seves alineacions i rasants es fixen en els Plans Especials o en els projectes d'obres. Aquests documents poden variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius determinin la necessitat de menys sòl que el previst inicialment, el sòl restant conserva la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.
- 4 A les zones de protecció de sistema seran d'aplicació les condicions de servitud definides en la legislació sectorial vigent. A les zones de protecció del sistema viari no s'admeten moviments de terres, construccions, ni tancaments de caràcter definitiu (si es poden admetre provisionalment), i no es podran autoritzar usos excepte aquells que siguin



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 35 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la carretera i d'acord amb la legislació aplicable.

- 5 Als terrenys previstos per a Reserva viària, no es podrà construir cap edificació ni es podran dur a terme moviments de terres. Una vegada construïda aquesta via i el nus esmentat, el sòl inclòs en la franja de reserva viària que no hagi estat necessari, podrà recuperar la seva qualificació original mitjançant la tramitació de la pertinent figura de planejament.
- 6 El conjunt de camins rurals previstos pel Pla d'Ordenació i que queden dins del sòl no urbanitzable tenen una franja de protecció. Aquesta franja és de sis metres (6 m) a ambdós costats de l'eix del camí quant als camins rurals i veïnals, i de tres metres (3 m) respecte els senders. A aquests efectes, fins a la franja de protecció no es pot executar cap mena d'edificació o de construcció, ni tan sols tanques o murs artificials a fi de permetre el pas de vehicles d'extinció i maquinària agrícola, s'exceptua la col·locació de tanques ramaderes (formades per filat elèctric) que permetin la pastura dels marges.
- 7 En el conjunt de camins rurals previstos pel Pla d'Ordenació no es podrà col·locar, instal·lar, dipositar o construir elements que obstaculitzin o impedeixin el pas a excepció d'aquells tancaments que es justifiquin que permeten el pas de vehicles d'extinció d'incendis..

**Art. 69. Alineacions i rasants.**

- 1 Els Plans Especials i projectes d'urbanització, en el seu cas, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació. Respecte de les noves vies previstes a la xarxa territorial la definició de la via comporta automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i la línia d'edificació.
- 2 En sòl urbà, dins les indicacions generals establertes en l'apartat primer d'aquest Art., els Plans Especials Urbanístics, els plans de Millora Urbana o el projecte de reparcel·lació o d'expropiació poden precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i la xarxa bàsica complementària fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació, sempre que no en disminueixin la superfície.
- 3 La xarxa de camins rurals delimitats en els plànols són inicialment normatius, si bé poden modificar-se mitjançant un Pla Especial, sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i de comunicació definits per aquest pla.
- 4 En la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes normes es preveu el règim i les mesures urbanístiques aplicables en relació amb la xarxa de camins rurals.

**Art. 70. Necessitat de llicència.**

Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats previstes per aquestes normes, en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal. Si es tracta de trams urbans que no tenen la condició de travessera, s'ha de sol·licitar prèviament l'informe de la Direcció General de Carreteres.

**Art. 71. Publicitat.**

- 1 La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat visibles des de la via pública està sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i requereix l'atorgament de la prèvia llicència municipal.
- 2 En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, en els termes establerts per la legislació sectorial vigent
- 3 En el cas de la xarxa de camins rurals també queda prohibit realitzar publicitat.

**Art. 72. Estudis d'impacte ambiental.**

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, ha d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental quan així ho requereixi la legislació sectorial vigent d'avaluació ambiental.



## **Secció 2a: SISTEMA FERROVIARI. Clau SF.**

### **Art. 73. Sistema ferroviari, clau SF**

- 1 Formen el Sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i els terrenys necessaris per al desenvolupament directe de l'activitat de transport col·lectiu com són les estacions, baixadors, aparcaments, serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.
- 2 La xarxa ferroviària en el terme d'Espinelles que delimita el POUM afecta a les reserves previstes pel planejament territorial tenen la qualificació de sistema ferroviari; resta assenyalada en els plànols d'ordenació i s'hauran de respectar les distàncies d'afectació que determina el PDU-ETF.
- 3 El Pla Director urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a l'establiment de l'Eix transversal ferroviari (PDU-ETF) preveu en el seu Art. 7 la creació del Sòl de reserva per al sistema d'infraestructures ferroviària -SIF- i el Sòl de reserva per l'afectació del sistema ferroviari -SAF-.
- 4 En relació a les reserves, l'Art. 8 del PDU estableix en les Disposicions generals comunes.
  - La reserva té una vocació de temporalitat fins al moment en que hagi estat aprovat el projecte constructiu de la infraestructura ferroviària (en el seu cas per trams), en els termes expressats en aquest PDU. En aquest sentit, la reserva implica només la preservació cautelar d'uns sòls per possibilitar el seu eventual destí efectiu com a sistema ferroviari o com a espai de protecció o no afectació dels béns i serveis públics que comporta aquell sistema, però en cap cas la reserva defineix ni condiciona el traçat definitiu de la infraestructura ferroviària que finalment s'estableixi d'acord amb la legislació sectorial. Per tant, l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de la infraestructura no derivarà directament d'aquest PDU sinó del corresponent projecte executiu ferroviari.

### **Art. 74. Sòl de reserva per al Sistema Ferroviari, SIF**

1. L'Art.9 del PDU ETF fixa les determinacions del Sòl de reserva SIF.
2. La afectació del Sistema infraestructura ferroviària (SIF) es fixa en:
  - Sòl urbà consolidat a -30 m : 25 m
  - Sòl no urbanitzable : 31 m

### **Art. 75. Sòl de reserva per l'Afectació del Sistema Ferroviari, SAF**

1. L'Art. 10 del PDU estableix el Sòl de reserva per l'Afectació del sistema Ferroviari -SAF, així com les seves servituds i usos admesos
2. L'Afectació del sistema infraestructura ferroviària (SAF) es fixa en:
  - Sòl urbà consolidat a -30 m : 25 m
  - Sòl no urbanitzable : 115 m

### **Art. 76. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema ferroviari ha de ser de titularitat pública, i se sotmet al règim d'explotació que sigui previst en la legislació específica en la matèria.

### **Art. 77. Règim vies " Ley 39/2003 sector ferroviario "**

1. En l'edificació i els usos en el sòl confrontant amb les vies de ferrocarril s'han de respectar les limitacions que es preveuen en la legislació específica de ferrocarrils.
2. L'obtenció, la realització del projecte, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes normes urbanístiques i la legislació sectorial vigent.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn d'aquestes vies, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials. En concret, es tindrà en compte la legislació aplicable, concretament la llei 39/2003 de 17 de novembre del Sector Ferroviari, el Reial Decret 2387/2004 de 30 de desembre, pel qual s'aprova el seu Reglament.

### **Art. 78. Construccions instal·lacions i obres**

1. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats que s'hagin d'efectuar en els espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.
2. En el cas que s'hagin de reconstruir o reformar habitatges dintre la zona del límit d'edificació ha de tenir-se en compte que ha d'aplicar-se l'Art. 16.1 de la LSF, en la que s'estableix que només s'admetran les obres imprescindibles per la conservació i manteniment de la edificació existent, sense que en cap cas es puguin fer construccions, reconstruccions o ampliacions.



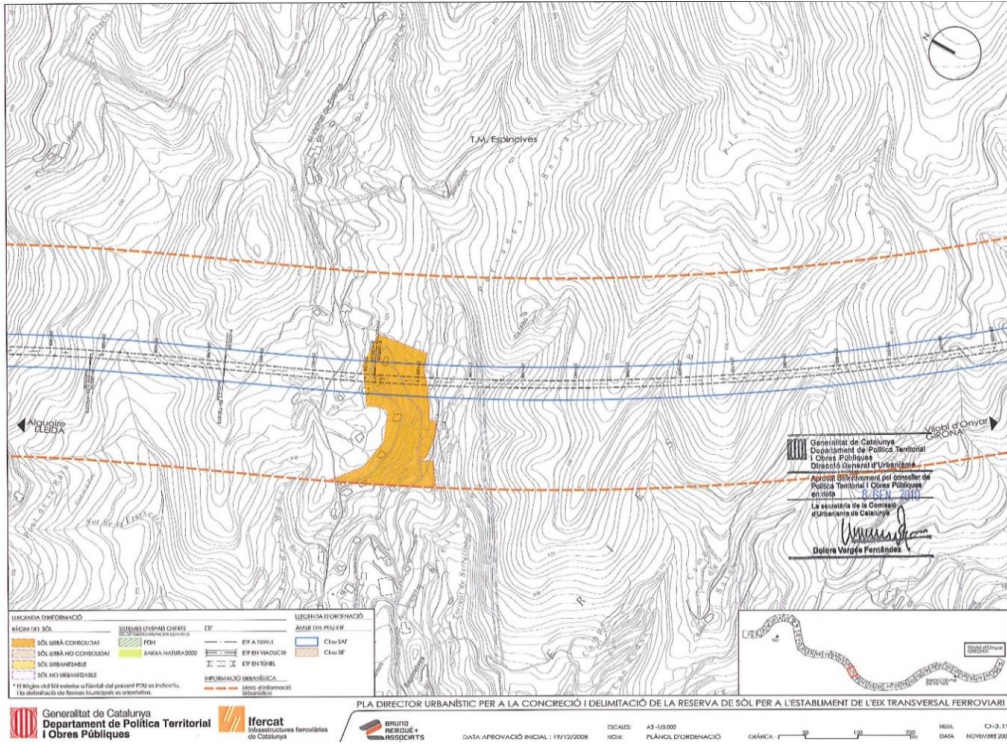
Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 38 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24

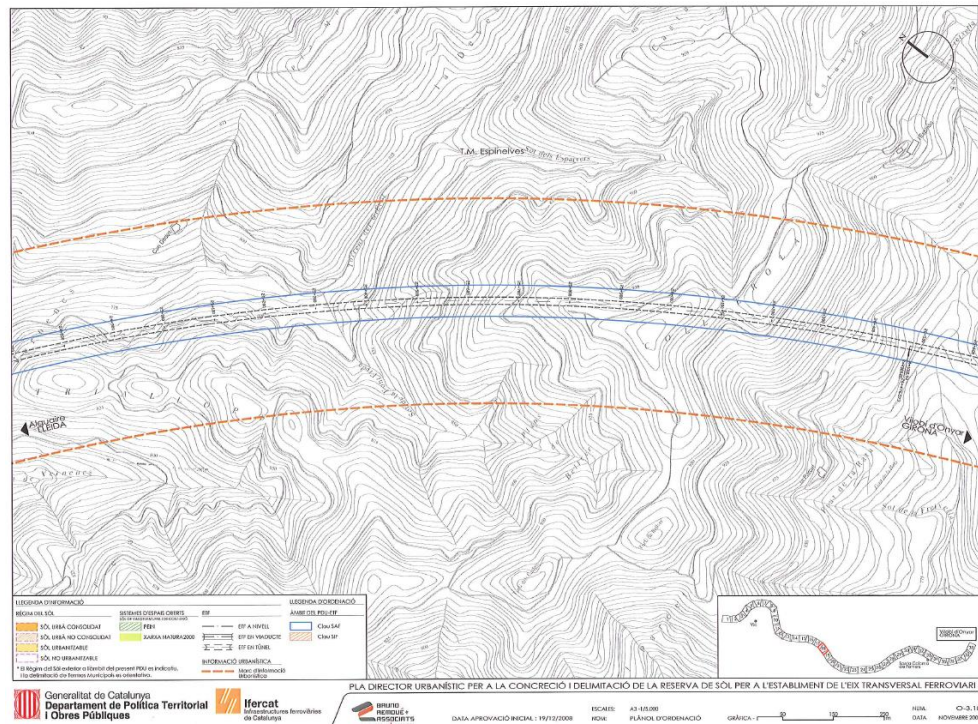


Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
NORMES URBANÍSTIQUES

En sòl urbà consolidat



En sòl no urbanitzable

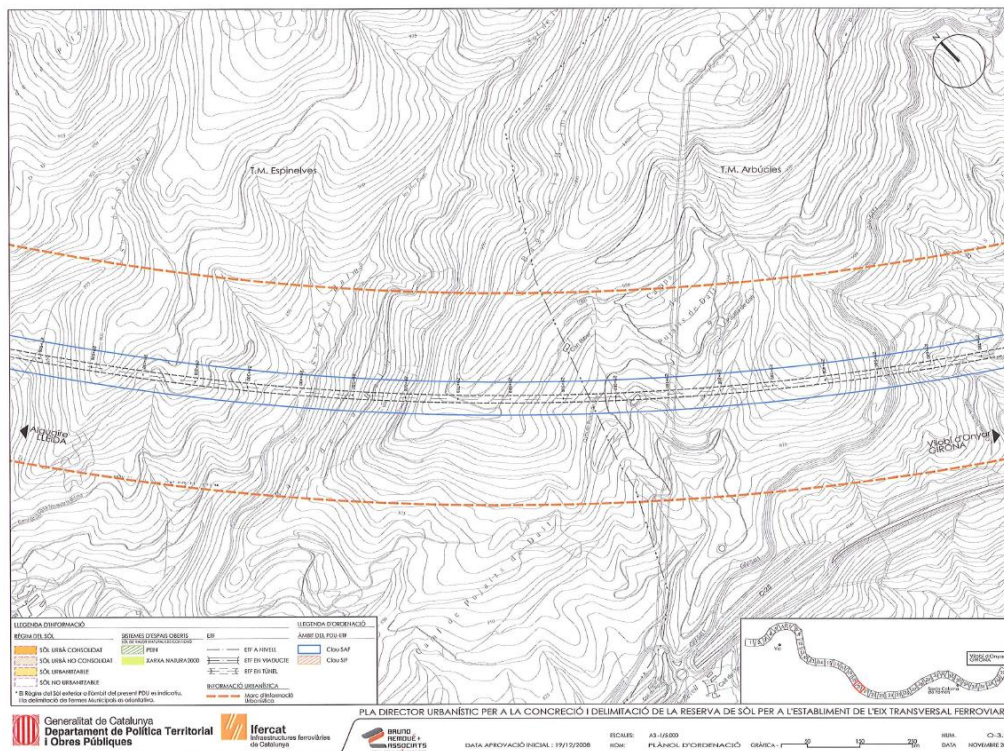


Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 39 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
NORMES URBANÍSTIQUES



AJUNTAMENT D'ESPINELLES  
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a  
https://espinelles.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 40 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### **CAPÍTOL III. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES.**

#### **Secció 1a: SISTEMA DE JARDINS I ESP AIS LLIURES URBANS. Clau SV.**

##### **Art. 80. Sistemes d'espais lliures públics.**

- 1 En aquest sistema s'inclouen els sòls de titularitat pública destinats a la formació de jardins, zones verdes, espais d'esbarjo, de lleure i espais lliures.
- 2 L'ús fonamental dels espais lliures públics és el descans i l'esbarjo de la població i únicament s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.
- 3 Constituiran places i jardins públics els espais lliures previstos en el Pla i els que prevegin els PAU's i PMU, d'acord amb el que s'estableix per aquests polígons i sectors en les fitxes corresponents i en l'art. 65 apartats 3, 4 i 5 del TRLUC.
- 4 Per norma general, amb la intenció que els espais destinats a places i jardins públics en PAU's i PMU no quedin molt fragmentats i en sòls de poc aprofitament per les seves condicions topogràfiques, de paisatge o per la proximitat a infraestructures molt contundents, hauran de concentrar-se en un 60% de la seva superfície, en una àrea única, que haurà de ser útil als seus propis objectius i sense que en cap punt els seus pendents siguin superiors al 10%, per tal que sigui aprofitable.
- 5 Els sòls destinats a jardins i espais lliures es representen en el plànol 04N "Sistemes".

##### **Art. 81. Tipus d'espais lliures.**

- 1 Els sòls destinats a espais lliures de caràcter local complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest POUM i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals.
- 2 El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació d'aquest Pla, en les categories següents:

##### **SV2 - Places, passeigs, jardins i espais lliures.**

Comprèn els sòls destinats a espais lliures o àrees pavimentades cíviques, de superfície inferior a cinc mil metres quadrats (5.000 m<sup>2</sup>), que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

El POUM destina a places i passeigs els que ho són actualment de fet i aquells que, per exigències de la millora urbana, hauran d'esdevenir-ho.

##### **SV3 - Altres espais lliures de protecció.**

Comprèn aquelles àrees de sòl delimitades per aquest Pla o pel planejament derivat que el desenvolupi, en les que hi concorri alguna de les següents circumstàncies:

- a) Sòls que tenen per objecte la protecció de les vies de comunicació o de canalització de serveis urbans, podent restar sotmesos a servituds administratives com a conseqüència de la seva contigüitat amb la infraestructura a la que protegeixen.
- b) Sòls que tenen per objecte l'establiment de franges de separació entre usos o elements molestos i l'entorn urbà.
- c) Àrees resultants de la resolució tècnica dels enllaços viaris, difícilment accessibles o el destí dels quals a parc urbà, plaça o passeig podria reportar perill pels seus usuaris.
- d) En el sòl urbà, àrees de sòl en les que les condicions topogràfiques, immediates de cursos d'aigua, forma, posició o d'altres circumstàncies, les fa no aptes per a l'edificació i per qualsevol altra utilització urbana.

En aquests sòls no es permet cap tipus de construcció, si bé s'admetran les obres que en cada cas exigeixi la seguretat i salubritat públiques i les que tinguin per objecte la millora de la imatge de l'entorn urbà.

##### **Art. 82. Condicions d'ús.**

- 1 L'ús propi de les places, passeigs i els espais lliures locals és el d'espai públic, admetent-se aquells usos i activitats que estiguin directament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.
- 2 L'ús propi dels altres espais lliures és la protecció accés i separació dels sistemes i millora de l'entorn urbà.

##### **Art. 83. Condicions d'ordenació de les places, jardins i espais lliures.**

Els sòls destinats a places, jardins i espais lliures no superaran un pendent del deu per cent (10%) ni podran disgregar-se en franges sense identitat. Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys per tal de poder inscriure-hi, com a mínim, una circumferència de dotze metres (12 m) de radi.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 41 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 84. Condicions d'edificació de places, jardins i espais lliures.**


En les places, passeigs, jardins i espais lliures no s'admet cap tipus d'edificació, a excepció de les instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, de restauració i quioscs, sempre que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.

**Art. 85. Espais lliures existents.**

1	SV3 -CARRER SANT HILARI	169
2	SV2 -CARRER CAMPANER	820,45
3	SV2 -PLAÇA ESGLESIA	425,00
4	SV3 -CARRER DE VIC	175,00
Total espais lliures existents		1.589,45 m <sup>2</sup>

**Art. 86. Espais lliures a crear.**

PAU 01	Aiguaneu	2.715 m <sup>2</sup>
PAU 02	Camí Can Toni Vell	375 m <sup>2</sup>
PAU 05	Passeig del Montseny	1.078 m <sup>2</sup>
PMU 01	Passeig de les Guílleries	1.400 m <sup>2</sup>
Total espais lliures a crear		5.568,00 m <sup>2</sup>

DOCUMENT NORMES	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2017000086
Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170638_2021_14137025 Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07 Pàgina 42 de 186	SIGNATURES 1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16 2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24	



**Secció 2a: SISTEMA HIDROLÒGIC.**

**Art. 87. Sistema hidràulic (Clau SH), Zona de Flux preferent (Clau FP), i Zona Inundable (Clau ZI).**

1. Sistema Hidràulic. Clau SH

El Sistema Hidràulic (Clau SH) inclou la delimitació probable de les lleres que conformen el domini públic cartogràfic o atermenament estimat.

Es defineix com l'espai ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), tenint en compte els requeriments hidràulics, geomorfològics, històrics i cadastrals. El POUM defineix aquest sistema en tota la longitud dels trams de cursos d'aigua naturals que transcorren pel terme municipal

Usos : No s'hi permet cap ús, llevat dels previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i de les zones de servitud.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'art. 100 del Text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositiu, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa l'art. 97.a) del mateix text legal.

Limitacions : D'acord amb l'art. 6 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (en endavant RDPH), els marges de les lleres públiques 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 en el RDPH  
 La Zona de Servitud per a ús públic té les finalitats establertes a l'art. 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment.
- B. A una ZONA DE POLICIA de 100 metres d'amplada en la qual es condicionen l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin.

En la zona de policia, segons l'art. 9 del RDPH, resten sotmesos al que disposa el RDPH les següents activitats i usos del sòl :

- Les alteracions substancials del relleu del terreny
- Les extraccions d'àrids
- Les construccions de qualsevol tipus, tinguin un caràcter definitiu o provisional
- Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic.

Les intervencions que tinguin per objecte la reforestació, revegetació o, en general, l'actuació sobre la vegetació o l'arbrat existent en parcs fluvials o zones de ribera es portaran a terme mitjançant la plantació d'espècies i varietats autòctones adaptades a l'àmbit. Es tindran en compte les guies i criteris tècnics publicats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

En tot cas, s'exclouran les espècies no autòctones de caràcter demostradament invasor, com la falsa acàcia Robinia pseudoacacia, l'ailant Ailanthus altissima, o el negundo Acer negundo.

Dins del domini fluvial serà obligatori emprar espècies pròpies de les comunitats climàtiques de la zona.

2. Zona de Flux Preferent. Clau FP

La Zona de Flux Preferent (Clau FP) inclou la delimitació de la zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o bens, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones, d'acord amb l'establert a l'art. 9 del RD 638/2016, de 9 de desembre, que modifica el RDPH (RD 849/1986).

En els plànols d'ordenació s'identifica el límit de la Zona de Flux Preferent.

USOS i limitacions : Es limiten els usos a l'àmbit de l'espai afectat per la zona de Flux Preferent segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, d'acord amb les disposicions normatives de l'art. 9 bis del RDPH, que és d'aplicació íntegra i directa per remissió, de les quals es destaca el següent :

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 43 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

1. D'acord amb les determinacions de l'apartat 1 de l'esmentat article 9 bis del RDPH, en els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 no hi seran compatibles els usos següents :
  - a. Instal·lacions de productes perillosos per la salut i l'entorn com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, o centres escolars o sanitaris, residències d'avis, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, o parcs de bombers, centres penitenciaris, instal·lacions de serveis de Protecció Civil.
  - b. Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un augment de volum en planta i canvis d'ús que augmenti la vulnerabilitat, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.
  - c. Zones d'acampada, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis d'usos vinculats.
  - d. Depuradores
  - e. Hivernacles i tanques que no siguin permeables.
  - f. Granges.
  - g. Replens que modifiquin la rasant i que redueixin la capacitat de desguàs.
  - h. Acopis de materials.
  - i. Infraestructures lineals paral·leles a la llera.
2. D'acord amb les determinacions de l'apartat 2 de l'esmentat article 9 bis del RDPH, en els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, obres de reparació i rehabilitació que suposin un increment de la ocupació en planta o del volum, canvis d'ús, garatges soterranis i qualsevol edificació sota rasant, si i només si :
  - a. Està admès segons la qualificació urbanística en que es trobi situat el terreny.
  - b. No representin un augment de la vulnerabilitat.
  - c. Que no s'incrementi la inundabilitat de l'entorn.
  - d. Que no siguin instal·lacions de productes perillosos per a la salut.
  - e. Que no siguin centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat, centres esportius, o grans superfícies comercials.
  - f. Que no siguin parcs de bombers, centres penitenciaris i instal·lacions de protecció civil.
  - g. Les edificacions residencials es dissenyaran en concordança amb el risc i tipus d'inundació existent i els nous usos es disposaran a una cota que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn.

### 3. Zona Inundable. Clau ZI

La Zona Inundable (Clau ZI) compren els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes associades a 500 anys de període de retorn, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en els llacs, llacunes, embassaments, rius o rieres d'acord amb l'establert a l'article 14 del RD 638/2016, de 9 de desembre, que modifica el RDPH.

En els plànols d'ordenació s'identifica el límit de la Zona Inundable.

USOS i limitacions : Es limiten els usos a l'àmbit territorial afectat atenent a les condicions d'inundació, segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, d'acord amb les disposicions normatives de l'art. 14 bis del RDPH, que és d'aplicació íntegra i directa per remissió, de les quals es destaca el següent :

1. En els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016, les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible, tenint en compte el següent :
  - a. Excepcionalment es permetrà edificacions dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i usos residencials col·locat a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionats segons les sol·licitacions mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques.
  - b. S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a acampada i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil.
2. En els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, tenint en compte en la mesura del possible les condicions establertes en els apartats a) i b) del punt anterior.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 44 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Art. 88. Autoritzacions administratives d'obres i actuacions

### 1. Sistema Hidràulic. Clau SH / DPHC i zones associades

Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic, en zona de servitud i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert al RD 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova la llei d'Aigües; al RD 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, en endavant RDPH (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre); al Decret Legislatiu 3/3003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al RD 9/2008, de 11 de gener, pel que es modifica el RD 849/1986, de 11 d'abril pel qual s'aprova el RDPH; en concret:

1. L'atorgament de l'autorització o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, resta condicionat, d'acord amb els procediments administratius establerts al RDPH i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i Control Ambiental d'activitats de Catalunya, respectivament, a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.
2. Per a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar l'establert a l'art. 70 de les Determinacions Normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 1/2017, de 3 de gener, sens perjudici de l'establert a l'art. 126 ter "Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de les lleres i obres de pas" del RDPH. En els aspectes complementaris als regulats en la normativa del Pla de gestió i en l'art 126 ter RDPH, es consideraran els criteris establerts al document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" i la instrucció provisional i sotmesa a modificacions en cas de supòsits rellevants no previstos sobre les recomanacions genèriques pel disseny de guals inundables amb caràcter permanent i temporal, de juny de 2018.
3. Qualsevol actuació en zona de servitud DPH estarà sotmesa a les disposicions de l'art. 7 del RDPH.
4. Per poder realitzar qualsevol tipus de construcció en zona de policia de lleres, s'exigirà l'autorització prèvia de l'organisme de conca a menys que el POUM, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats per l'ACA i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (art. 78.1 RDPH). En tot cas, s'estarà al previst als art. 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
5. En sòl rural, d'acord amb el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o canvi d'ús de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100 metres d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es trobin caracteritzades en l'estudi d'inundabilitat inclòs en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic prevista en l'art. 6 del Text refós de la Llei d'Aigües, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i a l'aplicació de les directives dels art. 9 i 14 del RDPH.
6. En aquelles zones en les que el domini públic hidràulic s'hagi superposat amb vials i zones enjardinades, en les actuacions que es prevegin s'haurà de tenir en consideració la preeminència d'aquest domini públic hidràulic sobre la resta dels usos.

### 2. Zona de Flux Preferent i Zona Inundable

D'acord amb l'art 9 bis, 9 ter, 14 i 14 bis del RDPH, les Administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert a la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les Comunitats Autònomes de les edificacions existents en zona de Flux Preferent i en Zona Inundable. Així mateix, el promotor de qualsevol nova actuació haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del Certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

## Art. 89. Determinacions relatives del sistema hidràulic, abastament i sanejament

### Sistema hidràulic

1. El sistema hidràulic del municipi d'Espinelles el constitueixen el conjunt de les lleres de les rieres, torrents i fonts naturals que estructurin el paisatge, el seu entorn natural immediat, així com les diverses capes freàtiques del subsòl. Tots aquests àmbits són de titularitat pública i tenen una funció vertebradora i connectora del territori.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 45 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llot anterior a la canalització i es garantirà la seva integració al paisatge i la mínima incidència sobre els espais lliures de l'entorn.
- En el sòl urbà consolidat i d'altres zones amb edificacions consolidades, a on l'anàlisi dels calats i cotes d'inundació de l'estudi d'inundabilitat del POUM evidencii que no resulta viable plantejar mesures de protecció particulars, caldrà aplicar mesures de gestió del risc.
- El planejament urbanístic que inclogui en el seu àmbit terrenys emplaçats en zones previsiblement inundables ha d'incorporar, com a document integrant de l'informe ambiental, un Estudi d'inundabilitat que ha de ser informat favorablement per l'ACA en el si de la tramitació del pla.
- Caldrà garantir la protecció dels HIC associats als cursos d'aigua
- L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'ACA. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, obtenir informe de l'ACA.
- Serà obligatori complir amb les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies, d'acord amb el que estableix el Decret 283/1998, de 21 d'octubre, sobre la declaració de zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedent de fonts agràries.
- Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable, no es consideraran sistema, sinó que formaran part del sòl no urbanitzable. Mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font. En qualsevol cas, es compliran les disposicions establertes pel Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Ley de Aguas.
- En el sistema hidràulic es permetrà sempre la gestió forestal sostenible com a garantia de manteniment del sistema.
- Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions d'aplicació de la directiva i en particular, al vigent Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

Abastament i sanejament

- En les fitxes normatives dels sectors es fa referència a la repercussió com a càrregues d'urbanització el cost de les obres de les noves actuacions a la xarxa d'abastament a preveure en el Pla Director de l'aigua potable que l'ajuntament realitzarà.
- Els sectors delimitaran una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector que tindrà la qualificació de sistema de serveis tècnics, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents. Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei.
- Atenent a l'article 102 'Creació de la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta' de la Llei 5/2017, de 28 de març, s'imposarà en els casos en que es prevegin actuacions urbanístiques de nova urbanització i de reforma o renovació de la urbanització sempre i quan aquest darrer cas comporti un increment de generació d'aigües residuals, sigui com a conseqüència d'una major edificabilitat o densitat de l'ús urbanístic com a conseqüència d'un canvi d'ús.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 46 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
NORMES URBANÍSTIQUES

## **CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.**

### **Secció 1a: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. Clau SE.**

#### **Art. 90. Definició.**

- 1 Tenen la consideració d'equipaments públics, els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. I entre altres, poden ser: assistencials, educatius, sanitaris, hospitalaris, funeraris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercials en mercats públics, oficines en dependències de l'administració, serveis ambientals, serveis tècnics, etc..
- 2 Tenen consideració de sistemes generals aquells sòls d'equipaments destinats al servei del conjunt de la població, que apareixen recollits en el plànol "Espais públics i equipaments". Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat àmbit urbà.
- 3 La condició de sistema urbanístic d'equipament s'estableix per a tota la parcel·la. En el cas d'equipaments ubicats en planta pis, caldrà preveure una doble qualificació urbanística entre el sistema d'equipament assignat i la zona establerta en la parcel·la
- 4 Els sòls que aquest POUM (o el planejament que el desenvolupi) qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública, excepte els que actualment siguin privats o no estigui prevista l'obtenció del sòl.
- 5 Els equipaments existents amb caràcter previ a l'aprovació del present POUM mantindran el seu ús.
- 6 A part dels equipaments previstos en el Pla d'Ordenació, la iniciativa particular podrà instal·lar, en les distintes zones d'edificació privada, aquells que creguin necessaris, tot respectant, en tot cas, la normativa pròpia de cada zona.
- 7 Els sòls qualificats "d'equipament comunitari", representats en el POUM com a "equipaments de nova creació" hauran de ser de titularitat pública i, en conseqüència, hauran de ser adquirits per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, en funció de les circumstàncies de l'actuació.
- 8 Quan no sigui en detriment de la correcta distribució dels equipaments en l'espai ni del seu nivell de servei als ciutadans, l'ajuntament podrà autoritzar l'establiment d'equipaments privats de nova creació en sòl qualificat d'equipaments. L'autorització comportarà la presentació d'un Pla Especial que concreti la seva titularitat, l'ús, edificis i instal·lacions necessàries i les condicions de la seva implantació i desenvolupament.
- 9 S'admetran, també, l'establiment d'equipaments privats de nova creació que no estiguin grafats ni recollits en el POUM. L'autorització del mateix, comportarà el tràmit d'una modificació puntual que concreti la titularitat, l'ús, els edificis i les instal·lacions necessàries.

#### **Art. 91. Destí dels equipaments.**

- 1 Dins del sistema d'equipaments es poden establir els usos següents:

**SE1 Docents:** Amb possibilitats d'instal·lar centres maternals i preescolars, de primària, de secundària, de Formació Professional, superiors i universitaris i les seves instal·lacions annexes.

**SE2 Sanitari assistencial:** Hospitals, centres extra hospitalaris, residències per a la gent gran, geriàtrics, centres de dia, etc...

**SE3 Socioculturals:** Cases de cultura, biblioteques i centres socials, cinemes, teatres i auditoris.

**SE4 Administratius:** Centres per a l'administració pública, per a congressos i exposicions, serveis de seguretat pública, mercats municipals i altres d'anàlegs.

**SE5 Funerari.** Cementiri, sales de vetlla, tanatori.

**SE6 Proveïments:** Mercats.

**SE7 Instal·lacions esportives.**

**SE8 Equipament religiós:** Esglésies, locals de culte, locals annexos al culte i activitats religioses.

**SE9 Equipament sense ús determinat.**

- 2 La gestió dels serveis que s'instal·lin en cadascun d'aquests equipaments, així com els que es creïn de nou, es vincularan a un ús a través del pla, o per mitjà dels Plans Especials urbanístic o parcials.
- 3 Els equipaments existents, qualificats com a tal pel POUM, restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del pla. Per procedir al canvi de l'ús de l'equipament, dins dels admesos en aquest tipus de sòl, es requerirà l'elaboració d'un Pla Especial de la zona de què es tracti.
- 4 Si és de caire privat caldrà, previ a la presentació del Pla Especial, la presentació de la sol·licitud d'autorització pel canvi d'ús, moment en què l'ajuntament podria denegar l'aprovació del Pla si considerés que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 47 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 92. Condicions d'edificació i usos.**

- 1 Per a equipaments de nova construcció i com a norma general, l'edificabilitat màxima sobre la parcel·la serà d'1m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl. I per a edificis destinats a equipaments públics existents, en el moment de l'aprovació d'aquest pla, la edificabilitat serà la que tinguin i s'admetrà la seva ampliació fins a un 1,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> solar. Aquesta pot ser superada per raons funcionals degudament justificades, amb el límit màxim d'edificabilitat de les zones de l'entorn del seu emplaçament adaptada als paràmetres d'ordenació de les mateixes. Quan se situïn en illes d'edificació contínua, s'han d'ordenar segons l'alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
- 2 La configuració i la distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal que es concentrin, en l' interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais amb arbres i jardins.
- 3 L'altura màxima permesa, s'ajustarà al màxim premiés en cada zona
- 4 Els usos definits actualment en els equipaments públics i la previsions del POUM son:

<b>SE1 - DOCENT</b>		<b>200 m2</b>
4	SE1 Escola Natura (Pavelló- p.1a)	200 m2
<b>SE2 - SANITARI</b>		<b>140 m2</b>
4	SE2 Dispensari Municipal	140 m2
<b>SE3 - SOCIOCULTURAL</b>		<b>944 m2</b>
4	SE3 Biblioteca	200 m2
2	SE3 Rectoria	744 m2
6	SE3 Antigues escoles PB	200 m2
<b>SE5 - FUNERARI</b>		<b>1.506 m2</b>
5	SE5 Cementiri	1.506 m2
<b>SE8 - RELIGIÓS</b>		<b>210 m2</b>
1	SE8 Església	210 m2
<b>SE7 - ESPORTIU</b>		<b>3.084 m2</b>
4	SE7 Pavelló	2.884 m2
<b>EQUIPAMENTS EXISTENTS ACTUALMENT</b>		<b>6.084 m2</b>
<b>E9 - SENSE ÚS ESPECÍFIC</b>		<b>3.021 m2</b>
3	SE9 Antic camp de fútbol	3.021 m2
<b>EQUIPAMENTS NOVA CREACIÓ</b>		<b>3.021 m2</b>
<b>EQUIPAMENTS total</b>		<b>9.105 m2</b>



## Secció 2a: SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. Clau ST.

### Art. 93. Definició, tipus.

- 1 El sistema de serveis tècnics correspon a les dotacions necessàries per al correcte funcionament de les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport), incloent les construccions complementàries a les mateixes.
- 2 Les dotacions referides poden formar part de l'estructura general i orgànica del territori i, per tant, participar de la regulació que aquest POUM i l'ordenament jurídic estableix per als sistemes generals, o bé tenir un caràcter complementari i participar de la regulació establerta per als sistemes locals.
- 3 Formen part del sistema de serveis tècnics les reserves de sòl que afecten el servei i el subministrament de tot el municipi. El present POUM delimita aquests sòls en els plànols de classificació del sòl.
- 4 El sistema d'equipaments d'infraestructures de serveis tècnics inclou:

#### Sistema d'abastament d'aigua potable.

Comprèn l'origen de les captacions, les estacions de tractament i bombeig, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

#### Sistema de sanejament.

Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors.

#### Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica.

Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.

#### Sistema de les instal·lacions de subministrament de gas.

Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i pressió de gas, així com les xarxes de distribució d'alta i baixa pressió.

#### Sistema de telecomunicacions.

#### Sistema de residus.

Comprèn les àrees destinades a estacions de concentració de recollida de residus

#### Reserves sense ús assignat

- 5 Totes les conduccions de serveis tècnics han de ser soterrades en sòl urbà, en casos de nova instal·lació o reurbanització sempre que sigui possible tant tècnicament com econòmicament. En el cas que les companyies de serveis procedeixin a actualitzar les conduccions aèries existents o a reforçar línies, el tractament d'aquestes és el mateix que si es tractés de nova construcció i, per tant, s'hauran de soterrar sempre que sigui possible tant tècnicament com econòmicament i adient amb la posició de les escomeses de les parcel·les privades. Les despeses, per aquesta adequació aniran a càrrec de les companyies de serveis corresponents.

### Art. 94. Titularitat, gestió.

El sòl qualificat de sistema d'infraestructures de serveis serà preferentment de titularitat pública, encara que podrà ser de titularitat privada de les respectives companyies prestadores de serveis. Tanmateix, en el cas que en la data d'entrada en vigor del present POUM siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.

### Art. 95. Regulació dels usos i l'edificació.

1. Només s'admeten els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.
2. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les necessitats del programa del servei tècnic ambiental que contenen s'evitarà la formació de superfícies de contrast amb l'entorn, tenint cura de la tonalitat cromàtica; i es disminuirà l'impacte visual produït des dels camins, l'autovia o les poblacions contigües, mitjançant la instal·lació de barreres vegetals.
3. Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures i rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.
4. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest POUM, es podran situar en sòl no urbanitzable. Es podran situar en sòl no urbanitzable, quan es demostrï la impossibilitat d'una altra alternativa, d'acord amb el procediment de l'art. 48 del TRLUC i de l'art. 47 del RLU, previ el tràmit del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental, en aquelles zones on l'ús en sigui compatible, o bé en sòls qualificats de zona verda i d'equipaments ocupant un màxim del 5% de la superfície total.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 49 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



5. Les servituds generades per les instal·lacions es grafien en el plànol d'estructura general i en el corresponent plànol d'ordenació.

**Art. 96. Mesures particulars de protecció de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica.**

1. L'espai de protecció de les línies elèctriques d'alta tensió aèries tindran una amplada fixada segons la catenària de la línia i la potència de la mateixa i no s'hi podran localitzar edificacions i tindran les limitacions que estableixi la normativa particular. No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.
2. Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies ja en servei caldrà atendre prèviament la resolució de 4/11/1988 (DOGC. núm. 1075 del 30/11/1988).
3. No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que pugui afectar la servitud que imposa una línia elèctrica.
4. Les línies elèctriques d'alta tensió en indret urbà han de tenir les condicions de seguretat reforçada que preveu l'art. 32 del Reglament Tècnic (decret 3151/68 del 28/11/1968, BOE núm. 311 de 27/12/1968), adaptant-les-hi si no les compleixen. Qualsevol trasllat d'aquestes instal·lacions s'haurà d'aprofitar per passar-les a soterrades.
5. L'estesa de noves línies d'alta tensió en indret urbà serà soterrada, amb els condicionants següents :
  - a. No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament.
  - b. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre el decret 120/92 del 28 d'abril, i la modificació d'aquest prevista al decret 196/92 de 4 d'agost, i les prescripcions del RD 223/2008 a la seva entrada en vigor.
  - c. A més, caldrà tenir present, prèviament a la obertura de rases, la possible existència de conduccions d'aquesta mena per la prevenció d'incidents i/o accidents. Per això caldrà seguir les prescripcions de l'ordre TIC 341/03 de 22 de juliol.
6. Per la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades serà prescriptiu el compliment del RD 223/2008 de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les seves instruccions tècniques complementàries. Per a la construcció de noves infraestructures elèctriques, a banda de l'acompliment de la normativa sectorial obligatòria de caire general, caldrà acomplir les Normes Tècniques Particulars de l'empresa ENDESA Distribució Elèctrica SL, aprovades per resolució del Director General d'Energia i Mines de 29 de desembre, en l'àmbit del subministrament d'aquesta empresa.
7. Es redactarà un Pla Especial d'infraestructura elèctrica amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies elèctriques que afectin a sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística
8. Per la implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable serà preceptiu l'avaluació de l'impacte ambiental en els cassos que determini la Llei 9/2006, el RD 1/2008, així com el Decret 328/1992.
9. Les noves instal·lacions receptores d'aquestes edificacions que s'escometin acompliran el REBT aprovat pel decret 642/2002, i la seva legalització es durà a terme com es disposa el Decret 363/2004. La instal·lació d'enllumenat públic haurà d'acomplir específicament la ITC-BT-09 "Instal·lacions d'enllumenat exterior". Les estacions o centres de transformació hauran de seguir les següents directrius d'ubicació:

**a. Sòl privat.**

En sòl urbà, s'haurà de situar sota la projecció de l'edifici. Quan justificadament, per causes tècniques relatives a la companyia subministradora del servei, no fos possible, es permetrà excepcionalment la seva instal·lació en zones no ocupades per l'edificació i es prendran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual.

**b. Sòl públic**

Sempre s'integraran en l'ordenació del sector i, a ser possible, es prevaldrà sempre la seva col·locació subterrània.

**Art. 97. Mesures particulars de les instal·lacions de telecomunicacions.**

Les instal·lacions de telecomunicacions es regiran per la seva legislació sectorial aplicable

**Art. 98. Mesures particulars de les instal·lacions de serveis (aigua, gas, sanejament)**

Es perseguirà sempre la minimització de l'impacte visual i ambiental.

1. Limitacions de les instal·lacions:
  - a. No s'autoritzaran en sòl urbà les instal·lacions vistes.
  - b. No s'autoritzarà la col·locació d'equips, caixes registre, etc. que sobresurtin de la façana.
2. Conservació de la instal·lació i dels equips: El titular de la llicència haurà de conservar la instal·lació dels equips en bon estat de seguretat, salubritat i ornament públic.
3. Previsions: Tots els sectors de desenvolupament, tant residencials com industrials, han de preveure (en els seus projectes d'urbanització), un sistema separatiu de clavegueram d'aigües residuals i pluvials. Així com es tindran en compte els condicionants que imposin els informes de l'ACA.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 50 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

4. Qualsevol nova operació sobre el traçat i la línia de transport de gasos líquuts del petroli o gas natural incorporarà la definició prèvia per part del promotor d'un projecte de restauració dels terrenys afectats especialment dissenyat per evitar els greus impactes paisatgístics de la infraestructura.
5. La xarxa de sanejament serà separativa i per tant la xarxa d'aigua pluvial no tindrà destí final el sistema de sanejament de les aigües residuals
6. En els trams de nucli urbà més antic es preveurà la substitució de l'actual xarxa de sanejament per sistemes que permetin segregar les aigües pluvials de les aigües residuals.
7. El projecte constructiu de l'estació depuradora d'aigües residuals previst, haurà d'analitzar les repercussions i afectacions sobre la morfologia del sòl, la vegetació vinculada al torrent de Serrallonga i de l'entorn, la permeabilitat del sòl, entre d'altres aspectes ambientals.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 51 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **CAPÍTOL V. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. SD**

### **Art. 99. Definició i identificació, Clau SD.**

1. El sistema d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, i dels altres col·lectius socials assenyalats en l'article 3 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
2. Els sòls adscrits al sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.

### **Art. 100. Modificacions del POUM i plans especials •**

L'ús d'habitatge públic dotacional es determinarà mitjançant un Pla Especial Urbanístic, que també contindrà el programa d'habitatge i l'ordenació volumètrica.

### **Art. 101. Regulació de l'ús i condicions d'ordenació.**

Ordenació: L'edificació s'ordenarà amb blocs aïllats preferentment, a menys que la tipologia de la parcel·la sigui d'edificació entre mitgeres. Els paràmetres a aplicar seran els que regeixen pels edificis confrontats, en cas que aquest no siguin adients per l'edificació dotacional s'aplicaran els següents:

<b>Façana mínima</b>	<i>L'existent</i>
<b>Parcel·la mínima</b>	<i>L'existent</i>
<b>Alçada reguladora</b>	<i>9,50 m (PB+2PP)</i>
<b>Edificabilitat</b>	<i>1 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl</i>
<b>Configuració</b>	<i>Quan es situïn en illes d'edificació continua s'han d'ordenar segons alineació a carrer. Quan siguin aïllats han de situar-se a l'interior de la parcel·la i envoltar-se de jardins i espais arbrats i separat de tots els seus límits un mínim de 5 m..</i>
<b>Aparcament</b>	<i>S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament dins de la parcel·la, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).</i>

#### USOS

##### Residencials

*L'ús principal admès és el d'habitatge dotacional  
Habitatges destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials  
S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.  
Els usos complementaris s'emmarcaran en les necessitats de funcionament dels habitatges i als equipaments vinculats.*

El POUM fixa la planta primera de l'edifici de les antigues escoles com habitatge dotacional

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 52 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## TÍTOL V SÒL URBÀ.

51

CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS
CAPÍTOL II	REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ
CAPÍTOL III	POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
CAPÍTOL IV	PLANS DE MILLORA URBANA

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 53 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Art. 102. Estructura de l'ordenació.**

1. Aquest POUM delimita com a sòl urbà (SU) aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació.
2. La definició, parametrització i règim d'usos , per cadascuna de les diferents zones que integren el teixit urbà, es materialitzen en el llistat de les FITXES normatives, que integren aquest capítol
3. Per identificar cada zona, s'empra la guia "Sistematització del Planejament Urbanístic. Codis d'identificació en el planejament urbanístic" del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

### **Art. 103. Desenvolupament i execució del sòl urbà.**

1. Cada tipologia edificatòria es defineix en una zona, i les diferents variants tipològiques en subzones. La fitxa té una definició de la zona, i l'exposició dels paràmetres i usos de cada subzona.

Les zones previstes a Espinelves són les següents :

#### **Zona de Centre Històric Clau R1**

Subzona R1a. Centre històric (Protecció del patrimoni construït).  
Subzona R1b. Teixits ordenació tradicional (continuitat de la trama antiga).

#### **Zona de teixits antics. Clau R2 Eixample antic**

Subzona R2a. Alineada a carrer  
Subzona R2b. Separada de carrer

#### **Zona d'ordenació d'illa oberta amb blocs aïllats Clau R4**

#### **Zona d'ordenació en cases agrupades Clau R5**

Subzona R5a. Edificacions unifamiliars alineades a vial  
Subzona R5b. Edificacions bifamiliars separades de vial  
Subzona R5c. Edificacions unifamiliars singulars

#### **Zona d'ordenació en cases aïllades. Clau R6**

Subzona R6a. Habitatge unifamiliar en parcel·la fins 400 m2  
Subzona R6b. Habitatge unifamiliar en parcel·la de 900 m2  
Subzona R6c. Habitatge unifamiliar en parcel·la superior a 900 m2

#### **Zona ordenació industrial. Clau A1**

Subzona A1a. Industrial  
Subzona A1b. Logística

#### **Zona de serveis. Clau A2 Serveis**

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 54 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

### Art. 104. ZONA – R1 CENTRE HISTÒRIC.

- Definició** : Són aquells conjunts que, sense tenir una regularitat de parcel·lació ni d'edificació, presenten un grau elevat d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupament en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric, que els fa veure avui com a unitaris. Constitueixen, pròpiament, el casc antic del municipi.

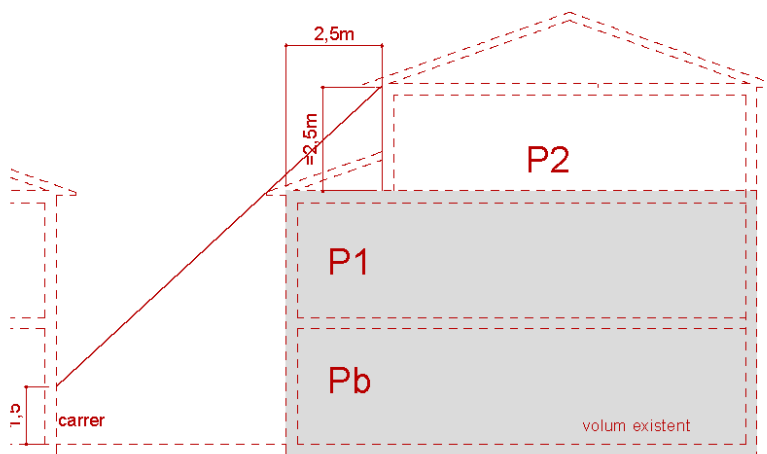
Es defineixen dues subzones

**Subzona 1a** Ordenacions antigues corresponents als nuclis històrics fundacionals, protegides moltes d'elles pel catàleg.

**Subzona 1b** Són els teixits d'ordenació tradicional, i els solars sense edificar existents entre edificacions del tipus 1a.

#### 2. Tipus d'obres permeses:

- **Conservació Restauració** : Són les que van destinades a canviar un o diversos elements malmesos i s'hauran de limitar a una reposició utilitzant matèries de naturalesa mimètica a les que ja hi havia.
- **Millora** : Són les que, conservant i restaurant les façanes i les cobertes de l'edificació existent, modernitzen les condicions higièniques i sanitàries d'interior o adapten la seva distribució a les necessitats actuals
- **Ampliació** : Quan sigui necessari millorar les condicions d'habitabilitat es permetrà l'ampliació posterior de l'edifici bàsic fins aconseguir la fondària edificable màxima assenyalada en els plànols de detall de la zona del nucli antic. La remunta en les zones permeses serà sempre reculant la façana un mínim de 2,50 m de l'alineació dels carrers i ocuparà la totalitat de la façana, no s'admetrà reculades a les mitgeres. Serà sempre obligatori mantenir el ràfec en l'edificació existent.



- **Substitució** : Quan l'edifici actual sigui manifestament insuficient o quan es trobi en estat ruïnós, o per adequar l'edifici a la normativa vigent, es podrà enderrocar i substituir-lo immediatament per un de nova planta que mantingui les característiques tipològiques i arquitectòniques (sempre que no estigui específicament protegit). No podrà concedir-se la llicència d'enderroc, sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de immediatament per un de nova planta que mantingui les característiques tipològiques i arquitectòniques (sempre que no estigui específicament protegit). No podrà concedir-se la llicència d'enderroc, sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en un termini màxim al compromís de cedir a l'ajuntament aquells elements constructius antics (llindes, rajoles, reixes, etc.) que tinguin valor artístic i no siguin reutilitzats en l'obra nova
- **Agregació** : La parcel·lació del nucli antic es mantindrà en lo possible i tant sols s'admetrà l'agregació de finques sempre que l'ample de façana resultant no sobrepassi els 14 m.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 55 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona R1a

### Centre històric (Protecció del patrimoni construït)

#### 2 Paràmetres constructius:

<b>Façana mínima</b>	L'existent L'existent, es permet l'agrupació	<b>Alçada màxima</b>	Està fixada en plànols
<b>Parcel·la mínima</b>	art. 207 C-II/T-IX). Amb un màxim de 1.	<b>Soterranis</b>	Nomes s'admeten els existents (art. 240 C-II/T-IX).
<b>Profunditat màxima</b>	Està fixada en plànols	<b>Coberta</b>	Inclinada, continua , no practicable obertures.(art. 243-244 C-II/T-IX).
<b>Densitat màxima</b>	L'existent ó 1 habitatge per cada 100m2 construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de la subzona.		

## Subzona R1b

### Teixits ordenació tradicional (Continuïtat de la trama antiga)

#### 3 Paràmetres constructius:

<b>Façana mínima</b>	5,50 m	<b>Alçada màxima</b>	Està fixada en plànols
<b>Parcel·la mínima</b>	100 m2 (art. 207 C-II/T-IX).	<b>Soterranis</b>	Admesos(art. 240 C-II/T-IX).
<b>Profunditat màxima</b>	Està fixada en plànols	<b>Coberta</b>	Inclinada, continua , no practicable i ser obertures. (art. 243-244 C-II/T-IX).
<b>Densitat màxima</b>	L'existent ó 1 habitatge per cada 100m2 construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de la subzona.		

### 3. Condicions comuns de composició externa dels edificis R1a-R1b

**Coberta :** (art. 243-244 C-II/T-IX).

- La coberta serà contínua a dues vessants simètriques, sense acceptar salts en el pendent amb excepció de les claraboies i finestres zenitals, de teula ceràmica, amb el carener, situat en planta paral·lela a la façana i un pendent màxim del 30% des de l'arrencada en el punt més extern del ràfec de coberta. No s'admetrà cap buidat a excepció dels especificats per les remuntes, patis de ventilació i servei.
- És obligatòria la construcció de ràfec de barbacana amb una volada que serà d'un mínim de 30 cm i d'un màxim de 60 cm i amb la inclinació i característiques materials semblants a les veïnes. Per sobre els plans de coberta no s'admet cap cos sobresortint. Únicament les xemeneies, antenes, parallamps, caixes d'ascensor i altres elements d'aquestes característiques podran sobresortir d'aquests plans.
- Els ràfecs es realitzaran amb colls de fusta, o de formigó motllurat, llates de fusta, rajola, cairó, etc., per deixar vist. També podran realitzar-se totalment de fusta o de ceràmica escalonada seguint els models tradicionals existents en el propi casc antic).
- Les claraboies i finestres per a entrada de llum zenital o ventilació estaran també en el mateix pla de coberta, amb una desviació màxima de més o menys 40 cm.

#### Canals i baixants.

- Les canaleres podran quedar dintre la cornisa o bé penjades. La secció podrà ser semicircular, rectangular o motllurada. Si són metàl·liques hauran de pintar-se de color fosc (verd o marró), se exceptuen les que siguin de coure, o alumini de color fosc (marró o verd) Els baixants, si van a l'exterior, podran ésser de planxa metàl·lica, de ferro, de fosa i laminat. Aquests hauran de pintar-se de color fosc (marró o verd). S'admetran també de coure, o d'alumini de color fosc (marró o verd) sempre que els 2 m primers es deixin protegits amb beina metàl·lica pintada.
- Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

**Pati d'illa** (art. 215-226-228 C-II/T-IX).

- No computen a efectes d'ocupació les construccions de caràcter recreatiu que no generin volum (piscines descobertes, sorralles...) i que es situïn a la cota de planta baixa ( $\pm 0,60$  m per sobre o per sota de la cota de l'alçada reguladora
- El pati interior d'illa es podrà ocupar en un 30% amb una alçària màxima de 3,20 m. sempre que quedi un pati posterior no inferior a 3 metres de diàmetre, amb un màxim d'un 10% de la superfície construïda existent. Aquesta edificació s'ha de plantejar com una continuació de la planta baixa, i es podrà construir amb coberta inclinada i de

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 56 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



teula ceràmica, o amb coberta plana utilitzable com a terrat. En aquest cas s'hauran de complir les servituds de vistes als predis veïns que fixi el dret civil català

**Volades (art. 246 C-II/T-IX).**

- Els balcons s'hauran de situar, com a mínim, a 3m d'alçària de qualsevol punt de la vorera. Els valors del vol seran en general de :

Per a la primera planta:

**Volada màxima: 0,35 m.; Superfície màxima: façana x 0,40m.**

Per a les plantes restants:

**Volada màxima: 0,45 m. Superfície màxima: longitud façana x 0,20 m.**

- El balcó es situarà sempre a un mínim de separació de 80 cm respecte l'eix de la mitgera.
- Les llosanes dels balcons seran de pedra o de formigó buixardat, paral·leles a la façana i amb els costats ortogonals a la mateixa i de cantó motllurat amb un gruix comprès entre 10-15 cm. La llosa no podrà ser comú per a dues obertures en planta segona.
- Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de Secció quadrada o rodona inferior als 3 x 3 cm. Es limita la mida de les obertures al pas d'una esfera de diàmetre < 0,10 m.
- En cas de tribunes, només s'admetran en carrers iguals o superior a 10 m.

**Elements sortints**

- Els sòcols de pedra de planta baixa no podran sobresortir més de 30 mm en tota l'alineació de la façana.
- En planta baixa no s'admet cap tipus de volada.

**Obertures**

- La composició de la façana haurà de guardar les proporcions verticals característiques de les edificacions objecte d'aquesta normativa.
- Es procurarà que la superfície de les obertures sigui proporcional i decreixent des de la planta baixa a la planta superior.
- Els forats d'il·luminació i ventilació no podran ocupar una superfície superior al 35% de tot el plànol de façana (sense comptar-hi les obertures en PB). Es prohibeix la concentració de més del 50% per planta. Igualment, es disposa d'un pany de paret, mínim de 60 cm a la mitgera i de 45 cm entre ells. Totes les obertures s'hauran de centrar en eixos verticals que hauran de justificar al projecte. En les proporcions dels forats, en les plantes pis, es mantindrà sempre la relació de major alçària que amplada.
- Les proporcions de les obertures es justificaran amb les existents a l'entorn.
- Les obertures en planta baixa seran de proporció vertical i forma rectangular.

**Façanes (art. 235 C-II/T-IX).**

- Per als colors dels materials de façana del nucli antic es seguirà la gamma de colors definida en la carta annexa a la normativa, pel que respecte a la morfologia dels materials es recomanen els següents :
  - a) Pedra natural de la zona, amb acabat buixardat, a tall o flamejat.
  - b) Arrebossat de calç amb colors de la gamma dels terrossos, ocres, sienes o estucades.
  - c) Arrebossat i pintat amb colors de la gamma de colors definida en la carta annexa a la normativa

- Queden expressament prohibits :

L'obra vista, el bloc de formigó vist, aplacats de marbre o granit brillant, pedra rústica, pedra, projectada (tipus Cotegran) i qualsevol altre element artificial, gelosies ceràmiques i de vidre, pavès vítric o similar, arrebossats de portland vist, tancaments metàl·lics sense pintar.

Totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que han de mantenir el tipus de paredat com a acabat exterior.

En general, la fusteria de tancament exterior es deixarà pintada, envernissada o esmaltada. Es prohibeixen els acabats de color platejat o metal·litzats.

Es tindrà especial atenció en valorar la possible diferenciació de motllures, guardapols i altres elements sortints. La resta d'elements de façana com fusteria, reixes, persianes, canaleres i baixants es complementaran amb el color de la façana.

Les parets mitgeres que quedin vistes i qualsevol pany de paret que es vegi des de la via pública, hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envans pluvials d'obra vista, o fibrociment o de materials aïllants vistos.

Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 57 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- Es prohibeix qualsevol tipus de tanca publicitària. Els rètols comercials no podran ésser de tipus plafonat amb il·luminació interior i no podran sobresortir més de 15 cm del pla de la façana. Seran de tipus pla amb il·luminació amb focus exterior .
- En els edificis no catalogats, en planta baixa i sobre paraments de façana, es podran col·locar rètols de vidre o metacrilat transparent que no perjudiquin la composició.
- S'admeten banderoles de lona verticals que sobrevolin del pla de façana amb suport situat a 3,3 m d'alçada com a mínim.
- Es prohibeix la publicitat col·locada en finestres i balcons, sigui des del seu exterior o des de l'interior.
- La retolació comercial anirà incorporada dins de les obertures pròpies de l'edifici. Els rètols es col·locaran dins del forat de l'obertura de la planta baixa sense ocupar més del 20% de la superfície del forat. Els rètols s'il·luminaran amb focus o similars.
- Les farmàcies disposaran d'un tipus de banderola, la mida de la creu no ultrapassarà els 75cm.

**Instal·lacions.**

- En les diferents obres de remodelació de carrers, es preveuran, de conformitat amb les diferents companyies, la instal·lació de conductes i pous de registre suficients en previsió del soterrament dels diferents serveis sempre que tècnicament i econòmicament sigui possible.
- Només en els casos en què no s'hagi efectuat, s'admetrà que les conduccions se situïn provisionalment grapades per façana, prèvia presentació del projecte i alçats corresponents, especificant com es realitzarà el calaix o la safata de protecció dels conductes.
- En els edificis catalogats, s'intentarà integrar si es possible les conduccions en la façana.
- En els encreuaments de carrers, s'admetran les instal·lacions aèries si no es possible la seva transformació a subterrànies.
- En el sector del nucli antic es preveu la substitució dels punts de llum existents, per llumeneres adients a l'entorn. El cablejat de la instal·lació es preveurà soterrada en les remodelacions que es facin del sector.
- Es prohibeix la instal·lació, d'aparells d'aire condicionat i similar directament a façana. La instal·lació d'aquests elements haurà de quedar integrada a l'edifici, quedant amagada de la vista des del carrer

**Aparcament.**

- S'haurà de preveure, en les edificacions que siguin de nova construcció o rehabilitació en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, i per cada habitatge. (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).
- S'admet l'ús d'aparcament en les plantes baixes i soterranis.
- Si el carrer té menys de 6 metres, es permet la retirada de la porta de l'aparcament, la distància suficient per tal que, des de la façana oposada a la porta, es comptin com a mínim 6 metres.

**Usos.**

<b>Residencial</b>	Unifamiliar o Plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 100 m2 construïts. (art. 250.1 C-II/T-IX).
<b>Religiosos</b>	No s'admet.
<b>Culturals</b>	S'admet.
<b>Restauració</b>	S'admet.
<b>Recreatiu</b>	No s'admet.
<b>Oficines</b>	S'admet en planta baixa i planta primera.
<b>Comercial</b>	S'admet. (art. 250.3 C-II/T-IX).
<b>Esportiu</b>	S'admet
<b>Ensenyament</b>	S'admet.
<b>Sanitari</b>	S'admet.
<b>Industrial</b>	L'ús industrial es limita a les activitats de tipus "petit taller" i les auxiliars seves(art. 252 C-II/T-IX).
<b>Es prohibeix</b>	De forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic Unicament s'admeten els animals de companyia

**1. CONDICIONS PARTICULARS.**

- L'edificació situada al costat de la riera d'Espinelves en cas de modificació del volum, ampliació, motes, moviments de terra oi murs haurà de tenir en compte l'estudi d'inundabilitat de la riera i recalcular el mateix a fi de que no incrementen el risc d'inundacions a tercers i caldrà obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
- La planta baixa no es podrà destinar a habitatge independent

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 58 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 59 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 105. ZONA – R2 EIXAMPLE ANTIC**

**Definició:** Teixits antics d'eixample format per actuacions unitàries generalment amb edificacions entre mitgeres i a vegades ordenades i edificades simultàniament segons un projecte global i en les quals la parcel·lació és regular i geomètrica i l'edificació repeteix unes tipologies arquitectòniques. Tant els edificis com els espais entremitjos com els espais públics responen a un ordre precís i definit.  
Es defineix una subzona

- Subzona R2a** Edificacions alineades a vial
- Subzona R2b** Edificacions separades de carrer

**2. PARÀMETRES REGULADORS :**

- **Façana mínima:** L'existent (art. 247 C-II/T-IX).
- **Parcel·la mínima:** L'existent (art. 219 C-II/T-IX).
- **Profunditat edificable** 14 m.
- **Separacions vial:**

<b>R2a</b>	<b>R2b</b>
alineada	separada de vial 3m

- **Alçada reguladora** 8,00 m sobre rasant (PB + PP + PE) (art. 249 a 251 C-II/T-IX).
- **Soterranis** Admesos, En planta soterrani, es permet una ocupació igual a la projecció de la planta baixa edificable (14m) més 2 m. (art. 252 C-II/T-IX).
- **Pati d'illa** Per a patis inferiors a 25 m<sup>2</sup> lliure d'edificació.  
Per a patis entre 25 m<sup>2</sup> i 40m<sup>2</sup> es pot edificar en planta baixa un 35%.  
Per a patis superiors a 40 m<sup>2</sup> es pot edificar un 50% amb un màxim de 30 m<sup>2</sup>.  
L'edificació tindrà una alçària màxima de 3,20 m. Aquesta edificació s'ha de plantejar com a continuació de la planta baixa, i es pot construir amb coberta inclinada i de teula, o bé de coberta plana per a terrassa de la planta primera. En aquest cas s'hauran de complir les servituds de vistes als predis veïns que fixi el dret civil català. En cap cas es permetran parets de separació de material opac d'una alçada superior a 1m (art. 228 C-II/T-IX) No s'admeten construccions "auxiliars" independents  
S'admetran pèrgoles obertes amb una ocupació màxima del 30% del pati i sempre que es realitzin amb elements desmuntables, la seva col·locació serà separada 2 m com a mínim de les mitgeres i amb una alçada de màxima de 3 m.  
La piscina s'inclourà dintre el 30% d'ocupació del pati l'art. 231 C-II/T-I.  
Les barbacoes es col·locaran fixades a la façana del pati amb la xemeneia que sobresurti de la barbacana de la coberta l'art. 228.4 C-II/T-I.  
S'admetrà la col·locació d'escalas o elements elevadors per accedir al jardí
- **Aparcament** S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes). En planta baixa l'aparcament podrà suposar com a màxim el 40 % de la planta. La resta haurà de ser local .


**3. USOS**

<b>Residencials</b>
<b>Religiosos</b>
<b>Recreatiu</b>
<b>Oficines</b>
<b>Comercial</b>
<b>Esportiu - Culturals</b>
<b>Ensenyament</b>
<b>Industrial</b>
<b>Sanitari</b>

- S'admet l'habitatge unifamiliar i bifamiliar . (art. 250.1 C-II/T-IX).
- No s'admet.
- No s'admet.
- S'admet només en planta baixa.
- S'admet. (art. 250.3 C-II/T-IX).
- S'admet.
- S'admet.
- L'ús industrial es limita a les activitats de tipus "petit taller" (art. 252 C-II/T-IX).
- S'admet.

**4. CONDICIONS PARTICULARS.**

- L'edificació situada al costat de la riera d'Espinelves (R2a) Can Font, en cas de modificació del volum, ampliació, motes, moviments de terra oi murs haurà de tenir en compte l'estudi d'inundabilitat de la riera i recalculer el mateix a fi de que no incrementari el risc d'inundacions a tercers i caldrà obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

DOCUMENT NORMES	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2017000086
Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170638_2021_14137025 Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07 Pàgina 60 de 186	SIGNATURES 1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16 2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24	



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- El color de la façana es regirà per l'Ordenança reguladora dels colors de les façanes, pel que respecte a la morfologia dels materials es recomanen els següents :
  - d) Pedra natural de la zona, amb acabat buixardat, a tall o flamejat.
  - e) Arrebossat de calç segons l'Ordenança reguladora dels colors de les façanes, prioritizant els terrossos, ocres, sienes amb acabat estucat.
  - f) Arrebossat i pintat segons l'Ordenança reguladora dels colors de les façanes
- Queden expressament prohibits :  
L'obra vista, el bloc de formigó vist, aplacats de marbre o granit brillant, pedra rústica, pedra, projectada (tipus Cotegran) i qualsevol altre element artificial, gelosies ceràmiques i de vidre, pavès vítric o similar, arrebossats de pòrtland vist, tancaments metàl·lics sense pintar.  
Totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que han de mantenir el tipus de paredat com a acabat exterior.  
En general, la fusteria de tancament exterior es deixarà pintada, envernissada o esmaltada. Es prohibeixen els acabats de color platejat o metal·litzats.  
Les parets mitgeres que quedin vistes i qualsevol pany de paret que es vegi des de la via pública, hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envans pluvials d'obra vista, o fibrociment o de materials aïllants vistos.
- Es prohibeix qualsevol tipus de tanca publicitària. Els rètols comercials no podran ésser de tipus plafonat amb il·luminació interior i no podran sobresortir més de 15 cm del pla de la façana. Seran de tipus pla amb il·luminació amb focus exterior .
- S'admeten banderoles de lona verticals que sobrevolin del pla de façana amb suport situat a 3,3 m d'alçada com a mínim.
- Es prohibeix la publicitat col·locada en finestres i balcons, sigui des del seu exterior o des de l'interior.
- La retolació comercial anirà incorporada dins de les obertures pròpies de l'edifici. Els rètols es col·locaran dins del forat de l'obertura de la planta baixa sense ocupar més del 20% de la superfície del forat. Els rètols s'il·luminaran amb focus o similars.

Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 61 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 106. ZONA – R4** *ILLA OBERTA AMB BLOCS AÏLLATS*

**Definició** Eixample modern de creixements en edificació aïllada o semi ordenant la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús predominant. Correspon als blocs o torres plurifamiliars, normalment amb jardí comunitari.

**1 PARÀMETRES REGULADORS :**

- **Edificabilitat** 1,45m<sup>2sost</sup> /m<sup>2sòl</sup>
- **Densitat** L'existent ó 1 habitatge per cada 100m2 construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de la subzona
- **Parcel·la mínima** 400 m<sup>2</sup> (art. 207 C-II/T-IX).
- **Separacions** Mínim de 3m carrer i fons i 2m a mitgeres, (art. 216 C-II/T-IX).
- **Alçada reguladora** 10,50 m (PB + 2 PP) (art. 237 a 239 C-II/T-IX).
- **Soterranis** Admesos, ocupant el 100% de la parcel·la (art. 240 C-II/T-IX).
- **Pati d'illa** Lliure d'edificació, no s'admet edificació auxiliar (art. 215-226-228 C-II/T-IX).
- **Aparcament** S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).
- **Reg** Serà d'aplicació el que disposa l' art. 230-231 C-II/T-I.

**2 USOS**

<b>Residencials</b>	Habitatge plurifamiliar. densitat màxima d'1 habitatge per cada 100 m2 S'admet l'habitatge en planta baixa. (art. 250 C-II/T-IX).
<b>Religiosos</b>	No s'admet.
<b>Oficines i comercial</b>	S'admet. . (art. 250.3 C-II/T-IX).
<b>Esportiu - Culturals</b>	S'admet.
<b>Ensenyament</b>	S'admet.
<b>Sanitari</b>	S'admet.
<b>Aparcament</b>	S'admet l'ús de garatge i traster vinculat a l'habitatge, aquest pot estar en planta baixa i planta soterrani.
<b>Industrial</b>	L'ús industrial es limita a les activitats de tipus "petit taller artesanal" . (art. 252 C-II/T-IX).

Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 62 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 107. ZONA – R5 ORDENACIÓ EN CASES AGRUPADES**

**Definició:** Zona de creixement en edificació unifamiliar en filera. El conjunt de trams resulta de característiques molt semblants, també, per la seva regularitat en la divisió parcel·lària i en la tipologia constructiva, que li dóna una unitat arquitectònica global. Es distingeixen diverses subzones en funció de les condicions de parcel·lació i edificació.

- Subzona 5a:** Unifamiliars alineades a vial.
- Subzona 5b:** Unifamiliars separades de vial.
- Subzona 5c:** Unifamiliars singulars

**Subzona R5a**

- 1 PARÀMETRES REGULADORS :**
- **Façana mínima**                    5,50 m (art. 235 C-II/T-IX).
  - **Profunditat edificable**            Indicada en plànols  
     En línia de façana lateral, NO podrà ocupar-se la planta baixa a excepció de les zones indicades en plànol.
  - **Parcel·la mínima**                    100 m<sup>2</sup> (art. 207 C-II/T-IX).
  - **Alçada reguladora**                Indicada en plànols, en cas contrari 10,50 m (PB + 2 PP) (art. 237 a 239 C-II/T-IX).
  - **Soterranis**                            Admesos, ocupant la mateixa superfície que l'edificació (art. 240 C-II/T-IX).
  - **Pati d'illa**                              Pati lliure d'edificació. (art. 215-226-228 C-II/T-IX).  
     Les barbacoes es col·locaran fixades a la façana del pati amb la xemeneia que sobresurti de la barbacana de la coberta (art. 228.4 C-II/T-I).
  - **Aparcament**                        No s'admeten construccions "auxiliars" independents.  
     S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).
  - **Reg**                                        Serà d'aplicació el que disposa l' art. 230 C-II/T-I.

**2 USOS**

<b>Residencial</b>	Unifamiliar (art. 250 C-II/T-IX).
<b>Religiosos</b>	No s'admet.
<b>Culturals</b>	S'admet.
<b>Restauració</b>	S'admet.
<b>Recreatiu</b>	No s'admet.
<b>Oficines</b>	S'admet en planta baixa i planta primera.
<b>Comercial</b>	S'admet (art. 251 C-II/T-IX).
<b>Esportiu</b>	S'admet
<b>Ensenyament</b>	S'admet.
<b>Sanitari</b>	S'admet.
<b>Industrial</b>	L'ús industrial es limita a les activitats de tipus "petit taller" i les auxiliars seves (art. 252 C-II/T-IX).
<b>Es prohibeix</b>	De forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 63 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona R5b

### 1. PARÀMETRES REGULADORS :

- **Façana mínima** 5,50 m (art. 235 C-II/T-IX).
- **Profunditat edificable** 13,40 m en planta baixa i planta primera.
- **Parcel·la mínima** 100 m<sup>2</sup> (art. 207 C-II/T-IX).
- **Separació a vial** Indicada en plànol normatiu
- **Alçada reguladora** 6,50 m (PB + PP) (art. 237 a 239 C-II/T-IX).
- **Soterranis** Admesos, ocupant la mateixa superfície que l'edificació (art. 240 C-II/T-IX).
- **Estètica** Cada tram unitari d'habitatges tindrà els materials de façana iguals, essent aptes únicament l'obra vista, arrebossat i pintat i l'estucat monocapa, a l'igual que el color i forma de la fusteria.  
Caldrà fixar l'alçada reguladora del ràfec d'una forma unitària per a tot el tram sencer d'habitatges sempre que sigui possible. Tot això té lloc per tal d'aconseguir la unitat arquitectònica del conjunt.
- **Pati d'illa** És lliure de tota edificació art. 215-226-228 C-II/T-IX).  
Les barbacoes es col·locaran fixades a la façana del pati amb la xemeneia que sobresurti de la barbacana de la coberta (art. 228.4 C-II/T-I).
- **Aparcament** No s'admeten construccions "auxiliars" independents  
S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).

### 2. USOS

<b>Residencials</b>	Residencial unifamiliar (art. 250 C-II/T-IX).
<b>Religiosos</b>	No s'admet.
<b>Oficines i comercial</b>	No s'admet.
<b>Esportiu - Culturals</b>	No s'admet.
<b>Ensenyament</b>	No s'admet.
<b>Sanitari</b>	No s'admet.
<b>Aparcament</b>	S'admet l'ús de garatge i traster vinculat a l'habitatge, aquest pot estar en planta baixa i planta soterrani.
<b>Industrial</b>	No s'admet.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 64 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona **R5c**

### PAU-4

#### 1 PARÀMETRES REGULADORS :

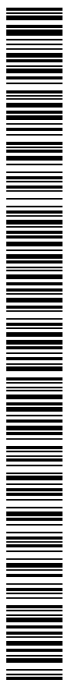
- **Façana mínima** 5 m (*art. 235 C-II/T-IX*).
- **Profunditat edificable** 13,90 m (indicada en plànols )
- **Parcel·la mínima** 100 m<sup>2</sup> (*art. 207 C-II/T-IX*).
- **Alçada reguladora** 10,50 m (PB + 2 PP) Els primers 4,4 m només PB resta reculat PB+2PP
- **Soterranis** Admesos, ocupant la mateixa superfície que l'edificació (*art. 240 C-II/T-IX*).
- **Pati d'illa** Pati lliure d'edificació *art. 215-226-228 C-II/T-IX*.  
Les barbacoes es col·locaran fixades a la façana del pati amb la xemeneia que sobresurti de la barbacana de la coberta l'*art. 228.4 C-II/T-I..*  
No s'admeten construccions "auxiliars" independents.
- **Aparcament** S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).
- **Reg** Serà d'aplicació el que disposa l' *art. 230 C-II/T-I.*

#### 2 USOS

<b>Residencial</b>	Unifamiliar.
<b>Religiosos</b>	No s'admet.
<b>Culturals</b>	S'admet.
<b>Restauració</b>	S'admet.
<b>Recreatiu</b>	No s'admet.
<b>Oficines</b>	S'admet en planta baixa i planta primera.
<b>Comercial</b>	S'admet.
<b>Esportiu</b>	S'admet
<b>Ensenyament</b>	S'admet.
<b>Sanitari</b>	S'admet.
<b>Industrial</b>	L'ús industrial es limita a les activitats de tipus "petit taller" i les auxiliars seves
<b>Es prohibeix</b>	De forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic Únicament s'admeten els animals de companyia

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 65 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### Art. 108 **ZONA – R6** ORDENACIÓ EN CASES AÏLLADES

1 **Definició:** Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada en forma de ciutat jardí. El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de parcel·lació, de l'edificació i d'ús.

**Subzona R6a:** habitatge unifamiliar amb parcel·la de 300 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup>.

**Subzona R6b:** habitatge unifamiliar amb parcel·la de 401 m<sup>2</sup> a 900 m<sup>2</sup>.

**Subzona R6c:** habitatge unifamiliar amb parcel·la superior a 900 m<sup>2</sup>.

2. **Consideracions generals:** Degut a la morfologia muntanyosa del municipi cal establir prèviament uns paràmetres d'implantació segons sigui la topografia del solar.

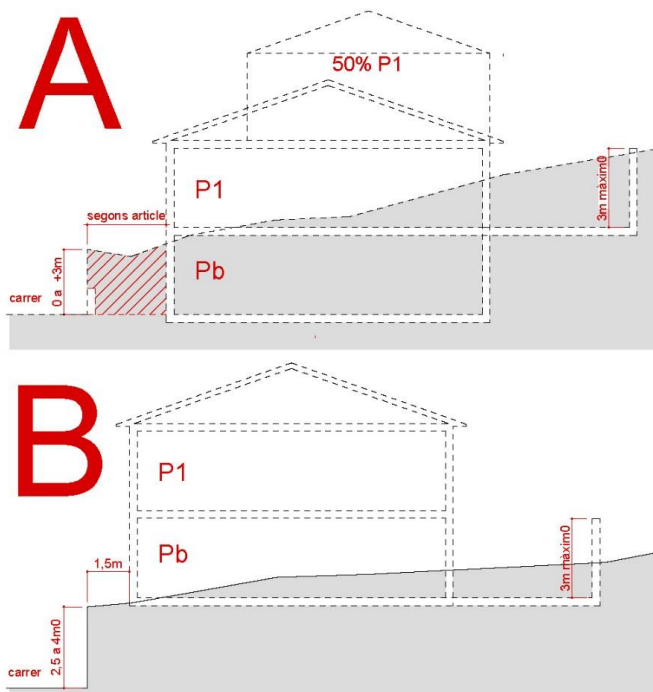
*Tipus A: Es podrà encaixar l'edificació en el terreny i eliminar el volum situat en front de planta baixa i es permetrà rebaixar el solar en planta primera fins un màxim de 3 m.*

*Tipus B: Es podrà reduir la separació a límit de carrer fins a 1,5 m i es permetrà rebaixar el solar en planta primera fins un màxim de 3 m.*

*Tipus C: El mur de separació de carrer es realitzarà en dos parts diferenciades enjardinat entre murs i es permetrà rebaixar el solar en planta primera fins un màxim de 3 m.*

*Tipus D: La planta semisoterrani no podrà sobresortir més d'1,50 m en la seva façana posterior i laterals i es permetrà rebaixar el solar en planta primera fins un màxim de 3 m.*

*Tipus E: La planta semisoterrani no podrà sobresortir més d'1,50 m en la seva façana posterior i laterals i es permetrà rebaixar el solar en planta primera fins un màxim de 3 m.*

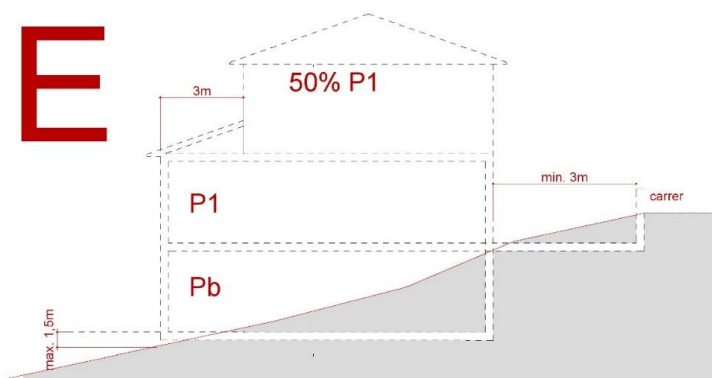
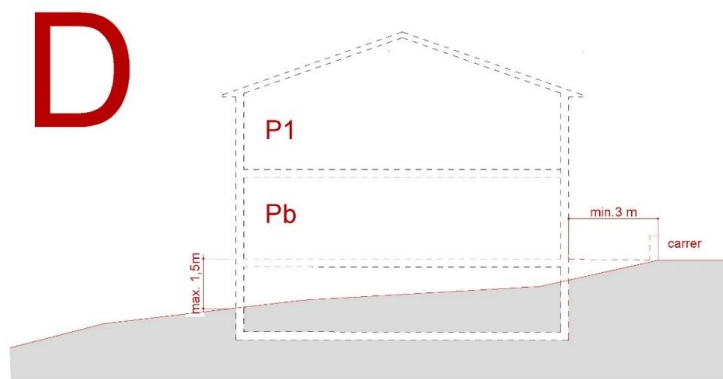
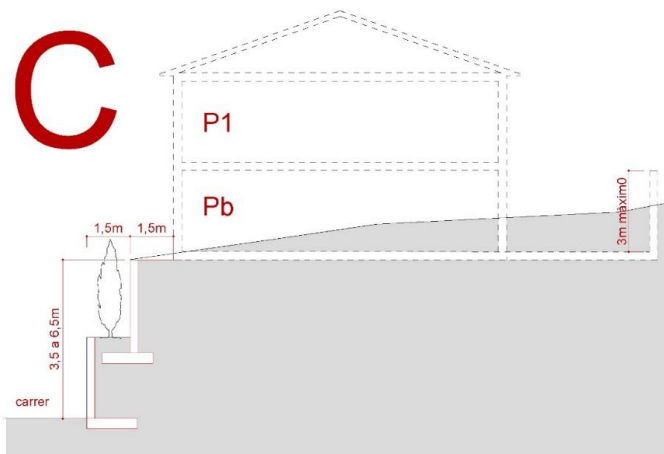


Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 66 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
NORMES URBANÍSTIQUES



65

### 3. Tractament i acabat dels murs de contenció vistos:

- Els murs de formigó rebran un tractament en la seva cara vista amb la finalitat d'integrar aquest en l'entorn, ja sigui mitjançant el tintat amb òxid per imitar el color del sauló propi del municipi d'Espinelles, aplacant amb pedra imitant els murs de pedra seca o enjardinant els mateixos imitant els murs naturals o marges de camps.
- En cas de voler utilitzar murs prefabricats, aquests tindran un tractament d'aplacat de pedra natural.
- S'admetrà també la realització de murs de rocalla, sempre que es previngui el drenatge dels mateixos i la seva conducció de les aigües i s'adopti algun sistema d'enjardinat que els mimetitzi amb la natura.
- S'admetran també murs de pedra seca seguint la tradició de la zona.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 67 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona R6a

### Parcel·la petita fins 400 m2

#### 1. PARÀMETRES REGULADORS :

- **Façana mínima** 12 m (art. 235 C-II/T-IX).
- **Parcel·la mínima** de 300 a 400 m<sup>2</sup> (art. 207 C-II/T-IX).
- **Ocupació PB** 30%.
- **Edificabilitat** 0,60m<sup>2sost</sup>./m<sup>2sòl</sup> amb un màxim de 300 m<sup>2</sup>.
- **Alçada reguladora** 6,70 m (PB + PP) (art. 237 a 239 C-II/T-IX). En cas de preveure una alçada diferent, el nombre de plantes s'indicarà expressament en els plànols d'ordenació.
- **Separacions**

R6a	R6a1	R6a2
Mínim de 3m a tots els límits.	Tipologia D-E	Tipologia A-B-C

En les parcel·les no edificades, que tenen les parcel·les veïnes edificades amb una separació de carrer diferent de les mides abans establertes, seran vinculants per la nova edificació, mantenir l'homogeneïtat.

- **Edificació auxiliar** No s'admet.
- **Reg** Serà d'aplicació el que disposa l' art. 230-231 C-II/T-I.
- **Tanca parcel·la** La tanca entre parcel·les veïnes i la posterior, es farà amb material massís de com a màxim una alçada de 0,70 m. Per sobre la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80 m es complementarà amb reixa i vegetació d'arbust. La tanca a façana es realitzarà amb un sòcol massís de com a màxim una alçada de 0,70 m, per sobre la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80 m es complementarà amb reixa o tanca metàl·lica. Tot segons detall específic que figurarà obligatòriament en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres (art. 218 C-II/T-IX).
- **Aparcament** S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).

#### 2. USOS

<b>Residencials</b>	Unifamiliar, Aparellat amb una paret comú en aquelles parcel·les quina superfície és igual o superior al doble de la superfície de parcel·la mínima. art. 250 C-II/T-IX).
<b>Religiosos</b>	No s'admet.
<b>Socioculturals</b>	S'admet.
<b>Hoteler</b>	S'admet.
<b>Oficines</b>	S'admet.
<b>Comercial</b>	Fins a 300 m <sup>2</sup> de sostre màxim. art. 251 C-II/T-IX).
<b>Esportiu-recreatiu</b>	S'admet.
<b>Ensenyament</b>	S'admet.
<b>Sanitari</b>	S'admet.
<b>Industrial</b>	Només s'admeten de tipus artesanal i ocupant la PB.

#### 3 EXCEPCIONS A LA PARCEL·LA MÍNIMA

S'admeten parcel·les en les que la seva superfície es situï entre 250 m2 i 349 m2 de superfície en els següents supòsits:

- S'haurà d'acreditar que amb anterioritat a l'aprovació de les NNSS, s'acomplien qualsevol de les següents circumstàncies: Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública i Tributació com a finca independent.
- Quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.
- En cas de no adequar-s'hi, restaran com a edificacions amb volum disconforme.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 68 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona **R6b**

Parcel·la mitjana 900 m<sup>2</sup>

### 1. PARÀMETRES REGULADORS :

- **Façana mínima** 16 m (art. 235 C-II/T-IX).
- **Parcel·la mínima** de 401 m<sup>2</sup> a 900 m<sup>2</sup> (art. 207 C-II/T-IX).
- **Ocupació PB** 20%.
- **Edificabilitat** 0,40m<sup>2</sup>sost./m<sup>2</sup>sòl amb un màxim de 400 m<sup>2</sup>.
- **Alçada reguladora** 6,70 m (PB + PP) (art. 237 a 239 C-II/T-IX). En cas de preveure una alçada diferent, el nombre de plantes s'indicarà expressament en els plànols d'ordenació.
- **Separacions**

R6b	R6b1	R6b2
Mínim de 3m a tots els límits.	Tipologia D-E	Tipologia A-B-C

- **Edificació auxiliar** No s'admet.
- **Reg** Serà d'aplicació el que disposa l' art. 230-231 C-II/T-I.
- **Tanca parcel·la** La tanca entre parcel·les veïnes i la posterior, es farà amb material massís de com a màxim una alçada de 0,70 m. Per sobre la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80 m es complementarà amb reixa i vegetació d'arbust. La tanca a façana es realitzarà amb un sòcol massís de com a màxim una alçada de 0,70 m, per sobre la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80 m es complementarà amb reixa o tanca metàl·lica. Tot segons detall específic que figurarà obligatòriament en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres (art. 218 C-II/T-IX).
- **Aparcament** S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).

### 2. USOS

<b>Residencials</b>	Unifamiliar, Aparellat en aquelles parcel·les quina superfície és igual o superior al doble de la superfície de parcel·la mínima. art. 250 C-II/T-IX).
<b>Religiosos</b>	No s'admet.
<b>Socioculturals</b>	S'admet.
<b>Hoteler</b>	S'admet.
<b>Oficines</b>	S'admet.
<b>Comercial</b>	Fins a 300 m <sup>2</sup> de sostre màxim. art. 251 C-II/T-IX).
<b>Esportiu-recreatiu</b>	S'admet.
<b>Ensenyament</b>	S'admet.
<b>Sanitari</b>	S'admet.
<b>Industrial</b>	Només s'admeten de tipus artesanal i ocupant la PB.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 69 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona R6c

### Parcel·la gran superior a 900 m<sup>2</sup>

3. PARÀMETRES REGULADORS :

- **Façana mínima** 18 m (art. 235 C-II/T-IX).
- **Parcel·la mínima** Superior a 900 m<sup>2</sup>(art. 207 C-II/T-IX).
- **Ocupació PB** 20%.
- **Edificabilitat** 0,40m<sup>2sost.</sup>/m<sup>2sòl</sup> amb un màxim de 500 m<sup>2</sup>.
- **Alçada reguladora** 6,70 m (PB + PP) (art. 237 a 239 C-II/T-IX). En cas de preveure una alçada diferent, el nombre de plantes s'indicarà expressament en els plànols d'ordenació.

- **Separacions**

R6c	R6c1	R6c2
Mínim de 5m a tots els límits.	Tipologia D-E	Tipologia A-B-C

- **Edificació auxiliar** No s'admet.
- **Reg** Serà d'aplicació el que disposa l' art. 230-231 C-II/T-I.
- **Tanca parcel·la** La tanca entre parcel·les veïnes i la posterior, es farà amb material massís de com a màxim una alçada de 0,70 m. Per sobre la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80 m es complementarà amb reixa i vegetació d'arbust. La tanca a façana es realitzarà amb un sòcol massís de com a màxim una alçada de 0,70 m, per sobre la part massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80 m es complementarà amb reixa o tanca metàl·lica. Tot segons detall específic que figurarà obligatòriament en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres (art. 218 C-II/T-IX).
- **Aparcament** S'haurà de preveure, en les edificacions que es construeixin de nou en aquesta zona, dintre dels límits de la propietat, espais per a estacionament, en una superfície no inferior a 15 m<sup>2</sup> per a cada habitatge del projecte (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes).

4. USOS

<b>Residencials</b>	Unifamiliar, Aparellat en aquelles parcel·les quina superfície és igual o superior al doble de la superfície de parcel·la mínima. art. 250 C-II/T-IX).
<b>Religiosos</b>	No s'admet.
<b>Socioculturals</b>	S'admet.
<b>Hoteler</b>	S'admet.
<b>Oficines</b>	S'admet.
<b>Comercial</b>	Fins a 300 m <sup>2</sup> de sostre màxim. art. 251 C-II/T-IX).
<b>Esportiu-recreatiu</b>	S'admet.
<b>Ensenyament</b>	S'admet.
<b>Sanitari</b>	S'admet.
<b>Industrial</b>	Només s'admeten de tipus artesanal i ocupant la PB.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 70 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Art. 109. ZONA -A1 ORDENACIÓ INDUSTRIAL

**Definició:** Correspon a les àrees d'activitat econòmica destinades predominantment a l'ús industrial; també a les zones de tallers. Segons siguin les tipologies d'edificació i teixits en què es recolzen, es reconeixen els subtipus següents:

**Subzona A1a :** Industrial

**Subzona A1b :** Logística.

### Subzona A1a

#### Indústria entre mitgeres o semi aïllada

##### 1. PARÀMETRES REGULADORS :

- **Façana mínima** 10 m (art. 235 C-II/T-IX).
- **Parcel·la mínima** 300 m<sup>2</sup> (art. 207 C-II/T-IX).
- **Ocupació PB** 90%.
- **Edificabilitat** 1 m<sup>2sost</sup> / m<sup>2sòl</sup>
- **Alçada reguladora** 7,50m (PB ) S'exceptua d'aquesta els elements complementaris de l'edificació com grues, sitges, xemeneies, torres especials etc.. (art. 237 a 239 C-II/T-IX).
- **Separacions** Alineada a carrer i 3m façana posterior.
- **Edificació auxiliar** 20% pati a continuació edificació principal.
- **Pati d'illa** Lliure d'edificació a excepció de l'auxiliar
- **Soterranis** Admesos, ocupant com a màxim la mateixa superfície de l'edificació més un 30% (art. 240 C-II/T-IX).
- **Tanca parcel·la** Massís fins 1,1 m, resta fins 2,10 m amb vegetal o tanca no opaca (art. 218 C-II/T-IX).

##### 2. USOS

<b>Residencial</b>	Un únic habitatge lligat a l'activitat principal i amb una superfície construïda màxima de 120 m <sup>2</sup> . (art. 250 C-II/T-IX).
<b>Religiosos i culturals</b>	No s'admet.
<b>Restauració</b>	S'admet.
<b>Recreatiu</b>	S'admet.
<b>Oficines-Laboratoris</b>	S'admet en totes les plantes d'edificació lligades a l'activitat.
<b>Comercial</b>	S'admet només per a establiments Comercials Singulars (ECS). (art. 251 C-II/T-IX).
<b>Esportiu</b>	S'admet.
<b>Ensenyament</b>	S'admet.
<b>Sanitari</b>	No s'admet.
<b>Industrial</b>	De tipus "petit taller artesanal", tipus I tipus II. (art. 252 C-II/T-IX).

##### 1. CONDICIONS PARTICULARS.

- **En la zona de Can Pep Jep qualsevol actuació de modificació del volum, ampliació, motes, moviments de terra o murs haurà de tenir en compte l'estudi d'inundabilitat de la riera i recalculer el mateix a fi de que no incrementar el risc d'inundacions a tercers i caldrà obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA)**
- **En cas de canvi d'ús de l'activitat o canvi del propietari caldrà donar compliment al que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2001, de 3 de desembre nom**

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 71 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona **A1b**

### Logística Ribé

**Definició :** Correspon als terrenys ocupats actualment per la corporació industrials Logística Ribé, que per les seves característiques cal una normativa específica.

#### 2. PARÀMETRES REGULADORS :

- **Parcel·la mínima** 5.000 m<sup>2</sup> (art. 207 C-II/T-IX).
- **Ocupació PB** 70%.
- **Edificabilitat** 0,80 m<sup>2sost</sup>./m<sup>2sòl</sup>
- **Alçada reguladora** 12,50 m S'exceptua d'aquesta els elements complementaris de l'edificació com grues, sitges, forns, xemeneies, torres especials etc. (art. 237 a 239 C-II/T-IX).
- **Separacions** Les existents i 6 m a l'indars per a noves edificacions .
- **Edificació auxiliar** S' admet.
- **Soterranis** Admesos (art. 240 C-II/T-IX).
- **Tanca parcel·la** Massís fins 1,00 m, resta fins 2,50 m amb vegetal o tanca no opaca (art. 218 C-II/T-IX).
- **Aparcament** 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.

#### 3. USOS

<b>Residencial</b>	No s'admet. (art. 250 C-II/T-IX).
<b>Religiosos i culturals</b>	No s'admet.
<b>Restauració</b>	No s'admet.
<b>Recreatiu</b>	No s'admet.
<b>Oficines-Laboratoris</b>	S'admet en totes les plantes.
<b>Comercial</b>	S'admet només per a establiments Comercials Singulars (ECS). (art. 251 C-II/T-IX).
<b>Esportiu</b>	No s'admet.
<b>Ensenyament</b>	No s'admet.
<b>Sanitari</b>	No s'admet.
<b>Industrial</b>	Es limita a les activitats d'indústria tipus I – II i auxiliar. (art. 252 C-II/T-IX).

#### 4. CONDICIONS PARTICULARS.

- S'admet més d'una activitat sempre que estigui lligada a la corporació .
- No es permet la segregació per crear noves activitats desvinculades de la corporació.
- En cas de desaparèixer l'activitat i volgués establir un teixit industrial independent, implicarà la redacció d'un PAU on es fixarà una cessió mínima per espais lliures i circulació interna del 25% del sòl.
- Al canviar l'activitat i atenent al Reial Decret 9/2005 de 14 de gener caldrà un estudi del sòl per garantir si s'escau la descontaminació del mateix.
- Qualsevol actuació de modificació del volum, ampliació, motes, moviments de terra o murs haurà de tenir en compte l'estudi d'inundabilitat de la riera i recalculat el mateix a fi de que no incrementari el risc d'inundacions a tercers i caldrà obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
- En cas de canvi d'ús de l'activitat o canvi del propietari caldrà donar compliment al que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2001, de 3 de desembre.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 72 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Art. 110. ZONA – A2 SERVEIS

**Definició** Inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret com és el cas dels usos terciaris, comercials, centres de recerca d'activitats, les relacionades amb el turisme i lúdiques, així com les de dotació pública.

### Subzona A2

#### 1 PARÀMETRES REGULADORS

- **Parcel·la mínima** 250 m<sup>2</sup> (art. 207 C-II/T-IX).
- **Ocupació PB** 100%.
- **Edificabilitat** 2,0 m<sup>2sost</sup>/m<sup>2sòl</sup>
- **Alçada reguladora** 10 m (PB+PP) S'exceptua d'aquesta els elements complementaris de l'edificació com xemeneies, torres especials etc. (art. 237 a 239 C-II/T-IX).
- **Separacions** Alineada a carrer .
- **Edificació auxiliar** No s'admet
- **Soterranis** Admesos, ocupant com a màxim la mateixa superfície que l'edificació (art. 240 C-II/T-IX).
- **Tanca parcel·la** Massís fins 1,00 m, resta fins 1,50 m amb vegetal o tanca no opaca (art. 218 C-II/T-IX).
- **Aparcament** 1 plaça per cada 5 places d'ocupació o allotjament.

#### 2 USOS

<b>Residencial</b>	S'admet un màxim de 2 habitatges lligats amb l'activitat. (art. 250 C-II/T-IX).
<b>Hoteler</b>	S'admet.
<b>Religiosos i culturals</b>	No s'admet.
<b>Restauració</b>	S'admet.
<b>Recreatiu</b>	No s'admet.
<b>Oficines</b>	S'admet en totes les plantes.
<b>Comercial</b>	S'admet només per a establiments Comercials Singulars (ECS) (art. 251 C-II/T-IX).
<b>Esportiu</b>	S'admet.
<b>Ensenyament</b>	No s'admet.
<b>Sanitari</b>	No s'admet.
<b>Industrial</b>	No s'admet.

#### 3 CONDICIONS PARTICULARS.

- Qualsevol actuació de modificació del volum, ampliació, motes, moviments de terra oi murs haurà de tenir en compte l'estudi d'inundabilitat de la riera i recalculer el mateix a fi de que no incrementar el risc d'inundacions a tercers i caldrà obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 73 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### **CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

#### **Art. 111. Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).**

- 1 Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Polígons d'Actuació Urbanística, els quals venen indicats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en l'annex de fitxes normatives d'aquestes NNUU.  
Dels paràmetres continguts en les fitxes referides, seran d'obligat compliment, a banda dels paràmetres bàsics (classe de sòl, qualificació, ús, nombre d'habitatges, percentatge d'habitatge protegit i sostre), els continguts a l'apartat: "Criteris" i als plànols del revers de la fitxa.
- 2 La delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies, es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'art. 118 del TRLUC. La cessió de l'aprofitament, per la modificació puntual, es fixarà d'acord amb l'Art. 43 del mateix TRLUC.
- 3 El planejament urbanístic derivat podrà constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons d'actuació.
- 4 Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert en el TRLUC, sempre que la finalitat del polígon s'hi pugui assimilar. En cas contrari la modificació de la delimitació s'haurà de tramitar amb una modificació puntual del POUM.
- 5 En el desenvolupament dels àmbits previstos quant requereixin actuacions que comportin alteracions morfològiques i l'adopció de solucions tècniques de contenció i d'adaptació del terreny, s'hauran de preveure mesures correctores i compensatòries específiques

#### **Art. 112. Precisió de límits dels Polígons d'Actuació.**

- 1 S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació Urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
- 2 La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació Urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc (5) per cent de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, o la realitat topogràfica.
- 3 Si la precisió de límits fos superior al cinc (5) per cent, o la precisió del polígon no té algun dels objectius esmentats en l'apartat anterior, serà necessària la tramitació d'una modificació puntual del POUM.

#### **Art. 113. Relació dels polígons en sòl urbà.**

- 1 Aquest POUM delimita cinc polígons, el desenvolupament dels quals es portaran a terme mitjançant el corresponent Polígon d'actuació urbanística a partir de les determinacions que contempla el present planejament general.
- 2 Els polígons d'actuació urbanística delimitats en aquest POUM són:

<b>PAU - 1</b>	Aiguaneu
<b>PAU - 2</b>	Camí Can Toni Vell
<b>PAU - 3</b>	Passeig de l'Avellaneda
<b>PAU - 4</b>	Placeta de l'Alcalde
<b>PAU - 5</b>	Passeig del Montseny
- 3 Mitjançant la fitxa de cada polígon, que té caràcter normatiu, es delimita gràficament l'àmbit i es recullen les determinacions prescriptives que hauran de regular el seu desenvolupament.
- 4 Les fitxes dels polígons es recullen en aquestes normes urbanístiques en l'Annex normatiu "1".
- 5 Els PAU's del present POUM estan exempts de l'obligació de les reserves d'HPO atenent al que determina l'article 57.3 apartats a i b del TRLUC.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 74 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## CAPÍTOL IV. PLANS DE MILLORA URBANA

### Art. 114. Plans de Millora Urbana (PMU).

- 1 En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl i de sanejament. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
- 2 Altrament, en el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'art. 30.b) del TRLUC, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
- 3 Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista a l'Art. 70 del TRLUC a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'art. 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.
- 4 Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives - especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector.-
- 5 Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.
- 6 El criteri general respecte la delimitació d'un Pla de millora quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.
- 7 Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
- 8 La formulació i tramitació dels plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II, del Títol Tercer del TRLUC. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en el TRLUC.
- 9 La relació dels diferents plans de millora urbana s'adjunta en l'annex normatiu d'aquest POUM en el que es detallen, en forma de fitxa.

### Art. 115. Determinacions dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.

- 1 Les determinacions s'estableixen en les fitxes corresponents dels Plans de Millora Urbana que s'adjunten en aquest POUM.
- 2 Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
- 3 Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
  - a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m2sostre/m2sòl. Especificant els coeficients corresponents a usos residencials i complementaris.
  - b. La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/Ha, en els sectors residencials, en base al nombre màxim d'habitatges calculat segons els diferents tipus d'aprofitament amb el criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social".
  - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
  - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix, i respecte a la posició de l'arquitectura, quan així es considera adequat.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 75 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- e. La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols de la sèrie 4 – “Qualificació del sòl” grafiats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans corresponents.
  - f. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafiats també entre parèntesi (N).
- 4 Les condicions de cessió de l'aprofitament d'acord amb el que estableix com a deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat, l'Art. 43 del TRLUC.
  - 5 Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.
  - 6 Les determinacions ambientals necessàries que avalin i garanteixin l'optimització dels recursos naturals, l'eficiència energètica, la millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, la gestió integrada de residus així com la incorporació de criteris de mobilitat sostenible.

**Art. 116. Supressió de barreres arquitectòniques**

- 1. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació han de garantir l'accessibilitat i la utilització (amb caràcter general) dels espais d'ús públic i no poden ser aprovats si no s'observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994 de 13 de juliol i en els corresponents reglaments de desenvolupament.
- 1. Abans de l'execució dels sectors i polígons del sòl urbà no consolidat, totes les actuacions previstes tindran un estudi específic i després, un projecte de la seva accessibilitat. Els punts d'accés s'acordaran amb els tècnics de la Diputació de Barcelona prioritzant la seguretat dels usuaris de la via. Com a criteri s'intentarà reduir el mínim els accessos a les carreteres tant existent com nous. Els nous es projectaran segons criteris de disseny i seguretat continguts en la normativa vigent.

**Art. 117. Protecció contra incendis**

- 1. En els usos no industrials, en sectors de planejament de sòl urbà no consolidat, d'acord amb el que estableix la secció 5 del Document Bàsic de seguretat en cas d'incendi del CTE, referent a les condicions d'aproximació entorn els edificis per (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats) així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir la intervenció dels bombers. Així mateix, les zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac de 12,5 m. de radi.
  - 2. Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular del seu entorn immediat i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi amb un cul de sac circular de 12,5 m. de radi.
- Les edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no es permetran en sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge determinades a l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials. Decret 2267/2004 de 3 de desembre.

**Art. 118. Relació de sectors de millora urbana en sòl urbà.**

- 1 Aquest POUM delimita un sector de millora urbana, el desenvolupament del qual es portarà a terme mitjançant el corresponent Pla de Millora Urbana a partir de les determinacions que contempla el present planejament general. El sector de millora urbana delimitat en virtut d'aquest POUM és el següent:
  - PMU 1 Passeig de les Guïlleries
- 2 Mitjançant la fitxa del sector de millora urbana que ha estat anunciat, la qual té caràcter normatiu, es delimita gràficament el sector i es recullen les determinacions prescriptives que hauran de regular el seu desenvolupament mitjançant el corresponent instrument de planejament derivat. La fitxa del sector de millora urbana és a l'Annex Normatiu

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 76 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

**Art. 119. Relació de polígons i sectors en sòl urbà.**

PAU Polígon d'actuació urbanística		PMU Plans de millora urbana						Sòl Urbà NO CONSOLIDAT		SÒL URBÀ CONSOLIDAT	
Àmbit d'actuació	Sistema d'equipaments públics	Sistema d'espais lliures	Sistema Viari i aparcaments	Sistemes tècnics	Sòl d'aprofitament privat	Edificabilitat privada total	ZONA RESIDENCIAL / ALTRES USOS	densitat bruta (m2sostre/m2sòl brut)	habitatges	Sòl Urbà NO CONSOLIDAT	
										27.283 m2	34.727 m2
PAU - 1	13.524 m2	3.537 m2	1.607 m2	65 m2	5.600 m2	3.344 m2	R6	9,61	13 hab		
	àmbit-1 3.537 m2	2.715 m2	1.607 m2								
	àmbit-2 9.987 m2										
PAU - 2	2.462 m2	375 m2	917 m2	25 m2	1.145 m2	1.500 m2	R1b	40,62	10 hab		
PAU - 2	Camí Can Toni Vell										
PAU - 3	2.146 m2		193 m2		1.953 m2	1.172 m2	R6a	13,98	3 hab		
PAU - 3	Passeig de l'Avellaneda										
PAU - 4	2.836 m2		640 m2		2.196 m2	2.509 m2	R5	52,89	15 hab		
PAU - 4	àmbit total										
PAU - 4	Placeta de l'Alcalde										
PAU - 5	9.713 m2	1.078 m2	1.754 m2	12 m2	6.869 m2	2.748 m2	R6c	7,21	7 hab		
PAU - 5	àmbit total										
PAU - 5	Passeig del Montseny										
PMU-1	4.046 m2	1.400 m2	531 m2	15 m2	2.100 m2	1.600 m2	R4a	34,60	14 hab		
PMU-1	Passeig de les Guilleries										
		5.193 m2	3.892 m2	92 m2	14.569 m2	7.692 m2		51 m2	34 m2		
		375 m2	1.750 m2	25 m2	5.294 m2	5.181 m2		107 m2	28 m2		
		5.568 m2	5.642 m2	19.863 m2	12.873 m2	62 hab					



Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 77 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## TÍTOL VI SÒL NO URBANITZABLE

76

**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

**CAPÍTOL II. ELEMENTS PROPIS**

**CAPÍTOL III. USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS**

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS RAMADERES, AGRÍCOLES I

REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS DESTINADES A

REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS DESTINADES A HABITATGES

ACTIVITATS INDUSTRIALS I DE

**CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA EN SNU**

SECCIÓ I  
FORESTALS  
SECCIÓ II  
ACTIVITATS  
SECCIÓ III  
SECCIÓ IV  
SERVEIS

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 78 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Art. 120. Definició i tipus.**

1. El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir i conservar les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament rural del territori. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 del TRLUC, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.
2. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys següents:
3. Els que el POUM ha classificat com a tal per raó d'estar sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, o perquè així ho determini un pla director o per estar subjectes a servituds per a la protecció del domini públic.
4. Els terrenys que el Pla ha considerat necessari classificar de no urbanitzable pels valors i finalitats a assolir, entre els quals s'inclou la utilització racional del territori d'acord amb el model territorial de desenvolupament urbanístic sostenible o el valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides.
5. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà formen part del sòl no urbanitzable.
6. Els plans especials que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
7. Dins del sòl no urbanitzable, el POUM estableix els següents tipus de sòls:  
N1 - PROTECCIÓ PREVENTIVA N2 - PROTECCIÓ DEL TERRITORI N3 - PROTECCIÓ ESPECIAL

### **Art. 121. Tala d'arbres.**

Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran per al manteniment de l'arbrat existent. La tala d'arbrat només serà admesa quan estigui prevista als Plans de gestió i millora forestal (PGMF) o Plans d'Ordenació Forestal (POF) o que disposin d'autorització expressa de l'Administració forestal, com a conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus, de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal o que siguin necessàries per a l'establiment de franges de prevenció d'incendis forestals aprovades per l'administració competent.

No te la consideració de forestal els terrenys agrícoles destinats a la producció d'arbres decoratius amb cicle de producció entre 5 i 7 anys i per tant no estan afectats per cap (PGMF) o (POF)

### **Art. 122. Integració en el paisatge.**

1. En desenvolupament de l'art.9 del TRLUC qualsevol edificació o volum que d'acord amb aquesta normativa s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, ni trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva. Serà preceptiu l'Estudi d'impacte i integració paisatgística quan ho prevegi la legislació urbanística o de protecció de la legalitat urbanística vigent  
S'adaptaran a la topografia natural del terreny, es situaran en els llocs menys exposats visualment, seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament. Altrament es consideren no edificables els terrenys del sòl no urbanitzable amb un pendent igual o superior al 20% i es prohibeixen les construccions sobre els careners i turons del relleu del terreny.
2. Les construccions que es projectin tindran uns materials, sistemes constructius, volum, tipologia aparent, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme.
3. La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat existent.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 79 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **CAPÍTOL II. ELEMENTS PROPIS**

### **Art. 123. Divisions, fraccionaments i segregacions de finques en el sòl no urbanitzable.**

Es regirà pel que determina el Decret 64/2014 de 13 de maig, sobre protecció de la legalitat urbanística en els seus articles del 25 al 29

### **Art. 124. Tanques i murs**

1. No s'admet la construcció de tanques que delimiten les finques tret que siguin per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades o que es justifiqui la seva necessitat per a l'ús agrícola o ramader. En tot cas, es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge. Les tanques en sòl no urbanitzable seran prioritàriament de tipus vegetal utilitzant elements vegetals (autòctons o tradicionalment utilitzats per aquest fi, prohibint-ne les palmàcies i les espècies invasores).
2. Les tanques podran ser :
  - Tanca de fusta: tancament realitzat amb fusta tractada per evitar la seva degradació formal per suports verticals sense collar a terra i barrats amb una o dues filades amb travessers horitzontals.
  - Tanca de filat simple: tancament amb suports verticals de ferro o fusta sense collar a terra amb una o dues línies de filat que pot estar electrificada amb una funció principal ramadera.
  - Tanca ramadera: Tancament metàl·lic de filferro trenat que presenta un pas de llum variable permetent per la seva part baixa el pas de fauna menor.
  - Tanca cinegètica: Tancament metàl·lic de filferro trenat amb un pas de llum que no permet el pas de fauna
  - Tanca metàl·lica de doble torsió: Tancament amb suports metàl·lics verticals collats a terra i malla metàl·lica trenada amb un pas de llum no superior a 50mm.
3. Tipologia:
  - A la qualificació urbanística N1, i N2a s'admetran, tancaments de fusta tractada, amb doble travesser paral·lel a terra i d'una alçada màxima d'un metre per sobre la rasant del terreny natural, així com, filats simples, d'un o dos fils, dotats de suports de fusta o metall clavats a terra sense collar i d'un màxim d'un metre.

En cas de disposar d'una explotació ramadera extensiva degudament autoritzada per l'administració competent es podrà col·locar una tanca ramadera que permeti el pas d'espècies de caça menor per la seva part baixa amb una alçada màxima de 1'8m, sense sòcol, ni elements opacs.

En cas de disposar d'una explotació ramadera intensiva degudament autoritzada per l'administració competent es podrà col·locar una tanca cinegètica que encercli les edificacions.
  - A la qualificació urbanística N2  
A la qualificació urbanística N2b, N2c, sol forestal, únicament, s'admetran tancaments de fusta tractada, amb doble travesser paral·lel a terra i d'una alçada màxima d'un metre per sobre la rasant del terreny natural, així com, filats simples, d'un o dos fils, dotats de suports de fusta o metall clavats a terra sense collar i d'un màxim d'un metre.
  - En la zona d'interès ecològic i paisatgístic (N3), només s'admeten les tanques existents i les de nova creació seran de tipus vegetal.
  - S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques. Estaran subjectes a prèvia llicència municipal. Caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí, equivalent a la distància de protecció que s'estableix en el present document d'aquesta normativa, resseguint la topografia natural i sense interferir en el traçat dels camins considerats de domini públic, ni en les lleres i barrancs.
  - Els paredats i murets de contenció de terres no sobresortiran del nivell del terreny que contenen. Les tanques i murs de contenció de nova construcció, i/o de reposició, que donin front a camins rurals, es construiran a una distància mínima de 3,00 metres de l'eix del camí. Si el camí té una amplària superior a 6,00 metres, la tanca es situarà justament a l'aresta exterior de l' explanació.

### **Art. 125. Moviments de terra**

1. Els moviments de terres no poden suposar una alteració significativa del paisatge en el qual s'inscriu la finca. Si cal modificar la topografia, es farà adequadament, reproduint pautes (formes i dimensions) de la topografia circumdant, i prioritant les tècniques tradicionals d'adaptació topogràfica (sistemes, dimensions, materials, etc) tenint en compte les escorrenties naturals.
2. En cas de moviments de terres, caldrà preveure l'emmagatzematge dels primers 30cm de terres (horitzó 0) per al posterior aprofitament.
3. Els moviments de terres no poden generar, per reblert o excavació, desnivells superiors a 2metres d'alçada

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 80 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



4. En cas d'execució de desnivells successius, aquests caldrà que quedin separats per una amplada mínima de 5 metres de terres no atalussades.
5. El pendent màxim dels talussos formats per materials disgregats serà de proporció 3 unitats de base i 2 unitats d'alçada. Es considera que un terreny forma talús quan té un pendent de proporció superior a 4 unitats de base i 1 unitat d'alçada. El pendent adoptat ha de garantir la seva revegetació.  
  
Es poden admetre pendents superiors als esmentats sempre i quan es justifiqui un acabat correcte mitjançant tècniques de bioenginyeria o similars i sempre reconduint les aigües de pluja de manera que no afectin a les feixes successives .

**Art. 126. Fonts, 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; ni tampoc cap actuació que pugui malmetre o impedir el pas de les aigües del subsòl que alimenten les fonts
2. A l'entorn d'aquests punts s'estableix una protecció de 50 m de radi, dins el sòl no urbanitzable, en el qual no es permetrà cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de la naturalesa.
3. La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen del plànol corresponent i sempre que no interfereixin amb els seus valors de biodiversitat – vegetació nemoral i aquàtica, accessibilitat a amfibis i rèptils, etcètera.
4. Les basses de nova creació no podran sobresortir més d'1,5 m. en relació a la topografia del terreny, i, en qualsevol cas, caldrà que es trobin integrades en el paisatge, mitjançant el tractament cromàtic (gris, verd, etc.) i la plantació de vegetació al seus marges.
5. Les piscines només s'admeten quan siguin vinculades a aquelles edificacions d'habitatge rural incloses al "catàleg de masies i cases rurals" o bé a edificacions d'habitatge rural implantades legalment. Aquestes, incorporaran sistemes per a minimitzar el consum d'aigua.
6. L'execució de basses i piscines ha de garantir la sortida de la fauna terrestre i aquàtica que hi pugui caure. Amb aquesta finalitat, caldrà que disposin d'una rampa o que el seu perímetre tingui un pendent progressiu que permeti la sortida de la fauna terrestre.
7. En aquelles basses en les quals s'hagi identificat un Hàbitat d'interès Comunitari, caldrà protegir físicament la bassa de l'accés directe del bestiar, mitjançant tanques; així com distribuir abeuradors al marge de les basses per tal que el bestiar no hi accedeixi directament. En aquests casos, caldrà adequar la gestió ramadera per fer compatible l'ús ramader de la bassa amb la conservació de la biodiversitat

**Art. 127. Conreus.**

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans Especials que, de ser-ne el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola o dels espais forestals.

**Art. 128. Elements publicitaris.**

Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixen la línia d'horitzó.

**Art. 129. Aprofitament aigües subterrànies.**

1. Es consideren admesos els usos d'extracció i producció i emmagatzematge d'aigua per a consum humà.
2. Per la situació de qualsevol nova activitat caldrà la tramitació d'un pla especial.
3. Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió i que comportin variacions superiors a 1,5 m de la cota natural del terreny.
4. Les basses i dipòsits d'aigua existents en aquest àmbit, així com els cursos d'aigua que el solquen i la vegetació de ribera o marge associada es consideren béns d'especial interès, per la seva funció connectora i refugi de biodiversitat, i no podran ser cobertes ni canalitzades.
5. Es podran dur a terme actuacions de fre de l'erosió. En cap cas s'afectaran comunitats d'interès comunitari presents en aquest àmbit.
6. Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció de nous accessos en les activitats existents, només es permet el manteniment i millora dels mateixos .
7. Les obres d'ampliació de les activitats vindran regides pel que determina el TRLUC en la Disposició transitòria quinzena en el seu apartat



### **CAPÍTOL III. USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS**

#### **Secció 1a REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS RAMADERES, AGRÍCOLES I FORESTALS**

##### **Art. 130. Disposicions generals.**

1. Les activitats es classifiquen en:
  - Explotació agrícola : és aquella explotació que es dedica a la producció agrícola.
  - Explotació ramadera: És aquella explotació que es dedica a la cria i/o engreix del bestiar.
  - Explotació forestal: És aquella explotació que es dedica a l'aprofitament dels recursos d'una superfície boscosa.
  - Càmping
2. A la vegada les activitats ramaderes per la capacitat es classifiquen en:
  - a. Explotació per a autoconsum
  - b. Explotació de petita capacitat
  - c. Explotació de producció i/o reproducció

##### **Art. 131. Capacitat de les explotacions ramaderes.**

1. Les explotacions ramaderes es regularan per les unitats de bestiar (UB) de manera que 1UB = 500 kg de pes viu animal tal i com especifica el Decret 40/2014 de 25 de març d'ordenació d'explotacions ramaderes.
2. Les noves explotacions ramaderes del municipi d'Espinelles es dimensionaran com a màxim per a:
  - a. 200 UB per unitat mínima de conreu, amb un màxim de 400 UB per 2 o més unitats mínimes de conreu per a porcí
  - b. 200 UB per unitat mínima de conreu, amb un màxim de 400 UB per 2 o més unitats mínimes de conreu per a boví equí i estruços.
  - c. 50 UB per unitat mínima de conreu, amb un màxim de 150 UB per 2 o més unitats mínimes de conreu per a aviram, ànecs
  - d. 60 UB per unitat mínima de conreu, amb un màxim de 150 UB per 2 o més unitats mínimes de conreu per a cunicola ,ovi, cabrú

##### **Art. 132. Explotacions ramaderes existents.**

1. Les explotacions ramaderes existents legalment instal·lades, tot i que no compleixin les condicions de la present normativa restaran com a volum disconforme.
2. Per a la legalització de les explotacions ramaderes existents es requerirà, sens perjudici de les condicions fixades a la legislació específica i a la legislació medi ambiental, el compliment de les condicions estètiques de les construccions a realitzar o adequar.
3. Les explotacions ramaderes existents, degudament legalitzades, podran ampliar la seva activitat amb un major nombre de caps de bestiar, sempre que s'ajusti a les disposicions de l'art.131 d'aquest text normatiu, i el sostre de nova construcció i/o el conjunt del sostre preexistent més l'ampliació sol·licitada supera algun dels llindars màxims establerts en els articles 68.8.d i/o 93.2.e del RLU (305/2006) es a dir:
  - a. Ocupació màxima de 500 m<sup>2</sup>
  - b. Sostre màxim 1.000 m<sup>2</sup>
  - c. Alçada màxima 10 m.

Caldrà seguir el procediment establert en el TRLUC i en el Decret 64/2014, de 13 de maig pel que s'aprova el "Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística".

4. Les explotacions de petita capacitat existents podrà ampliar fins arribar a les 260 UB sempre que es compleixi la següent relació:

$$\frac{\text{Capacitat (UB)}}{\text{SAU (ha)}} \leq 57,77 \text{ (UB/Ha)}$$

##### **Art. 133. Explotacions admeses i prohibides.**

1. S'admet la ramaderia extensiva que no precisi instal·lacions d'estabulació permanent, admetent-se, per tant, en tot l'àmbit del sòl no urbanitzable del municipi, la pastura i la circulació de bestiar que se subjectarà a allò que disposi la legislació vigent.
2. S'admet la ramaderia intensiva, tenint en compte sempre la limitació del pla de dejeccions i amb les limitacions específiques que figuren en la legislació sectorial.



## **Secció 2a REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS DESTINADES A ACTIVITATS EN SNU**

### **Art. 134. Paràmetres generals.**

- Es consideren dins aquesta tipologia les següents construccions:
  - magatzems agrícoles, coberts i graners,
  - instal·lacions destinades a conservar, transformar i tractar els productes,
  - instal·lacions per a l'allotjament de maquinària agrícola,
  - explotacions ramaderes
  - hivernacles, vivers i instal·lacions pel reg i la protecció de cultius, i
  - instal·lacions vinculades a l'explotació de recursos forestals i naturals.
- S'admetran les explotacions ramaderes sempre que llur capacitat no excedeixi el nombre de caps de bestiar fixats en els articles anteriors.
- En cas que un propietari d'una finca en sòl no urbanitzable qualificada d'agrícola, que tingui esgotat el sostre màxim admès, però no s'hagi inscrit aquesta circumstància ni tampoc la indivisibilitat de la finca al Registre de la Propietat i segregui de la finca matriu altres finques que tinguin una superfície igual o superior a la mínima de conreu, aquestes últimes no tindran dret a cap tipus de volum destinat a ús per a construccions agrícoles o ramaderes.
- Les edificacions agrícoles, respecte els quals no s'hagi establert cap grau de protecció, podran destinar-se, exclusivament, a albergar alguns dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplantin sense que, necessàriament, s'hagi de limitar aquest a l'ús agrícola pel qual van ser autoritzades
- Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, quedaran fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. De forma general, es procurarà la plantació de fileres d'arbres al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes, preferentment de fulla perenne i característics de la zona, amb l'objectiu de matisar l'impacte visual de la construcció.

### **Art. 135. Condicions de l'edificació agrícola, ramadera i de recursos naturals.**

#### **1. Edificacions Ramaderes**

##### **a. Alçada i longitud màxima:**

- L'alçada màxima de les construccions es fixa en 9 m. D'aquesta alçada s'exceptuen dipòsits d'aigua, sitges i demés instal·lacions que justifiquin una major alçada, amb un límit màxim de 12 m.
- El pendent de la coberta no podrà sobrepassar mai el 35%.
- Donada la morfologia del municipi d'Espinelles, no es permetran moviments de terra que alterin en  $\pm 2,00$  m. la rasant del terreny. En casos en que no ho permeti el terreny, es realitzarà un estudi ambiental amb la finalitat de minimitzar l'impacte ambiental.
- Donada la morfologia del sòl no urbanitzable, la longitud de la nau, per integració en el paisatge, no sobrepassarà els 50 m de longitud en un sòl mòdul, en cas de necessitar més longitud s'utilitzarà el fraccionament amb elements discontinus

##### **b. Separacions:**

Les noves construccions de granges, les provinents del trasllat d'una existent, i les ampliacions de les instal·lacions existents, sempre que comportin un augment dels caps de bestiar, a part de les condicions generals de les edificacions en sòl no urbanitzable, regiran les prescripcions del Decret 40/2014 de 25 de març d'ordenació d'explotacions ramaderes.

##### **c. Sostre màxim :**

- Els paràmetres d'edificació de les activitats agropecuàries establerts pel POUM vindran regides per les necessitats de les UB fixades en la finca, amb un sostre màxim unitari de  $25\text{m}^2/\text{UB}$ , amb un màxim relatiu de 5.000 m<sup>2</sup> per unitat mínima de conreu (UMC) i per a 2 UMC o més només s'admetrà un sostre màxim de 10.000 m<sup>2</sup>.  
En qualsevol cas, i en perjudici de l'anterior, sempre prevaldrà la limitació absoluta de no poder-se superar un sostre màxim total del deu per cent (10%) de la superfície de la finca.
- Si l'edificació agrícola o ramadera supera algun dels límits màxims establerts en l'art. 68.8 del RLU:
  - Ocupació màxima de 500 m<sup>2</sup>
  - Sostre màxim 1.000 m<sup>2</sup>
  - Alçada màxima 10 m.Caldrà seguir el procediment establert a l'art. 50.1 TRILUC, per remissió de l'article 49.2 del mateix text legal (3/2012, de 22 de febrer) i amb allò establert en els articles 57 a 64 del Decret 64/2014, de 13 de maig pel que s'aprova el "Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística".
- Només es podran construir noves explotacions en finques que la propietat acreditada disposa d'una parcel·la igual o superior a la unitat mínima de conreu. En cas de tenir una superfície inferior a l'UMC la finca no podrà ampliar el sostre existent.
- En els casos d'esgotament del sostre, es farà constar en la llicència i caldrà inscriure en el Registre de la propietat tant la indivisibilitat de la finca com l'esgotament del sostre.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 83 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- Les instal·lacions de dipòsits de purins, femers, etc, no generen volum sempre que siguin descoberts i seran considerat com instal·lacions auxiliars o complementàries.
- Els dipòsits de purins, femers i fosses hauran de ser construïts amb materials i formes que garanteixin l'estanqueïtat i adoptar les mesures connectores per minimitzar al màxim el seu impacte.

**d. Condicions de l'emplaçament :**

En les noves edificacions ramaderes, es mantindrà lliure de construccions una faixa perimetral que serà objecte d'algun dels tractaments següents:

- Plantació d'una doble filera d'arbres separats per distàncies inferiors a 8 metres. S'acceptaran, també, altres formes de disposició de l'arbrat sempre que impliquin la plantació d'un nombre equivalent d'exemplars i resultin paisatgísticament més adequades.
- Construcció d'una tanca perimetral d'acord amb la norma d'aquest POUM. Per corregir l'impacte paisatgístic de les construccions agropecuàries caldrà recórrer a la plantació d'arbrat prevista en l'apartat anterior. Aquesta condició podrà dispensar-se quan la naturalesa de l'entorn justifiqui l'adopció d'altres alternatives amb idèntica finalitat o quan les característiques concretes del projecte arquitectònic ho facin innecessari.
- No s'admetran noves construccions en terrenys de pendent superior al 20%
- La situació, ordenament dels volums i proporcionalitat s'ajustarà al paisatge seguint els esquema següents :

**TOPOGRAFIA**

	NO	SI
Terraplè de grans dimensions		
Plataformes horitzontals amb un gran terraplè		
Localització en el límit del terraplè, molt visible		
Orientació perpendicular al pendent		
Localització a les carenes		

**ORIENTACIÓ**

	NO	SI
Dispersió espacial		
Adaptació nul·la al parcel·lari agrícola		

**LES AMPLIACIONS**



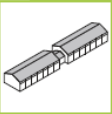

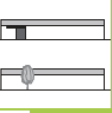
	NO	SI
Ampliació adaptada a la topografia, però que crea un conjunt dispers i sense eixos compositius clars		
Ampliació orientada seguint els camins però que crea un conjunt amb eixos compositius dispers		
Ampliació desordenada sense eixos compositius clars		
Major ocupació de superfície		
Nova construcció desvinculada dels volums existents		
Compactació excessiva que pot distorsionar la lectura d'edificis amb valor arquitectònic o patrimonial		

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 84 de 186


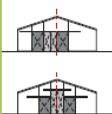


**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



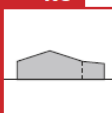


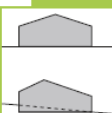
**PROPORCIÓ I LINEALITAT DE LES FAÇANES**

<p><b>NO</b></p>  <p>Dividir les construccions en diversos volums n'evita llargades excessives.</p>  <p>Per atenuar una llargada excessiva de les façanes i donar-los ritme es pot deixar l'estructura vista, introduir elements puntuals com portes i obertures verticals o plantar arbrat.</p>	<p><b>SÍ</b></p>   
--	--


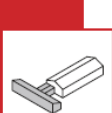
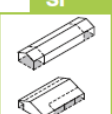
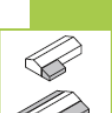
**PORTES I RAILS**

<p><b>NO</b></p> <p>Disposició asimètrica i no alineada amb l'obertura principal que no segueix l'eix de la façana</p> 	<p><b>SÍ</b></p> <p>Disposició regular mitjançant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ un sol rail</li> <li>■ l'alineació amb l'eix de la construcció</li> <li>■ una disposició irregular amb un sol material o color als murs</li> </ul>   
---	--

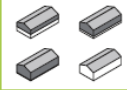

**PENDENT DE LA COBERTA**

<p><b>NO</b></p> <p>Ampliació amb pendent de coberta diferent</p>  <p>Inclinació desequilibrada: diferent pendent dels dos aiguavessos</p> 	<p><b>SÍ</b></p> <p>Ampliació amb prolongació del pendent de la coberta</p>  <p>Inclinació equilibrada: aiguavessos simètrics i aiguavessos asimètrics en terrenys en pendent</p> 
---	--

**VOLUMS ANNEXOS**

<p><b>NO</b></p> <p>Dispersió dels volums annexos</p>  <p>Dispersió dels volums annexos</p> 	<p><b>SÍ</b></p> <p>Compactació dels annexos mitjançant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ prolongació del volum principal</li> <li>■ creació de porxos</li> </ul>  <p>Compactació dels annexos mitjançant ampliacions laterals</p> 
--	---

**MATERIALS, PARAMENTS LATERALS I BASAMENTS**

	<p>L'elecció dels materials modifica la percepció de les construccions. En general, és desitjable utilitzar materials únics o poc variats, per generar una percepció més neta. També convé evitar els basaments d'alçades excessives, que fan els perfils menys estilitzats</p>
	<p>La percepció d'un mateix volum varia en funció de les obertures que es practiquen en els paraments laterals: portes, forats de ventilació o finestres</p>

**2. Edificacions agrícoles**

**Disposicions específiques sobre magatzems :**

- La construcció de magatzems agrícoles i forestals en sòl no urbanitzable, han de complir les següents condicions:
- a. Les dimensions dels construccions destinades a magatzems agrícoles no superaran els 500 m<sup>2</sup> d'ocupació i un sostre de 1.000 m<sup>2</sup>. Quan la suma dels magatzems superin els límits fixats a l'article 68.8d del Reglament, i d'acord amb el que determini la llei sectorial vigent, es definiran en un projecte constructiu, justificant la seva necessitat mitjançant un estudi agronòmic. La llicència per l'edificació s'haurà de tramitar d'acord amb el procediment establert a l'art. 50.1 TRLUC, per remissió de l'article 49.2 del mateix text legal (3/2012, de 22 de febrer) i amb allò establert en els articles 57 a64 del Decret 64/2014, de 13 de maig pel que s'aprova el "Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística".
  - b. Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola, ramadera o forestal.
  - c. Excepte en el cas que siguin pallers o graners, no es permet la seva ubicació a mes de 50 m. de les cases o masies existents a les que donaran servei i a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m. de camins existents.
  - d. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una espècie autòctona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
  - e. La resta de paràmetres es regularà pel que determina l'art.135 punt 1 apartats a,b ,d.

**Disposicions específiques sobre hivernacles :**

- a) Les dimensions dels hivernacles no seran superiors a 500 m<sup>2</sup> de sostre i només es poden situar en finques amb una superfície mínima de 5000 m<sup>2</sup>

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 85 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- b) En aquestes instal·lacions no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.
- c) Els hivernacles en desús es desmuntaran per part del propietari.
- d) Les instal·lacions d'hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.
- e) Les separacions a l'eix de carreteres serà la que determini la normativa sectorial corresponent i als límits de la finca serà de 5m.

### **3. Edificacions per a recursos naturals**

- a) Les construccions per activitats d'explotació de recursos naturals tindran un volum màxim de 24.000 m<sup>3</sup> amb una ocupació en planta de 6.000 m<sup>2</sup>. En cas de major edificació caldrà tramitar l'ampliació pel procediment establert a l'art. 50.1 TRLUC, per remissió de l'article 49.2 del mateix text legal (3/2012, de 22 de febrer) i amb allò establert en els articles 57 a64 del Decret 64/2014, de 13 de maig pel que s'aprova el "Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística".
- b) Seran sempre provisionals i es procedirà a retirar un cop hagi finalitzat l'explotació dels recursos naturals.

### **4. Condicions estètiques a aplicar a les edificacions agrícoles ramaders i forestals :**

- a. Tots els edificis agrícoles, ramaders, forestals, magatzems i coberts tindran els acabats exteriors d'acord amb les normes constructives tradicionals i per tant no es podran deixar les façanes amb estructura vista.
- b. Les parets exteriors de les construccions hauran de comptar amb un acabat propi de façana, remolinades o amb un tractament superficial adaptat a les característiques del medi. S'admeten construccions de fusta
- c. Cobertes: a part de la teula ceràmica característica de la zona, podran utilitzar-ne altres materials (planxa metàl·lica, fibrociment etc. de color verd o marró fosc), i sempre prioritzant la integració amb l'entorn i les edificacions existents. Teula de formigó quan els condicionaments estructurals ho facin necessari, sempre que presentin tonalitats cromàtiques semblants a la de la teula ceràmica.
- d. Materials: no es permetrà l'obra vista de materials ceràmics o de blocs de formigó per arrebossar, ni l'ús de fibrociment, plàstics o d'altres materials semblants.

Colors:

#### Edificacions agràries:

- S'utilitzaran colors terrosos i, ocres, a l'hora de pintar els paraments (Carta cromàtica, làmina -1- del 3a 11 i del 16 a 19).
- En paraments prefabricats de formigó es recomana tintar de fàbrica els panells, (Carta cromàtica, làmina -1- del 3a 11 i del 16 a 19).
- Els paraments realitzats amb bloc de formigó s'ajustaran a la zona, per tant en terrenys on predomini els esquistos o margues seran de color gris i per terrenys a on predomini els gresos seran de tonalitats terroses.
- Tot i que els blocs es poden pintar es recomana arrebossar i pintar.

#### Edificacions rurals

- S'utilitzaran colors terrosos i, ocres, a l'hora de pintar els paraments, (Carta cromàtica, làmina -1- del 3a 11 i del 16 a 19)
- En cas d'edificacions catalogades es regirà per la carta cromàtica pels casos de nucli antic catalogat
- Es recomana utilitzar morters de calç amb pigment incorporat.
- No s'admetran els pintats sobre obra vista directa.



### **Secció 3a REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS DESTINADES A HABITATGES**

#### **Art. 136. Habitatges rurals (art. 47.6.b del TRLUC)**

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admès en el sòl no urbanitzable (d'aquesta condició tan sols s'exceptuarà la recuperació i rehabilitació de masies i construccions incloses en el Catàleg d'edificis a conservar en el moment en què aquest s'aprovi).
2. Amb caràcter general, no s'admetran nous habitatges en el sòl no urbanitzable i que, d'acord amb allò que determina la Llei d'urbanisme de Catalunya, les noves construccions destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporals només es permetran quan estiguin directament i justificadament associades a l'explotació rústica i siguin necessàries per a la guarda i custòdia de l'activitat. En cas d'un habitatge de nova creació han de complir les condicions següents:
  - a) Acreditar una propietat mínima :1,5 ha en cas de regadiu, 4,5 ha en cas de secà o 25 ha en cas de forestal.
  - b) Només es pot admetre l'habitatge si el promotor acredita que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera, podrà aportar terrenys situats en finques separades físicament que estiguin emplaçades dins del terme municipal. A l'objecte de considerar la superfície mínima exigida, cada una computarà proporcionalment en funció de la seva destinació com a conreu de regadiu, secà o forestal.
  - c) Inscriure la finca o finques aportades al registre de la propietat com a indivisible.
  - d) Justificar gràficament la no formació de nucli de població.
  - e) L'edificabilitat màxima serà 250 m2.
  - f) Les edificacions es separaran un mínim de 10 m de qualsevol límit de la propietat.
  - g) L'alçada màxima serà de 7 m corresponen a PB+PP.
  - h) El projecte de l'edifici preveurà el corresponent sistema de captació o portada d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals i el subministra d'energia elèctrica.
  - i) La tipologia constructiva i materials han de ser coherents a la zona on s'ubicarà l'edificació i, en general, els paraments exteriors seran d'arrebossat de cal amb color incorporat o pedra en sec. En tot cas no s'utilitzaran colors estranys al paisatge. Els materials exteriors d'ús prohibit seran: Teula de color negre, maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic), gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, pissarra.
3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per la L.U., de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, socials o paisatgístiques i hagin estat incloses en el Catàleg d'edificis a conservar, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure.

#### **Art. 137. Altres edificacions existents d'ús d'habitatge en sòl no urbanitzable.**

1. Les edificacions d'ús d'habitatge en sòl no urbanitzable no incloses en el Catàleg de masies i cases rurals i ja existents abans de l'entrada en vigor de la primera Llei 2/2002, d'Urbanisme, o bé autoritzades a l'empara del planejament urbanístic general anterior a la Llei d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada Llei i aquest POUM, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, en tant no s'hagin de refer llurs fonaments o parets mestres.
2. Si les edificacions d'ús d'habitatge sobre sòl no urbanitzable objecte de la disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'haguessin implantat il·legalment i hagués prescrist l'acció de reposició, s'ha d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb l'art. 108 del TRLUC. Si l'acció de reposició no hagués prescrist, no es pot autoritzar cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu la Llei d'urbanisme.
3. Les edificacions i els usos contraris al planejament, en sòl no urbanitzable, es consideraran en règim de fora d'ordenació o volum disconforme, segons correspongui, en aplicació d'allò establert a les disposicions transitòries sisena i setena del RLUC.
4. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habilitat per reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habilitat objectiva, les obres imprescindibles per assolir-les poden ser objecte de llicència municipal, prèviament a l'atorgament de la cèdula d'habilitat.
5. Si les obres per assolir les condicions mínimes d'habilitat i les condicions de seguretat i solidesa de l'edificació, exigeixen que s'hagin de refer els fonaments o les parets mestres, podran ser autoritzades si estan incloses en el Catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 87 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Secció 4a ACTIVITATS INDUSTRIALS I DE SERVEIS

### Art. 138. Activitats industrials i d'explotació de recursos naturals en sòl no urbanitzable

1. Les activitats industrials que varen néixer sota la protecció de les normatives vigents el seu dia però en l'actualitat aquest tipus d'instal·lacions no estan admeses en el sòl no urbanitzable i es regulen per la Disposició Transitòria Quinzena seu 3r de la Llei d'Urbanisme i per tant aquestes activitats tenen un règim provisional .
2. Les activitats d'explotacions de recursos naturals com es el cas de l' extracció d'aigua es regiran per la Llei i Reglament de Mines i les edificacions admeses es regiran per l'art. 47,6a del TRLUC i per les determinacions del POUM.
3. En el terme existeix una explotació de recursos naturals d'extracció d'aigua per a consum humà ( Aiguaneu ), aquesta te un perímetre de protecció aprovat per la Direcció General d'Energia i Mines definit pels vèrtexs següents:

Vèrtex	coordenada X	coordenada Y
1	452.155	4634.690
2	451.610	4634.890
3	451.080	4634.770
4	451.050	4634.125
5	451.185	4633.615
6	451.875	4634.120
7	452.230	4634.440

### Art. 139. Càmping la Balma

L'activitat es regirà pel pla especial que va permetre el seu assentament i explotació., ajustada al DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatsges d'ús turístic.

Donarà compliment a:

#### 1. Manteniment del relleu.

- a) Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió i que comportin variacions superiors a 1,5 m de la cota natural del terreny.
- b) Les basses i dipòsits d'aigua existents en aquest àmbit, així com els cursos d'aigua que el solquen i la vegetació de ribera o marge associada es consideren béns d'especial interès, per la seva funció connectora i refugi de biodiversitat, i no podran ser cobertes ni canalitzades.
- c) Es podran dur a terme actuacions de fre de l'erosió. En cap cas s'afectaran comunitats d'interès comunitari presents en aquest àmbit.
- d) Els talussos de desmunt i els talussos de terraplè que es creïn dins de l'àmbit del hauran de tenir un pendent màxim 1/3 (alçada, base), per tal de garantir una morfologia final més natural i permetre o facilitar la restauració vegetal d'aquestes noves superfícies
- e) La plantació d'arbres i d'arbustos, tant en el límit de les parcel·les com en les àrees intersticials i de revegetació, es farà amb espècies vegetals pròpies de l'entorn geogràfic i climàtic de l'àmbit, seguint els criteris (tipus d'espècie, característiques dels exemplars, densitats de plantació) establerts en l'informe ambiental i l'estudi d'integració paisatgística. Una vegada realitzades les plantacions previstes i establertes en aquest, el promotor del càmping haurà de mantenir les noves cobertes vegetals creades, per tal de permetre la seva consolidació i seu desenvolupament.


#### 2. Accessos.

Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció de nous accessos en les activitats existents, només es permet el manteniment i millora dels existents .

#### 3. Edificacions.

- a) Es consideren obres de manteniment aquelles actuacions que no suposin nous serveis urbans o infraestructura d'urbanització, quedant limitades a operacions de conservació de les existents i aquelles petites instal·lacions complementàries que no requereixen executar obra civil
- b) Per a optimitzar els consums energètics i promoure l'ús deis recursos energètics renovables, s'instal·laran elements d'elevada eficiència energètica en les edificacions previstes i en l'enllumenat exterior. A més, el disseny de les edificacions hauria de garantir el màxim aprofitament possible de la llum natural, i les estructures hauran d'estar convenientment amades per a reduir les pèrdues energètiques. L'edificació haurà de complir amb l'establert al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis



DOCUMENT NORMES	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2017000086
Codi Segur de Verificació: 89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170638_2021_14137025 Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07 Pàgina 88 de 186	SIGNATURES 1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16 2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24	



**4. Prevenció de la contaminació lumínica**

L'enllumenat exterior deis vials, parcel·les, edificacions i altres instal·lacions del càmping haurà de complir les directrius de minimització de la contaminació lumínica que fixa la Llei 8/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per protecció del medi nocturn. I el DECRET 190/2015 Entre altres mesures, es reduirà l'enllumenat exterior de la instal·lació entre les 23 i les 7 h per tal de garantir la mínima pertorbació del medi nocturn, mantenint-se només a la zona d'accés, sanitaris i vials interiors, al mínim que permeti la circulació de vianants. L'actual zona qualificada per a càmping es situa en la zona "E2" de protecció alta.

**5. Prevenció de la contaminació acústica**

S'haurà de complir amb l'establert al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i se n'adapten els seus annexos. Caldrà complir amb els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica alta, tipus "A3".

**6. Prevenció de risc d'incendi**

En el cas del càmping de la Balma, i d'acord amb el que estableix la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i amb el Decret 64/1995, de 7 de maig, modificat pel Decret 206/2005, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, el promotor del càmping ha d'adoptar, de manera permanent, les següents mesures amb caràcter obligatori dins del que es l'àmbit:

- Assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció de vint-i-cinc metres al voltant de la instal·lació, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, que compleixi les característiques que s'estableixen per reglament. Al pla d'ordenació es delimita l'àmbit d'aquesta franja de protecció, que en part resta fora del domini del Pla Especial (cas en el qual ha d'existir acord amb les propietats veïnes per procedir a la seva creació i manteniment periòdic).
- Elaborar un pla d'autoprotecció contra incendis per al conjunt de la instal·lació del càmping i tramitar la seva incorporació al pla d'actuació municipal d'emergències de l'Ajuntament, d'acord amb el Pla de protecció civil d'emergències per a incendis forestals a Catalunya (INFOCAT).
- Disposar d'una xarxa d'hidrants i extintors homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi 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.
- Retirar les restes vegetals generades durant la poda i les tasques de manteniment de les zones verdes i portar-les a un gestor autoritzat de tractament de residus vegetals
- En el cas del manteniment de la franja de protecció de 25 metres a l'entorn del càmping, es podrà optar també per la trituració de les restes vegetals obtingudes i la seva distribució homogènia, en forma de petits fragments, arreu de la franja esmentada.

**7. Ampliacions**

Per ampliar el càmping caldrà la modificació del pla especial.

**8. Cessament de l'activitat**

En cas de cessament de l'activitat caldrà enderrocar les construccions i la urbanització existent i només es podrà destinar l'espai resultants als usos definits en el punt 2 apartats "a, b, c, d, e" de la subclau N3b.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 89 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA EN SNU**

### **Art. 140. Regulació de les zones i àrees en sòl no urbanitzable.**

El sòl no urbanitzable es regularà en quatre zones :

#### **N1 PROTECCIÓ PREVENTIVA**

- **N1** Sòl d'interès agrari i ramader

#### **N2 SÒL DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI**

- **N2a.** Preservació de corredors d'infraestructures.
- **N2b** Sòl de riscos i afectacions.
- **N2c** Protecció paisatgística.

#### **N3 PROTECCIÓ ESPECIAL**

- **N3a.** PEIN.
- **N3b.** Protecció corredors .

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 90 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Art. 141. **ZONA – N1** SÒL D'INTERÈS AGRARI, RAMADER, FORESTAL.

**Definició** S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció.

Correspon aquesta zona als antics camps de conreu existents en la dècada dels anys 1940 i que posteriorment van destinar-se a la producció d'arbres ornamentals

### 1 USOS ADMESOS.

#### a - Agrícola Secà i regadiu.

- També s'admeten usos agrícoles que no suposin transformació de l'entorn natural i que no siguin contradictòries amb altres disposicions o usos prohibits amb la legislació vigent i aquestes normes, com ara: exposicions de plantes o conreus agrícoles, vivers, arbres ornamental, horts experimentals o vinculats a escola d'agricultura o altres usos educatius.

#### b - Forestal. S'admet

#### c – Ramaders.

- S'admet la ramaderia extensiva i en règim intensiu.
- La ramaderia intensiva haurà de situar-se a més de 1.000 m. de distància del sòl urbà consolidat, en el cas de les instal·lacions de ramaderia porcina i en el cas de la resta d'instal·lacions, tret de les explotacions reduïdes (menys de 5 unitats ramaderes) hauran de situar-se a més de 500 m. de distància del sòl urbà consolidat.
- Són permesos, en aquesta zona, els usos determinats en l'art. 47 del TRLUC.
- Les activitats agràries i ramaderes emplaçades prop del nucli urbà i que es trobin actives i legalitzades en el moment d'aprovar-se les presents normes, hauran de complir les mesures que estableixi la legislació en cada moment per tal de minimitzar l'impacte de la contaminació per nitrats sobre el sòl i l'aquíffer.

#### d – Habitatge.

- Les Masies existents es regiran pel que determina el Catàleg de masies i cases rurals, seran d'aplicació els usos que indiqui la fitxa corresponent.
- Amb caràcter general, no s'admetran nous habitatges en el sòl no urbanitzable i, d'acord amb allò que determina la Llei d'urbanisme de Catalunya, les noves construccions destinades a habitatge familiar o allotjament de treballadors temporals només es permetran quan estiguin directament i justificadament associades a l'explotació rústica i siguin necessàries per a la guarda i custòdia de l'activitat.
- En qualsevol cas, abans de qualsevol nova construcció per a aquest destí es prioritzarà la utilització de les masies i cases rurals existents, així com la dels habitatges preexistents legalment implantats

#### e – Altres usos:

- Tots aquells altres que la legislació urbanística admet per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen a l'art.47 del TRLUC, les quals actuacions específiques d'interès públic (activitats o equipaments), només podran consistir en les instal·lacions mínimes i imprescindibles per al correcte desenvolupament de l'activitat, i sempre de forma justificada a aquesta necessitat

### 2 USOS PROHIBITS.

Es consideren prohibits tots els usos que no apareixen en l'apartat anterior.

### 3 RELLEU.

Totes les intervencions que alterin la topografia original del territori requeriran llicència municipal i restaran condicionades a:

- Es regularan per l'art.125 de la present normativa, i es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió (pendents superiors al 8%) especialment en aquells terrenys més vulnerables.
- El prohibeix eliminar els marges de pedra existents essent obligatòria la seva restauració si fos necessari.
- Tant en les actuacions de desmunt com de terraplenat, els talussos resultants seguiran les determinacions de la present normativa

### 4 ACCESSOS.

Qualsevol obertura d'un camí o arranament de camí que impliqui modificar-ne l'amplada de la secció o el traçat, la tramitació de la sol·licitud – prèvia llicència municipal quan correspongui- estarà subjecta a allò establert als articles 49 a 56 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i haurà de respectar les següents determinacions:

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 91 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- Es permet l'acondicionament de camins existents sempre i quan aquesta intervenció vingui justificada per l'ús intern de caire agrícola i/o la partició de finques o canvis de titularitat que en justifiquin la necessitat.
- Qualsevol ampliació de camí o nou camí haurà de respectar els marges arbrats o vegetats, els murets de pedra i qualsevol altre element d'interès patrimonial i/o paisatgístic, especialment si es troba recollit en Catàleg de béns a protegir.

#### 5 EDIFICACIONS.

- Es permetran les construccions pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes i forestals regides pels paràmetres que determinen les presents normes urbanístiques. Aquestes construccions s'agruparan sempre a fi d'evitar l'impacte d'edificis aïllats en el territori.



## Art. 142. **ZONA – N2** SOL DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI

**Definició** Comprèn aquell sòl que el Pla no considera necessari que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència. Les zones són:

- N2a.** Preservació de corredors d'infraestructures.
- N2b** Sòl de riscos i afectacions.
- N2c** Protecció paisatgística.

### Subzona **N2a**

#### **PRESERVACIÓ DE CORREDORS D'INFRAESTRUCTURES.**

Són aquells sòls que per raó de la seva situació al llarg de determinades infraestructures o en llocs crítics del territori, han de quedar excloses de transformacions urbanístiques amb la finalitat de no dificultar futures propostes de millora de la mobilitat territorial o de dotació d'infraestructures en general.

#### **1. USOS ADMESOS.**

**a - Agrícola** Secà i regadiu.

**b – Ramaders.**

- No s'admeten noves activitats .
- Són permesos, les activitats agropecuàries (ús ramader) que es trobin actives i legalitzades en el moment d'aprovar-se les presents normes en aquesta zona.

**c- Forestal**

- S'admet

**d - Habitatge**

No s'admeten nous habitatges en aquesta zona, només es permet mantenir els existents, les masies restaran condicionades al que determini la fitxa particular del Catàleg de masies i cases rurals.

**e – Altres.**

- Els usos determinats en l'art. 47 del TRLUC que realment siguin compatibles amb el fet de no dificultar futures propostes de millora de la mobilitat o dotació d'infraestructures en general,

#### **2. USOS PROHIBITS.**

Es consideren prohibits tots els usos que no apareixen en l'apartat anterior

#### **3. RELLEU.**

No s'admeten intervencions que alterin la topografia original del territori en  $\pm 1,50$  m.

#### **4. ACCESSOS.**

Qualsevol obertura d'un camí o arranament de camí que impliqui modificar-ne l'amplada de la Secció o el traçat requerirà llicència o comunicació municipal, segons disposi la corresponent Ordenança municipal, i haurà de respectar les següents determinacions:

- Es permet l'arrenjament dels camins existents sempre i quan aquesta intervenció vingui justificada per l'ús intern de caire agrícola i/o la partició de finques o canvis de titularitat que en justifiquin la necessitat.
- Qualsevol ampliació de camí o nou camí haurà de respectar els marges arbrats o vegetats, els murets de pedra i qualsevol altre element d'interès patrimonial i/o paisatgístic, especialment si es troba recollit en Catàleg de béns a protegir.

#### **5. EDIFICACIONS.**

- Amb caràcter general, es permetran les construccions pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, prioritzant la reutilització d'edificacions existents, i abans de permetre la construcció en aquesta zona s'estudiarà la possibilitat de traslladar les edificacions a sòls de protecció preventiva ( N1). Les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal es regiran per l'Article 48 del RLU
- Si el projecte de nova construcció agrícola i/o el conjunt de la preexistència mes l'ampliació sol·licitada, supera algun dels llindars màxims establerts en els articles 68.8.d) i/o 93.2.e) RLU (Decret 305/2006), és a dir:
  - Ocupació màxima de 500 m<sup>2</sup>
  - Sostre màxim 1.000 m<sup>2</sup>
  - Alçada màxima 10 m.
- Caldrà procedir segons l'establert a l'art. 50.1 TRLUC, per remissió de l'article 49.2 del mateix text legal (3/2012, de 22 de febrer) i amb allò establert en els articles 57 a64 del Decret 64/2014, de 13 de maig pel que s'aprova el "Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística".

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 93 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona **N2b**

### SÒL DE RISCOS I AFECTACIONS

Són aquells sòls subjectes a riscos naturals o tecnològics que queden exclosos de qualsevol destinació que hagi de comportar un risc per a les persones d'acord amb les directrius que estableixen els Art. s 5 i 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Afecta a la part baixa de la riera d'Espinelles.

#### 1. USOS ADMESOS.

**a – Agrícola:** Secà i regadiu.

**b – Ramaders:**

- No s'admeten noves activitats .
- Són permeses les activitats ramaderes extensives que es trobin actives i legalitzades en aquesta zona en el moment d'aprovació del present POUM.

**c- Forestals :** S'admet

**d - Habitatge**

No s'admeten nous habitatges en aquesta zona, només es permet mantenir els existents, les masies restaran condicionades al que determini la fitxa particular del Catàleg de masies i cases rurals.

#### 2 USOS PROHIBITS.

Es consideren prohibits tots els usos que no apareixen en l'apartat anterior .

#### 3 RELLEU.

No s'admeten intervencions que alterin la topografia original del territori .

#### 4 ACCESSOS.

Qualsevol obertura d'un camí o arranjament d'un existent tindrà un caràcter excepcional i sempre i quan tingui justificació d'utilitat pública i/o interès social. La tramitació de la sol·licitud – prèvia llicència municipal quan correspongui – estarà subjecta a allò establert als articles 49 a 56 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

#### 5 EDIFICACIONS.

No s'admet cap mena de construcció, tretes de les pròpies de l'activitat hidrogràfica.

#### 6 PROTECCIÓ SISTEMA HIDROGRÀFIC

- La franja de la zona de policia indicada en els plànols de sòl no urbanitzable i que determina la vigent Llei d'Aigües (Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües), és de 100 metres a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 94 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona **N2C**

### SÒL D'INTERÈS AGRARI I/O PAISATGÍSTIC.

Són aquelles àrees d'activitats agràries d'interès per al territori, en aquells terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència del pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.

#### 1 USOS ADMESOS

##### a - Agrícola Secà i regadiu.

- També s'admeten usos agrícoles que no suposin transformació de l'entorn natural i que no siguin contradictòries amb altres disposicions o usos prohibits amb la legislació vigent i aquestes normes, com ara: exposicions de plantes o conreus agrícoles, vivers, horts experimentals o vinculats a escola d'agricultura o altres usos educatius.

##### b - Ramaders.

- S'admet la ramaderia extensiva
- La ramaderia intensiva no s'admet
- Són permesos, les activitats agropecuàries (ús ramader) que es trobin actives i legalitzades en el moment d'aprovar-se les presents normes en aquesta zona,
- Les instal·lacions hauran de complir les mesures que estableixi la legislació en cada moment per tal de minimitzar l'impacte de la contaminació per nitrats sobre el sòl i l'aquífer.

##### c- Forestal

##### d - Habitatge.

No s'admeten nous habitatges en aquesta zona, només es permet mantenir els existents, les masies restaran condicionades al que determini la fitxa particular del Catàleg de masies i cases rurals.

##### e - Altres usos:

- Tots aquells altres que la legislació urbanística admet per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen a l'art.47 del TRLUC, les quals actuacions específiques d'interès públic (activitats o equipaments), només podran consistir en les instal·lacions mínimes i imprescindibles per al correcte desenvolupament de l'activitat, i sempre de forma justificada a aquesta necessitat

#### 2 USOS PROHIBITS.

Es consideren prohibits tots els usos que no apareixen en l'apartat anterior.

#### 3 RELLEU -PAISATGE.

Les intervencions que alterin la topografia original del territori requeriran llicència municipal i restaran condicionades a:

- Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió (pendents superiors al 5%) especialment en aquells terrenys més vulnerables.
- El prohibeix eliminar els marges de pedra existents essent obligatòria la seva restauració si fos necessari.
- Tant en les actuacions de desmunt com de terraplenat, els talussos resultants seguiran les determinacions de la present normativa.
- Les actuacions permeses tindran una especial atenció a la seva integració paisatgística.

#### 4 ACCESSOS.

Qualsevol obertura d'un camí o arranjamet de camí que impliqui modificar-ne l'amplada de la Secció o el traçat requerirà llicència o comunicació municipal, segons disposi la corresponent Ordenança municipal, i haurà de respectar les següents determinacions:

- Es permet la condicionament de camins existents sempre i quan aquesta intervenció vingui justificada per l'ús intern de caire agrícola i/o la partició de finques o canvis de titularitat que en justifiquin la necessitat.
- Qualsevol ampliació de camí o nou camí haurà de respectar els marges arbrats o vegetats, els murets de pedra i qualsevol altre element d'interès patrimonial i/o paisatgístic, especialment si es troba recollit en Catàleg de béns a protegir.

#### 5 EDIFICACIONS.

- Les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal es regiran per l'art.48 del TRLUC, prioritzant la reutilització d'edificacions existents, i abans de permetre la construcció en aquesta zona s'estudiarà la possibilitat de traslladar les edificacions a sòls de protecció preventiva ( N1).

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 95 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### Art. 143. **ZONA – N3** PROTECCIÓ ESPECIAL.

**Definició** Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.  
A títol genèric, les activitats extractives que tinguin lloc en aquest tipus de sòl es regiran per l'establert a l'art. 2.18 del PTCC

**N3a. PEIN.**

**N3b. Protecció de corredors.**

#### Subzona **N3a**

##### **-PEIN Guillerles Savassona**

El límit puja pel carener vers el turó del Camp de l'Alzina Grossa del Grèvol, continua pel coll del turó del Grèvol i corona el segon turó del coll, 1064 m, per descendre pel corriol d'aigua del Sot de la Mel, fins trobar un camí que seguirà vers ponent fins al coll dels Camps del Colet de la Vinya d'on pujarà fins el turó de la Castanyeda de Solanells, 949 m. D'ací estant el límit davalla pel carener vers el pla de Montalt, i el paratge de les Doies per descendre i arribar al terme municipal de Sant Sadurní d'Osormort just en el límit del torrent de Can Dodes.

Regeix, des de la seva aprovació, el règim normatiu establert pel Decret 328/1992, de 14 de desembre Aquest Pla especial no comporta cap restricció o limitació addicional en relació als usos, les activitats i els aprofitaments que es desenvolupen en els espais que són objecte del Pla.

#### 1. REGULACIÓ.

- Ve fixada per les determinacions dels articles 2.6 i 2.7 de les normes d'ordenació territorial del planejament territorial, relatiu als sòls de protecció especial i la normativa derivada del règim de protecció al qual pertany l'espai natural protegit i, si és el cas la normativa específica de les figures de protecció especial que s'hagi declarat o dels seus instruments d'ordenació o gestió
- No s'admetran noves masies, només el manteniment de les existents recollides en el Catàleg de masies i cases rurals.
- Cal aplicar el Reial decret 1432/2008, de 29 d'agost, pel qual s'estableixen mesures per a la protecció de l'avifauna contra la col·lisió i electrocució en línies elèctriques d'alta tensió, estableix una normativa tècnica aplicable a les zones d'especial protecció per les aus (ZEPA). Amb aquesta finalitat, cal tenir en compte que gran part del PEIN ha estat designat com a ZEPA.
- En l'àmbit del PEIN no s'admeten les àrees de caça de reglamentació especial, d'acord amb el Decret 165/1998, de 8 de juliol, sobre àrees de caça amb reglamentació especial, article 2c.
- La regulació sectorial aplicable en matèria d'activitats extractives és la que estableix la Llei 12/1981, de 24 de desembre, de normes addicionals en els espais d'interès natural afectats per activitats extractives; l'article 14 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals i altres normes concordants. D'acord amb aquesta legislació, per a l'autorització de qualsevol activitat d'aquest tipus, es requereix l'aprovació prèvia dels seu Programa de restauració, un informe vinculat de l'Administració ambiental quant a condicions de preservació del medi ambient i el programa de restauració i el dipòsit d'una fiança abans de començar l'explotació. En els espais del PEIN la quantia d'aquesta fiança és el doble que a la resta del territori.

#### 2. USOS ADMESOS.

##### **A - Agrícola**

- S'admetran els usos agrícoles que es trobin actius al moment d'aprovar-se les presents normes.

##### **B - Ramaders** extensius

- Les activitats ramaderes que es trobin actives i legalitzades en el moment d'aprovar-se les presents normes, les quals tanmateix hauran de complir les mesures que estableixi la legislació en cada moment per tal de minimitzar l'impacte de la contaminació per nitrats sobre el sòl i l'aquífer. En qualsevol cas no s'autoritzaran noves granges.

##### **C - Forestal** S'admet la gestió forestal

##### **D - Habitatge.**

- o Les Masies existents es regiran pel que determina el Catàleg de masies i cases rurals, seran d'aplicació els usos que indiqui la fitxa corresponent.
- o No s'admeten en aquesta zona noves construccions residencials.

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 96 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**E – Altres usos:**

Tots aquells altres que la legislació urbanística admet per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen a l'art.47 del TRLUC, les quals actuacions específiques d'interès públic (activitats o equipaments), només podran consistir en les instal·lacions mínimes i imprescindibles per al correcte desenvolupament de l'activitat, i sempre de forma justificada a aquesta necessitat, i, en qualsevol cas, compatibles amb la zona de protecció.

**2 USOS INCOMPATIBLES**

Es consideren prohibits tots els usos que no apareixen en l'apartat anterior.

**3 REGULACIÓ ESPECÍFICA**

**A - Compatibilitat d'usos**

- Les activitats forestals, ramaderes i agrícoles en sòl N3a hauran de garantir un estat de conservació favorables dels hàbitats i espècies d'interès comunitari presents.

**B - Relleu**

- Només s'admetran aquelles rompudes destinades a recuperar feixes de conreu o pastura antigues. Per tal d'establir si són o no antigues feixes s'utilitzarà la fotografia aèria de l'any 1956. Aquelles feixes abandonades l'any 1956 es consideren no aptes per a la realització de rompudes.
- Les feixes que es recuperin mitjançant rompudes hauran de tenir un mínim de 10 m d'amplada mitjana i mantindran els antics marges.
- Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.
- Les basses i dipòsits d'aigua existents en aquest àmbit, així com els cursos d'aigua que el solquen i la vegetació de ribera o marge associada es consideren béns d'especial interès, per la seva funció connectora i refugi de biodiversitat. Les basses i els dipòsits no podran ser coberts ni dessecats. Els cursos d'aigua no podran ser canalitzats ni desviats.

**C - Accessos**

- Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de les carreteres o d'entreteniment de l'obra pública, excepte les infraestructures territorials que ineludiblement hagin de localitzar-se en aquests espais.

**D - Edificacions**

- En general es prohibeix la construcció d'edificis. -Només s'admeten excepcionalment edificis provisionals i instal·lacions vinculades a les obres públiques, tals com obres de protecció hidràuliques; tanques, xarxes d'infraestructura de caràcter general de tipus energètic, hidràulic (xarxa de reg), de sanejament o abastament d'aigües, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 97 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Subzona N3b

### Protecció de corredors

#### (Sòl d'interès forestal i/o paisatgístic.)

Són aquelles àrees de sòl forestal (92A0-Albaredes, 9340 Alzinars i carrascars ...) que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions tenen un alt valor ambiental que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial. Els espais delimitats serveixen de connexió entre els PEINS de Les Guilleries i del Montseny.

#### 1. REGULACIÓ.

- Ve fixada per les determinacions dels articles 2.6 i 2.7 de les normes d'ordenació territorial del planejament territorial, relatiu als sòls de protecció especial i la normativa derivada del règim de protecció al qual pertany l'espai natural protegit i, si és el cas la normativa específica de les figures de protecció especial que s'hagi declarat o dels seus instruments d'ordenació o gestió.
- No s'admetran noves masies, només el manteniment de les existents recollides en el Catàleg de masies i cases rurals.
- Cal aplicar el Reial decret 1432/2008, de 29 d'agost, pel qual s'estableixen mesures per a la protecció de l'avifauna contra la col·lisió i electrocució en línies elèctriques d'alta tensió, estableix una normativa tècnica aplicable a les zones d'especial protecció per les aus (ZEPA). Amb aquesta finalitat, cal tenir en compte que gran part del PEIN ha estat designat com a ZEPA.
- La regulació sectorial aplicable en matèria d'activitats extractives és la que estableix la Llei 12/1981, de 24 de desembre, de normes addicionals en els espais d'interès natural afectats per activitats extractives; l'article 14 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals i altres normes concordants. D'acord amb aquesta legislació, per a l'autorització de qualsevol activitat d'aquest tipus, es requereix l'aprovació prèvia dels seu Programa de restauració, un informe vinculant de l'Administració ambiental quant a condicions de preservació del medi ambient i el programa de restauració i el dipòsit d'una fiança abans de començar l'explotació. En els espais del PEIN la quantia d'aquesta fiança és el doble que a la resta del territori.

#### 2. USOS ADMESOS.

##### a - Agrícola Secà i regadiu.

- També s'admeten usos agrícoles que no suposin transformació de l'entorn natural i que no siguin contradictòries amb altres disposicions o usos prohibits amb la legislació vigent i aquestes normes, com ara: exposicions de plantes o conreus agrícoles, vivers, horts experimentals o vinculats a escola d'agricultura o altres usos educatius.

##### b - Ramaders.

- S'admet la ramaderia extensiva i en règim intensiu només els existents legalitzats en el moment d'aprovació del POUM.

##### c - Forestal

##### d - Habitatge.

- Les Masies existents es regiran pel que determina el Catàleg de masies i cases rurals, seran d'aplicació els usos que indiqui la fitxa corresponent.
- No s'admeten en aquesta zona noves construccions residencials.

##### e - Altres usos:

Tots aquells altres que la legislació urbanística admet per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen a l'art.47 del TRLUC, les quals actuacions específiques d'interès públic (activitats o equipaments), només podran consistir en les instal·lacions mínimes i imprescindibles per al correcte desenvolupament de l'activitat, i sempre de forma justificada a aquesta necessitat, i, en qualsevol cas, compatibles amb la zona de protecció.

**f - Càmping:** Només es permet en aquesta zona el càmping existent de "La Balma" que podrà mantenir-se mentre perduri l'activitat, ajustada al DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. En cas de cessament de l'activitat caldrà enderrocar les construccions i la urbanització existent i només es podrà destinar l'espai resultants als usos definits en el punt 2 "a, b, c, d, e" de la present subclau N3b

#### 3. USOS PROHIBITS.

Es consideren prohibits tota la resta d'usos que no vagin encaminats a mantenir l'estat actual de l'espai.

#### 4. RELLEU.

- Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió i que comportin variacions superiors a 1,5 m de la cota natural del terreny.
- Es podran dur a terme actuacions de fre de l'erosió. En cap cas s'afectaran comunitats d'interès comunitari presents en aquest àmbit.
- Els talussos de desmunt i els talussos de terraplè que es creïn dins de l'àmbit del hauran de tenir un pendent màxim 1/3 (alçada, base), per tal de garantir una morfologia final més natural i permetre o facilitar la restauració vegetal d'aquestes noves superfícies



Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 98 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

**5.ACCESSOS.**

Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció de nous accessos, només es permet el manteniment i millora dels existents .

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 99 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## TÍTOL VII PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

### CAPÍTOL I. CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC

SECCIÓ I.	DISPOSICIONS GENERALS
SECCIÓ II.	NORMES DE PROTECCIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ
SECCIÓ III.	CATEGORIES DE PROTECCIÓ
SECCIÓ IV.-	PROTECCIÓ D'ÀREES D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA O PALEONTOLÒGICA (AEAP)
SECCIÓ V.	PROTECCIÓ ARBRES SINGULARS, MONUMENTALS
SECCIÓ VI.	PROMOCIÓ DE LA CONSERVACIÓ I MILLORA DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ELEMENTS D'INTERÈS ARTÍSTIC I HISTÒRIC DEL MUNICIPI D'ESPINELVES

### CAPÍTOL II. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.

SECCIÓ I.	GENERALITATS
SECCIÓ II.	MARC LEGAL
SECCIÓ III.	INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL NO URBANITZABLE
SECCIÓ IV.	RÈGIM DE PROTECCIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE



## **CAPÍTOL I. CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC**

### **Secció 1a. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 144. Naturalesa, àmbit territorial i marc legal.**

1. El present document té la condició de catàleg de patrimoni arquitectònic i elements d'interès artístic i històric del municipi de Espinelles .
2. L'àmbit d'actuació és la totalitat del municipi de Espinelles , essent les seves disposicions aplicables als edificis, elements, o restes que s'hi relacionen.
3. El document es formula en compliment del que disposa l'article 71 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i s'adequa a les determinacions de la legislació de regulació específica del Patrimoni Històric-Artístic (Ley 13/1985 del Patrimonio Histórico Español de 25 de juny de 1985 i Llei de Catalunya 9/1993 del Patrimoni Cultural Català de 30 de setembre de 1993), així com també al Decret 78/2002, de 5 de març del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic

#### **Art. 145. Contingut.**

Les determinacions del present catàleg es despleguen en els següents apartats:

- Normativa
- Fitxes de béns culturals d'interès local (BCIL).
- Fitxes de béns urbanísticament protegits (BPU).
- Fitxes d'àrees d'expectativa arqueològica (AEAP), sempre van associades a BCIL o BPU
- Fitxes de paisatge, jardins i arbres d'interès local (AM).

#### **Art. 146. Vigència i obligatorietat.**

- 1 La vigència d'aquest document, que forma part del planejament general, s'inicia el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM al DOGC, d'acord amb el que disposa la Llei 1/2010 de 3 d'agost, que desplega el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- 2 La seva vigència serà indefinida fins que no procedeixi la seva revisió o modificació.
- 3 Serà motiu de revisió del Catàleg:
  - a) L'alteració de les circumstàncies locals, regionals, internes o europees, de caràcter social, tecnològic, demogràfic, econòmic o ambiental que exigeixin un altre model de protecció del patrimoni cultural de Espinelles . Són causes socials i tecnològiques, justificatives de la revisió els canvis substancials en l'àmbit de les polítiques públiques de foment de la rehabilitació com a alternativa a la política d'habitatge fonamentada en la construcció de noves edificacions.
  - b) La revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal o quan aquest ho defineixi.
  - c) L'aparició de la nova legislació sobre el patrimoni que incideixi, de qualsevol forma, en la matèria.
  - d) L'increment d'un 25% de nous elements catalogat
- 4 Correspon tant a l'Administració Pública com als particulars la obligatorietat de complir les disposicions i determinacions del catàleg.
- 5 Es prohibeix totalment, i serà considerada nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que pugui concedir-se en l'acompliment del catàleg, tant a favor de particulars com de l'Administració Pública.

#### **Art. 147. Interpretació i modificació.**

- 1 La interpretació del present document es realitzarà d'acord amb el seu contingut, partint del sentit propi de les seves paraules en relació al context i els antecedents històrics i legislatius, i tenint en compte els seus objectius i finalitats.
- 2 En cas de dubte, imprecisió o contradiccions prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica. La seva interpretació serà en el sentit de dotar de la major protecció als béns catalogats.
- 3 Qualsevol proposta de modificació del catàleg haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència en el catàleg no comporta l'alteració de les seves determinacions bàsiques es registrarà pel que disposen els Art. 75 i 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, del 3 d'agost.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 101 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## Secció 2a. NORMES DE PROTECCIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ

### **Art. 148. Criteris d'intervenció general.**

1. Qualsevol intervenció en un edifici o element d'interès artístic i històric ha de respectar els criteris següents:
  - a. La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé han de respectar els valors que han motivat la catalogació, sens perjudici que pugui ésser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per a valorar determinats elements o èpoques.
  - b. La catalogació dels béns es realitza amb la finalitat de la seva conservació. En aquest sentit, hi ha un valor que és comú a tots ells que és el valor de l'autenticitat. En atenció a aquest valor no s'admeten pels edificis catalogats de BCIN o BCIL, els enderrocs dels objectes de protecció, adaptant els processos i sistemes constructius a la seva permanència amb la protecció adequada durant tota l'obra.
  - c. Tota proposta d'intervenció s'ha de justificar en l'estudi científic previ de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del bé.
  - d. En els edificis catalogats s'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé. Els elements protegits urbanísticament respectaran i conservaran els elements especialment protegits en cada cas.
  - e. En els edificis catalogats és prohibit de reconstruir totalment o parcialment el bé, excepte en els casos en què s'utilitzin parts originals, i de fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.
  - f. És prohibit d'eliminar parts del bé, excepte en el cas que comportin la degradació del bé o que l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, cal documentar les parts que hagin d'ésser eliminades.
  - g. És prohibit de col·locar publicitat, cables, antenes, aparells d'alarma i conduccions aparents en les façanes i cobertes del bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin la seva imatge aprofitant els projectes d'urbanització que es despleguin
  - h. Qualsevol intervenció en jardins d'interès local ha de respectar els criteris següents:
    - a) En aquest espai es poden desenvolupar les actuacions de reparació dels elements arquitectònics existents i de reordenació dels espais encaminada a la recuperació de l'ordenació original.
    - b) No són admeses les obres de pavimentació o de tancament d'espais que fraccionin l'espai o en canviïn les característiques generals.
    - c) No es podran parcel·lar o segregat si amb aquesta acció es malmet el conjunt del jardí o la tanca afecta algun arbre catalogat.
    - d) Els tancaments seguiran les línies estètiques, quan a materials, composició i elements vegetals de la resta del conjunt i tindran l'alçada i la relació massís/vegetal de manera que no malmeti l'objecte de protecció.
    - e) Per a autoritzar actuacions en aquests espais caldrà presentar la documentació mínima següent, signada per tècnic competent:
      - Cartografia de detall del jardí, amb ubicació dels elements construïts i els elements vegetals
      - Inventari acurat de la vegetació existent, en especial de l'arbrat
      - Recull fotogràfic actual i històric
      - Altres dades històriques d'interès
      - Pla de gestió del jardí, amb indicació del seguiment previst.
2. Qualsevol intervenció en arbres d'interès local ha de respectar els criteris següents:
  - a) No es pot tallar ni malmetre sota cap concepte.
  - b) No es poden realitzar les actuacions següents dins les àrees de protecció dels arbres d'interès local:
    - Realització de rases
    - Moviments de terres (canvis de nivells del terreny per augment o disminució de la cota)
    - Modificacions en les característiques físiques, químiques i estructurals del sòl.
    - Compactació del sòl.
    - Canvis en el sistema de reg (introducció o eliminació del sistema de reg existent en el moment de la declaració)
    - Acumulació de materials d'obra, vehicles, etc.
    - Plantació de nous exemplars
    - Canalitzacions de serveis soterrats ni esteses de serveis aeris.
  - c) En cas de voler dur a terme alguna acció sobre caldrà presentar la sol·licitud acompanyada d'un projecte tècnic d'intervenció en l'arbrat visat per col·legi professional, elaborat per un tècnic arborista qualificat i competent, que contindrà, com a mínim la documentació següent:
    - Identificació de l'exemplar, amb el codi local



- Descripció acurada de l'estat de l'arbre o arbreda
  - Descripció tècnica acurada dels treballs a desenvolupar, amb la descripció de les tècniques, eines i maquinària a emprar
  - Fotografia actual de l'exemplar
  - Fitxa tècnica del seu estat fitosanitari
  - Termini d'execució i pressupost
  - Full de assumeix del tècnic director de les obres
  - En acabar la intervenció es presentarà certificat final de les obres.
3. L'exclusió d'un bé catalogat requerirà l'Informe favorable dels serveis tècnics municipals, la reconsideració dels paràmetres utilitzats en aquest Pla, i la concurrència específica d'alguna de les següents circumstàncies:
- a. Enderroc a causa de destrucció o ruïna, sense perjudici de l'exigència de les responsabilitats corresponents.
  - b. Enderroc per determinacions del Planejament.
  - c. Existència d'errors convenientment demostrats en l'apreciació dels paràmetres.
  - d. Per determinacions del planejament en funció de l'interès públic.
4. El procediment per a la inclusió o variacions tendents a ampliar el nivell de protecció en el Catàleg de protecció del patrimoni de Espinelles serà el següent:
- a. Les noves inclusions de béns en el Catàleg, s'iniciaran d'ofici o a instància de particulars, en expedient individualitzat de cada bé, amb aportació d'antecedents, dictàmens i demés elements que s'estimin necessaris per a justificar la incorporació proposada. L'expedient seguirà el mateix tràmit que el present Pla.
  - b. De l'inici i tramitació de l'expedient d'inclusió, es donarà compte de forma individualitzada als propietaris, titulars de drets reals, arrendataris i ocupants del bé afectat, i en cas d'impossibilitat en la seva localització es publicarà per edictes. Tots ells tindran la consideració d'interessats en l'expedient.
  - c. L'acord d'iniciar l'expedient d'inclusió en el Catàleg, un cop recollida la informació prèvia que s'estimi suficient i els informes preceptius del Consell municipal del patrimoni Arquitectònic i Ambiental, haurà d'adoptar-se per l'Ajuntament en Ple en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada de la sol·licitud o de la formulació de la proposta per l'organisme municipal corresponent. En el mateix acte d'incoació de l'expedient, s'haurà de fer pronunciament exprés i justificat sobre l'aplicació de la suspensió potestativa de tramitacions i de l'atorgament de llicències o limitació de les mateixes, en els termes establerts a l'Art. 70 del TRLUC 3/2012.
  - d. L'expedient s'haurà de complir amb el mateix tipus que configura el present Catàleg i aplicant els criteris normatius generals i particulars establerts.
  - e. Des del moment de l'aprovació definitiva de l'expedient de nova catalogació, els béns així inclosos passaran a ser part integrant d'aquest document, i s'acolliran tant als avantatges que això comporta com a l'acompliment de les normes establertes en aquest Pla.
5. En tot allò no al·ludit directament en aquest Art., pel que fa al procediment de nova catalogació, s'actuarà de conformitat amb el que disposa la Llei 30/1992 del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú, i disposicions que la desenvolupen.

**Art. 149 Definicions dels tipus d'obres.**

**1 BÉNS ARQUITECTÒNICS els tipus d'obres poden ser:**

- a. **Manteniment o conservació:** intervencions que tenen com a objectiu el manteniment en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura i distribució, ni ocultar o modificar valors constructius o morfològics (vegeu art. 29 RLUC).
- b. **Restauració:** conjunt d'intervencions que tenen com a objectiu prolongar l'existència d'un bé, millorant les seves condicions físiques, restituint un bé catalogat o alguna de les seves parts a les seves condicions o estat original, comprenent les obres de consolidació o demolició parcial, justificades per la restauració i fer a la vegada una lectura històrica de les diverses etapes de l'element.
- c. **Rehabilitació o millora:** conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació, millora o actualització de les condicions d'habitabilitat o ús, amb el manteniment de les característiques morfològiques. Inclou conceptes de modernització, adaptació, condicionament, reutilització i reestructuració morfològica (vegeu l'art. 29 RLUC).
- d. **Consolidació:** obres destinades a reparar els espais o edificacions que es trobin en estat deficient, a fi de garantir la seva resistència física i restablir la seva estabilitat estructural, conservant essencialment la seva configuració original.
- e. **Remodelació:** conjunt de modificacions o reparacions a introduir en un edifici, relacionades o derivades de l'activitat que s'hi desenvolupa i compatibles amb la protecció de l'esmentat edifici.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 103 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- f. **Reconstrucció:** són aquelles intervencions físiques, que tenen com a objectiu la reposició total o parcial d'un element concret o d'un edifici preexistent en el mateix lloc, reproduint les seves característiques morfològiques mitjançant la reproducció del bé original.
- g. **Desplaçament:** permet relocalitzar elements que, pel seu interès, cal conservar, preferentment a prop de la seva localització actual. Es permet el desplaçament del bé quan estigui afectat per motius d'interès general.
- Només es permet el desplaçament del bé, quan estigui degudament justificada la impossibilitat del seu manteniment en la localització actual. Qualsevol desplaçament ha de estar motivat per raons d'interès general.
- h. **Enderroc:** suposa la desaparició, total o parcial del bé. Només és aplicable a BPU, per motius d'interès públic. No s'admet la declaració de ruïna d'un bé com a motiu per l'enderroc.
- Per a la correcta protecció, millora de les condicions o adaptació a un nou ús, pot ser necessari portar a terme intervencions concretes en alguns dels elements o components d'aquest bé. Aquestes intervencions poden ser les que es detallen a continuació:
- **Ampliació:** tenen com a objecte incrementar el volum construït.
  - **Inclusió:** intervencions físiques que tenen com a objecte la disposició de nous elements que millorin criteris d'habitabilitat i accessibilitat, així com l'adequació a les respectives normatives actuals, incloent les de seguretat.
  - **Substitució:** tenen com a objecte l'enderrocament d'una edificació existent o d'una part i, en el sòl que ocupava, construir-ne una de nova (preferentment una reconstrucció integral del bé). Prèviament es reunirà la documentació exhaustiva de l'element en què s'actua.
  - **Eliminació:** intervencions físiques que tenen com a objecte la supressió d'elements afegits impropis i/o afegits, com cossos, volums, antenes, dipòsits de fibrociment, etc.

**2. BÉNS ARQUEOLÒGICS I PALEONTOLÒGICS** les intervencions venen determinades pel el decret 78/2002, de 5 de març i es classificant de :

- a) **Excavacions:** Són les remocions en la superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics que es fan amb la finalitat de descobrir i investigar sistemàticament tota classe de restes arqueològiques o paleontològiques. També són excavacions els sondeigs que tenen com a finalitat la comprovació de l'existència o la delimitació de vestigis arqueològics o paleontològics en un punt determinat.
- b) **Prospeccions:** Són les exploracions superficials, del subsòl o en medi subaquàtic, sense remoció de terrenys i amb recollida de materials arqueològics o paleontològics, o sense recollida de material, adreçades a la localització i l'estudi o l'examen de dades per detectar vestigis arqueològics o paleontològics, tant si s'hi apliquen mitjans tècnics especialitzats com si no.
- c) **Controls:** Són les tasques de vigilància i, en determinats casos, de coordinació d'obres o treballs que puguin afectar restes arqueològiques o paleontològiques, incloses les neteges de jaciments.
- d) **Mostreigs:** Són les extraccions de mostres que poden incloure remoció de terreny o recollida de materials.
- e) **Documentació gràfica i plàstica:** Són intervencions adreçades a l'obtenció d'informació gràfica de jaciments arqueològics o paleontològics. Aquests treballs poden fer-se a través de calcs per als estudis directes d'art rupestre i mural, a través d'aixecaments planimètrics o mitjançant la realització de rèpliques o altres tècniques.
- f) **Consolidació, restauració i adequació:** Són les intervencions que tenen per objecte la conservació i el manteniment o l'adequació per a la visita pública dels jaciments arqueològics o paleontològics.

**3. BÉNS NATURALS, AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS** Les intervencions en béns naturals, ambientals i paisatgístics es classifiquen en:

- a) **Preservació del paisatge / Conservació:** Mecanismes adreçats a salvaguardar els valors ambientals, culturals, visuals i perceptius d'un paisatge del seu deteriorament o pèrdua. (Definició d'Observatori del Paisatge) Intervenció que té per objecte la protecció, a través de la gestió de l'ús dels recursos naturals, com són el sòl, el paisatge etc., com també el manteniment, la rehabilitació, el restabliment i l'increment, si s'escau, de les poblacions.
- b) **Millora del paisatge:** Evolució del paisatge cap a un millor estat. Conjunt d'intervencions físiques que tenen per objectiu l'adequació o millora de les condicions de l'hàbitat amb el manteniment de les característiques morfològiques.
- c) **Restauració del paisatge:** Conjunt d'operacions que aspiren a fer que la percepció visual d'un espai sigui similar o evolutivament concordant amb l'existent abans de ser alterat per una activitat humana.
- d) **Recuperació del paisatge:** Mecanismes adreçats a deturar la degradació o desaparició d'un element o conjunt d'elements d'un paisatge i restituir-los en les seves condicions originals, tot assegurant-ne la pervivència en el futur.
- e) **Valorització del paisatge:** El fet de posar en valor els aspectes ambientals, culturals, visuals i perceptius del paisatge.
- f) **Creació de paisatge:** Intervenció sobre una porció del territori amb l'objectiu de millorar-ne les condicions paisatgístiques i de crear un nou imaginari en el supòsit que el propi i original s'hagi perdut o banalitzat.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 104 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- g) **Identificar i conservar arbres d'interès local:** Comprèn els arbres d'interès local, definits així per criteris biològics d'edat, de raresa de l'espècie o de port i mida, o per criteris socials, culturals o històrics; així com les seves àrees de protecció, definides com a tal.
- h) **Identificar i conservar jardins d'interès local:** Són els jardins privats situats en zona urbana i jardins públics d'interès ambiental i que solen fer conjunt inseparable amb edificis que es troben a la mateixa finca.

**Art. 150. Condicions de les llicències per a obres de reforma i gran reparació.**

A la documentació necessària, d'acord amb el POUM o les ordenances d'aplicació que corresponguin, per a l'obtenció de llicència d'obres que afectin l'edifici o bé catalogat s'adjuntaran els següents documents addicionals:

- Memòria constructiva i descriptiva de l'element original.
- Plànols a escala mínima 1/50 de plantes, seccions i façanes de l'element original
- Fotografies de l'element en les quals ha de quedar completament definit.
- Explicació del tipus d'actuacions que es preveuen realitzar.
- Condicions a què són sotmeses aquestes actuacions, definides en la fitxa de l'element.
- Usos a què es destinen les actuacions.
- Justificació expressa de l'adequació a tots els punts anteriors.
- Memòria constructiva i descriptiva de les esmenes que es proposen.
- Plànols a escala mínima 1/50 de plantes, seccions, façanes i volumetries de les esmenes que es proposen.
- Justificació expressa i numèrica del volum i el sostre edificats relacionats amb els originals de l'element o amb els límits del POUM o els que especifica aquest Catàleg.
- En els casos de l'Art. anterior es presentarà un estudi econòmic i projecte tècnic d'execució que contempli els punts esmentats en el mateix Art..

**Art. 151. Condicions de les llicències per intervencions específiques.**

- 1 Els edificis inclosos en l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Paleontològic de la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni del Departament de Cultura, s'han inclòs al Catàleg de béns protegits del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles.
- 2 La concessió de llicència per a les intervencions específiques regulades urbanísticament, es condiona el manteniment de la volumetria original que s'haurà de detallar a partir dels estudis i casos següents:
  - a. Estudi històric-artístic, que s'haurà d'aportar com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.
  - b. Estudi històric - arquitectònic i arqueològic, previ que s'haurà d'aportar com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres i el tràmit reglamentat en el TRLUC.
- 3 L'òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits és el següent:
  - a) BCIN: Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Catalunya Central (CTPCCC) del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya
  - b) BCIL: Correspon a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Catalunya Central (CTPCCC) del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
  - c) BPU: Ajuntament d'Espinelles
  - d) Patrimoni Arqueològic (inclou AEA àrees d'expectativa arqueològica, AIA àrees d'interès arqueològic i EPA espais de protecció arqueològica). Les intervencions arqueològiques hauran de ser autoritzades per la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni (DGABMP) del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb allò que estableix el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

**Art. 152. Regulació d'intervencions en les actuacions dels particulars**

1. L'Ajuntament d'Espinelles podrà ordenar als propietaris de parcel·les incloses en ambients, fronts edificatoris, edificis i entorns de béns catalogats, l'execució d'obres dirigides al manteniment de l'immoble en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, així com aquelles obres dirigides a la consolidació, conservació i manteniment de l'edifici. Igualment podrà ordenar l'adaptació d'una activitat que es desenvolupi a l'immoble, quan aquesta activitat o ús posi en perill la permanència o integritat de l'element catalogat i els valors protegits per aquest Pla especial urbanístic.
2. L'Ajuntament podrà recaptar i gestionar la col·laboració econòmica d'altres administracions i particulars conforme a la legislació específica en la matèria.
3. Els propietaris, degudament informats i assabentats, han de permetre la col·locació de plaques de senyalització patrimonial en les façanes dels seus immobles catalogats



### Secció 3a.- CATEGORIES DE PROTECCIÓ

#### Art. 153. Categories de protecció.

- Segons els nivells de protecció els béns individualment considerats, i els conjunts els classifiquem:
  - NIVELL A** : Béns culturals d'interès nacional (BCIN). Béns culturals declarats d'interès nacional, de rellevància per Catalunya.
  - NIVELL B** : Béns culturals d'interès local (BCIL). Béns immobles catalogats d'interès local, que han de quedar inclosos en el catàleg del Patrimoni Cultural Català i llur significació i importància no posseeixen les condicions pròpies dels béns culturals d'Interès nacional, encara que amb rellevància pel que fa a la població.
  - NIVELL C** : Béns protegits urbanísticament (BPU -Tipològica/ Façana). Els béns protegits urbanísticament que sense complir les condicions dels anteriors, no havent estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen valors historicoartístics, estètics o tradicionals a considerar com a rellevants pel sector urbà on s'emplacen.
  - NIVELL D** : Béns protegits urbanísticament (BPU -Elements/ Restes). Els béns que per les seves característiques poden ésser traslladats del seu emplaçament actual sense problemes per a la seva conservació o que gaudeixin d'un interès cultural en el sector d'emplaçament que, no estant considerats en els tres nivells anteriors, cal conservar documentalment pel seu record.  
  
Per els Béns Inventariats (BI), tot i que no estan sotmesos a una especial protecció, per a poder intervenir en el bé, quan les obres suposin canvis importants en l'estructura original, s'haurà de recopilar el màxim d'informació en un dossier complementari (fotografies, plànols acotats, documents antics, etc...).
  - ÀREES D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA O PALEONTOLÒGICA. (AEAP)**.- Zones urbanísticament protegides per ser susceptibles de contenir restes arqueològiques o paleontològiques, per que es situen a l'entorn d'edificis i masies històriques o en jaciments arqueològics o paleontològics detectats.
- El catàleg conté una fitxa per a cada un dels béns/conjunts catalogats en la que s'especifiquen les dades de localització, descripció urbanística, usos, estat de conservació/estat actual, valoració i nivell de protecció. De forma detallada, també es relacionen quines són parts protegides de l'edifici o element (si no ho són en la seva totalitat) en funció del nivell de protecció establert, o en el cas dels conjunts les condicions de composició de façanes o de conservació ambiental requerides.
  - D'acord amb la Llei 9/93, Disposició addicional Primera, els elements inclosos en el Pre-Catàleg de patrimoni cultural que no siguin BCIN, passen a tenir la consideració de BCIL.
  - Els elements catalogats com a BCIN no es poden traslladar del seu lloc original, els BCIL, en un principi, tampoc es poden traslladar i pel què fa a la resta d'elements catalogats, s'atendrà al nivell de protecció que es determini en cada fitxa (segons la Llei 9/93).
- Els béns inclosos en els Catàlegs del POUM, poden ser BCIN, BCIL o BPU. Els béns descatalogats segons el procediment establert a la Llei 9/93 poden tenir la protecció establerta pel BPU.

#### Art. 154. Nivell A : Béns culturals d'interès nacional (BCIN).

- Es consideren Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN), els fixats per la llei de patrimoni.
- En el terme de Espinelles no existeix cap bé cultural d'interès nacional (BCIN)
- Les actuacions en BCIN només podran ser autoritzades pel Departament de Cultura i Mitjans de Comunicacions.
- Els béns culturals d'interès nacional (BCIN) es subjectaran al que preveuen els Arts 34, 35 i 36 de la LPCC.

#### Art. 155. Nivell B : Béns culturals d'interès local (BCIL).

- Els Béns culturals d'interès local (BCIL). Són béns immobles catalogats d'interès local, que han de quedar inclosos en el catàleg del Patrimoni Cultural Català que per llur significació i importància no posseeixen les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional, encara que amb rellevància pel que fa a la població.
- La incorporació de futurs béns d'interès local es tramitarà pel procediment establert a la LPCC.
- Tipologia de la intervenció i prohibició d'enderroc del element catalogat (Protecció integral).
- En els BCIL es poden realitzar les obres i actuacions que la LPCC permet pels BCIN amb les següents precisions:
  - No es podran realitzar obres de nova planta i substitució.
  - No s'admeten les intervencions de reestructuració que afectin als elements que configuren l'estructura tipològica de l'edificació, més enllà de la necessària en raó a intervencions de rehabilitació; només s'admeten les de reconstrucció en els casos en què s'utilitzin parts originals i aquelles, altres parts que estiguin suficientment documentades, evitant interpretacions mimètiques de la resta.
  - Es pot realitzar ampliació, quan les característiques de la parcel·la ho permetin, d'acord amb la normativa urbanística, sense afectar els valors protegits, si no consta una prohibició específica a la fitxa de protecció corresponent.
  - No es pot procedir a la demolició si no és de les parts que comportin la degradació del bé o que l'eliminació permeti una millor protecció dels valors que justifiquen la declaració de BCIL.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 106 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 156. Nivell C : Béns i conjunts protegits urbanísticament (BPU)**

1. Es consideren BPU la resta d'edificis i elements que formen part del catàleg que no tenen prou valor patrimonial per a ser catalogats, però si que són prou importants per a ser protegits, i no queden inclosos ni en la categoria del BCIN ni com a BCIL.
2. Per a ponderar la rellevància del bé protegit, s'ha tingut en compte el seu valor arquitectònic, històric o paisatgístic, la rellevància de l'autor o la tramitació d'altres instruments de protecció a nivell superior, segons els valors de protecció.
3. Constitueixen els edificis i elements dels edificis protegits urbanísticament i s'identifiquen com a NIVELL C :
  - Els edificis el valor dels quals resideix principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana i en la disposició dels elements privatis o comuns (vestíbuls, caixa d'escala, estructura, i els que assenyalen en la fitxa de protecció)-(protecció urbanística tipològica).
  - Els edificis el valor dels quals es troba fonamentalment en les façanes. En qualsevol cas, independentment de l'obra a realitzar, inclosa la substitució total de l'edificació, serà obligat el manteniment d'aquelles i dels elements estructurals que les consoliden, (protecció urbanística de façana)
  - Els elements com jardins, fonts i monuments, xemeneies, aqüeductes, excavacions, etc.
4. En els edificis catalogats com a BPU, podran autoritzar-se obres de conservació, millora i adequació de l'edificació sempre que no alterin de manera visible la imatge i característiques arquitectòniques de l'edifici, d'acord amb els objectius de la protecció relacionats a cada una de les fitxes del catàleg.
5. Les obres que s'autoritzen, no podran alterar i modificar aquelles parts o aspectes de l'edifici que expressament es relacionin en la fitxa corresponent del catàleg. Excepcionalment, podran autoritzar-se obres que modifiquin els objectes de protecció relacionats en les fitxes, sempre que es justifiqui adequadament i es disposi de l'informe favorable d'un tècnic de patrimoni.
6. En els projectes d'obra es definiran amb detall els materials, tractaments i colors de tots els elements i parts de l'edifici on s'intervingui, i es tindrà cura que aquests s'adeqüin a les característiques tipològiques originals.


**Art. 157. Nivell C: Obres i tipologia d'actuacions (BPU)**

1. **Protecció tipològica** : Es poden realitzar els següents tipus d'obra, segons l'actuació :
  - a) De manteniment, consolidació i modernització sempre i quan es mantinguin els valors que justifiquen la protecció.
  - b) Pel que fa a les obres de restauració, reestructuració i reconstrucció s'ha d'atendre a les determinacions específiques de cada fitxa.
  - c) S'admetran les ampliacions, si no consta prohibició expressa en la fitxa, i aquest no perjudica els elements que van motivar la protecció, i d'acord amb la normativa urbanística.
  - d) La substitució parcial o total de l'edifici, si la fitxa corresponent ho autoritza, obliga a mantenir la tipologia en tots els cassos.
  - e) Si s'autoritza l'enderroc, s'han de conservar tots els elements protegits que tècnicament sigui possible i la nova construcció, que en tot cas ha de mantenir la façana i els elements no enderrocats, ha de reproduir l'estructura tipològica i la disposició dels elements comuns.
2. **Protecció de façana i parts del bé** : Es poden realitzar els següents tipus d'obra :
  - a) Actuació de manteniment, consolidació, reestructuració i modernització sempre que no perjudiquin els valors derivats de la façana o part de l'edifici que és objecte de protecció.
  - b) S'admetran les ampliacions, si no consta prohibició expressa en la fitxa, i aquest no perjudica els elements que van motivar la protecció, i d'acord amb la normativa urbanística.
  - c) La substitució parcial de l'edifici, si la fitxa corresponent ho autoritza, obliga a mantenir els elements de valor patrimonial establerts, ja sigui l'estructura, la façana o la part del bé establerta.
  - d) Si s'autoritza l'enderroc, s'han de conservar els elements de les façanes o les parts protegides i garantir que la nova distribució interior no perjudiqui els valors protegits.

**Art. 158. Nivell D. Obres i tipologia d'actuació**

Protecció d'elements/restes: Es poden realitzar els següents tipus d'obra, actuació:

1. En els edificis considerats com a NIVELL D es podran realitzar tots els tipus d'obra que siguin autoritzades segons la seva qualificació.
2. Abans de procedir a l'enderroc i com a requisit per a tenir llicència, el promotor ha de documentar de manera adequada els elements que s'enderroquen i que hagin estat objecte de protecció.
3. Si l'element ha de ser relocalitzat es concretarà la seva ubicació i les mesures per conservar-lo. Si l'element ha de ser relocalitzat, perquè així ho estableix la fitxa corresponent, es concretarà la seva ubicació i les mesures per conservar-lo.

DOCUMENT NORMES	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2017000086
Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170638_2021_14137025 Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07 Pàgina 107 de 186	SIGNATURES 1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16 2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24	

4. L'enderroc autoritzat d'un edifici considerat amb NIVELL D suposa l'extinció de la protecció.

#### **Secció 4a.- PROTECCIÓ D'ÀREES D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA O PALEONTOLÒGICA (AEAP)**

##### **Art. 159. Definició d'àrees d'expectativa arqueològica (AEAP).**

1. Es defineix com a "àrea d'expectativa arqueològica o paleontològica" aquella àrea o punt on es localitzen les restes i vestigis arqueològics descoberts o detectats mitjançant prospeccions o troballes recolzades per estudis històrico-arqueològics.
2. El catàleg inclou a cada fitxa, si correspon, l'àrea d'expectativa arqueològica i s'especifiquen les dades de localització, cronologia, context, accessibilitat, estat de conservació, i valoració.
3. En aquestes àrees només és preveuen les actuacions que es portin a terme sota la direcció de l'Àrea de Coneixement i Recerca de la Generalitat de Catalunya.
4. En el terme d'Espinelles aquestes àrees van sempre associades a un BCIL o a un BPU

##### **Art. 160. Obres en àrees d'expectativa arqueològica o paleontològica. (AEAP).**

1. En la tramitació de plans especials, projectes d'edificació i projectes d'urbanització que afectin a "àrees d'expectativa arqueològica o paleontològica" s'haurà d'incloure una proposta en la que es relacionin les mesures necessàries per a la recerca i conservació del patrimoni arqueològic possiblement afectat. En aquest sentit, la memòria dels documents a tramitar haurà d'incloure:
  - a. La delimitació de l'àmbit, i la informació actualitzada que es disposi sobre el jaciment o la zona de protecció arqueològica.
  - b. Les mesures de protecció proposades.
2. El pla o el projecte es remetrà a l'àrea de Coneixement i Recerca del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya perquè l'informi i determini el programa de la intervenció arqueològica d'acord amb el que preveu el Decret 78/2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic
3. El document que es presenti per a l'aprovació definitiva haurà d'incorporar el resultat de l'informe anterior, incloent dins de les despeses a considerar, les necessàries per a la preservació del patrimoni arqueològic.

#### **Secció 5a.- PROTECCIÓ d'ARBRES SINGULARS, MONUMENTALS (AM)**

##### **Art. 161. Definició .**

1. Es defineix com a *arbres singulars o monumentals* els exemplars que, per les mides excepcionals dins de la seva espècie o per la seva edat, història o particularitat científica, són mereixedors de mesures de protecció.
2. La protecció d'arbres i arbredes monumentals de Catalunya es regula pels decrets:
  - a) Decret 214/1987 faculta el Departament per declarar protegits —mitjançant una ordre— aquells exemplars que, per dimensions excepcionals entre els de la seva espècie o per l'edat, història o particularitat científica, són mereixedors de mesures de protecció. Aquesta protecció implica la prohibició de tallar-los i arrencar-los totalment o parcialment així com danyar-los per qualsevol mitjà. La declaració pot fer-se d'ofici o a petició del propietari del terreny on radiqui l'arbre.
  - b) Decret 47/1988 permet als consells comarcals i als ajuntaments declarar arbres d'interès comarcal i d'interès local respectivament. El grau de protecció és semblant al del Decret anterior. En aquests casos són aquestes administracions les encarregades de tutelar l'arbre.
  - c) Decret 120/1989 estableix les figures d'arbreda monumental, arbreda d'interès comarcal i arbreda d'interès local. Les administracions que les poden declarar són respectivament, el Departament competent, els consells comarcals i els ajuntaments. Aplicant aquest Decret poden protegir-se conjunts d'arbres en lloc d'exemplars individuals. La protecció bàsica és la mateixa que en els casos anteriors. L'única diferència és que les arbredes només es poden declarar amb el consentiment del propietari.

#### **Secció 6a. PROMOCIÓ DE LA CONSERVACIÓ I MILLORA DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ELEMENTS D'INTERÈS ARTÍSTIC I HISTÒRIC**

##### **Art. 162. Promoció**

L'Ajuntament promourà la conservació i millora del patrimoni arquitectònic i els elements d'interès artístic i històric del municipi de Espinelles .



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 108 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

**Art. 163. Exempció de taxes per llicències d'obres**

1. Les obres destinades a reparació, conservació o millora dels edificis o elements integrats en el catàleg podran estar exemptes de les taxes que, per aquest concepte, estableixen les ordenances fiscals del municipi.
2. Quan a més de les obres directament relacionades amb l'element a reparar, conservar o millorar es realitzin altres obres dins del mateix edifici, caldrà separar, al projecte presentat, el pressupost de cada una d'elles a efectes de l'exempció (que únicament es realitzarà sobre les primeres).

**Art. 164. Subvencions per a la reparació i manteniment dels béns catalogats**

1. L'Ajuntament podrà atorgar una subvenció equivalent al import de construccions, instal·lacions i obres que es liquidi amb motiu de la reparació o manteniment dels béns catalogats, si s'escau, a través d'una ordenança que ho reguli.
2. L'Ajuntament podrà atorgar altres subvencions amb motiu de la reparació o manteniment dels béns catalogats, si així ho acorda. El propietari podrà sol·licitar de l'administració les subvencions que s'estableixin per a la conservació dels béns catalogats, que l'ajuntament recolzarà.



## **CAPÍTOL II. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.**

### **Secció 1a. GENERALITATS**

#### **Art. 165. Funcions del catàleg.**

1. La funció principal del catàleg és recuperar les masies i les cases rurals d'acord amb els criteris dels articles del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el reglament de la llei:  
TRLUC : art. 47.3 / 50.1 / 50.2  
RLUC : art. 55 / 56 / 68.8.e i Disposició Transitòria Sisena.
2. La rehabilitació de les masies ha de suposar el manteniment del paisatge rural sense desvirtuar-lo. El catàleg té un grau de concreció suficient que permet identificar les condicions de rehabilitació o de reconstrucció de l'assentament o de les edificacions, mitjançant la corresponent llicència d'edificació, o bé, si escau, mitjançant un pla especial urbanístic específic per a la masia o casa rural.
3. El catàleg de masies és normatiu i mitjançant les fitxes detallades, ofereix una protecció física i determina els mecanismes d'intervenció en tots els cassos. Disposar del catàleg dóna seguretat jurídica al clarificar quin és el ventall d'usos admesos en cadascuna de les edificacions; permet disposar de condicions d'ordenació concretes amb una tramitació reglada.

#### **Art. 166. Masies i Cases rurals. Definició.**

1. S'entén per masia la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal.
2. S'entén per cases rurals, les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera, com són els molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques, etc.
3. S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanyes, els masets, les pallisses, els coberts, etc., complementàries a la principal d'habitatge.
4. Les edificacions aïllades com les cabanes, els masos, fargues, balnearis, les cabanes de carboners, pletes de bestiar, els magatzems, coberts o les altres edificacions pròpies del sòl no urbanitzable que no són o no han estat habitatge familiar no poden incorporar-se al catàleg de masies amb aquesta finalitat.
5. Els elements en sòl no urbanitzable amb valors patrimonials o arquitectònics reconeguts poden estar incorporats tant al Catàleg de masies com al Catàleg patrimonial, amb dos objectius diferents. El Catàleg de patrimoni en regularà la forma d'intervenir-hi per garantir-ne la preservació dels seus valors; el de masies, en canvi, permetrà obrir-ne el ventall d'usos a aquells regulats en l'article 47.3bis del TRLUC.

#### **Art. 167. Raons per a incloure una casa al catàleg.**

1. A l'hora de desenvolupar l'art. 47.3 de la TRLUC, les raons poden ser:  

Arquitectòniques:	Aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònics singulars.
Històriques:	En general les edificacions anteriors a la primera "Ley del suelo" (1956), es poden catalogar per raons històriques. Per a la catalogació també es pren en consideració la celebració d'algun acte o esdeveniment històric, fins i tot si és posterior a 1956. Es consideren les possibles transformacions que hagi sofert l'element per tal que no es consideri que és una nova edificació posterior al 1956, i per tant, no catalogable per aquest valor
Mediambientals:	Quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.
Paisatgístiques:	Aquelles edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.
Socials:	Aquelles que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona.
2. També són motiu d'inclusió en el catàleg:
  - El fet de tractar-se de masies o edificacions residencials datades amb anterioritat a 1956. En aquest cas cal que existeixin evidències físiques (restes edificades) que permetin determinar l'emplaçament i la superfície que ocupava originàriament i es compleixin els requisits que determina aquest document.
  - El desenvolupament de planejament de rang superior: per determinacions contingudes en plans territorials, plans directors urbanístics, catàlegs de paisatge i altres plans sectorials.



## Secció 2a. MARC LEGAL

### Art. 168. Marc legal.

1. Aquest catàleg s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent i d'acord amb les restants disposicions aplicables.

L'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme estableix que és permès en sòl no urbanitzable:

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials,
  - b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques. No obstant, en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.
  - c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
2. Les construccions a què fa referència l'apartat 1 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg de masies i cases rurals, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places.
  3. La referència a la legislació urbanística vigent, feta en aquest article i en els successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya i a la de l'Estat en allò que no sigui contradictori, modifiqui o vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, paisatge, habitatge i medi ambient.
  4. Les masies i cases rurals situades en la zona d'afectació de les carreteres hauran de donar compliment a la legislació de carreteres vigent, el Decret legislatiu 2/2009 de 25 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres i el Decret 293/2003 de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres

### Art. 169. Contingut i interpretació.

Aquest catàleg està integrat pels documents següents:

- Introducció
- Memòria
- Memòria justificativa
- Memòria ambiental
- Fitxes Masies i cases rurals

### Art. 170. Vigència.

- 1 La vigència d'aquest Catàleg forma part del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, com la resta del document, entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta de l'aprovació definitiva del POUM al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
- 2 El catàleg mantindrà la vigència, com a document del POUM, de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

### Art. 171. Modificació del catàleg.

Només podrà modificar-se quan és produeixi variacions d'alguna de les seves determinacions, sempre que aquestes estiguin motivades i no alterin els objectius i criteris que impulsen les determinacions del present planejament especial.

### Art. 172 Vigilància del catàleg.

1. La vigilància del catàleg tendirà a la defensa de les seves determinacions. L'Ajuntament vetllarà pel compliment del planejament exercint les potestats que li incumbeixin.
2. S'adoptaran com a mesures defensives del catàleg, la suspensió de les obres, usos o actes, la revisió dels actes administratius, la imposició de sancions i la responsabilitat patrimonial dels infractors, d'acord amb allò que disposen els Arts 199 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i el contingut del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### Art. 173. Divisió horitzontal de l'edifici.

1. La divisió horitzontal haurà d'estar justificada i reconèixer situacions històriques, herències o preexistents degudament documentades.
2. S'admet la divisió horitzontal només en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència, sempre que ho especifiqui la fitxa corresponent.
3. En qualsevol cas però aquesta divisió horitzontal de les construccions haurà de comptar amb les condicions següents:
  - a) Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
  - b) Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 111 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- c) La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de: 350 m2 per al primer habitatge (principal) i de 150 m2 la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà un PEU.
- d) Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

**Art. 174. Inexistència de dret a indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i edificacions**

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions afectades pel present catàleg, en tant que implica simples indicacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions

**Secció 3a. INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL NO URBANITZABLE**

**Art. 175. Llicències urbanístiques.**

1. Dins del sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes descrits en l'art. 187 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els que determina el planejament general, les ordenances municipals i, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals dels terrenys i/o la imatge del territori i el paisatge.
2. La subjecció a prèvia llicència abasta a totes les operacions i actuacions que puguin afectar a les edificacions incloses al catàleg, sense perjudici que s'exigeixi una autorització d'una altre administració.
3. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a la demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció del catàleg de masies i cases rurals, haurà d'expressar, a més de la documentació habitual per a l'obtenció de les llicències, la documentació exigida d'acord amb la normativa urbanística establerta en el catàleg masies i cases rurals

**Art. 176. Denegació de llicències motivada per la protecció del medi natural i del paisatge.**

1. L'Ajuntament, d'acord amb les disposicions d'aquest catàleg, denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o ús quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generin conseqüències molestes pel al medi ambient, tal com la contaminació atmosfèrica, perturbacions sonores o vibracions, risc d'incendi o explosió, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.
2. En compliment d'allò que preveu l'art. 9 de la Llei d'Urbanisme:
  - a) És prohibit edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.
  - b) El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.
3. L'Ajuntament denegarà les llicències d'edificacions que sol·licitin construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, quan la forma, situació, volum, alçada dels edificis, murs, materials i tancaments, o les instal·lacions d'altres sistemes limitin el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, trenquin l'harmonia del paisatge o desfigurin la perspectiva.
4. Es denegarà la llicència per la col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible quan la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.
5. Els rètols, cartells o altres mitjans de propaganda o publicitat existents, amb llicència municipal, que perjudiquin la qualitat del paisatge o n'alterin l'harmonia, seran objecte de revocació de la llicència municipal i s'acordarà la seva retirada.

**Art. 177. Usos admissibles.**

1. Els usos admesos són els definits a l'art. 47 apartat 3bis del TRLUC.
2. Concretament, s'admeten els usos següents, d'acord amb el que estableixi la fitxa de cada cas en particular.
  - a) Habitatge familiar
  - b) Establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
  - c) Establiment de turisme rural (Decret 159/2012 de 20 de novembre)
  - d) Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
  - e) Equipaments
  - f) Serveis comunitaris



3. L'aplicació d'una nova activitat permessa restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir sobre els espais agraris existents

**Art. 178. Obres a realitzar a les finques.**

1. La rehabilitació de la masia s'acceptarà a partir dels paràmetres establerts per cada cas concret. La finca haurà d'acreditar la indivisibilitat.
2. La construcció de noves edificacions, només s'acceptarà si hi ha interès social o si es manté la seva funcionalitat (ús agrari o ramader), d'acord amb els requisits del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, i sempre respectant la unitat mínima de conreu i/o forestal així com la normativa urbanística vigent.
3. La regulació de la catalogació d'una masia deixa clar el tractament de la finca a la qual està vinculada.
4. Cal recordar que en cas de segregació, en els termes assenyalats en l'art. 55.1 del RLUC, aquest romanent de la finca ha de ser inedificable.
5. En l'execució de les obres caldrà tenir present sempre les recomanacions de la guia "Masia sostenible. Guia pràctica per a la rehabilitació i construcció sostenible".

**Art. 179. Reconstrucció de ruïnes**

1. La reconstrucció de finques en estat de ruïna, (si la fitxa corresponent estableix la seva reconstrucció), només s'acceptarà si hi ha interès social o si es manté la seva funcionalitat (ús agrari o ramader), d'acord amb els requisits del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Medi Natural i sempre respectant la unitat mínima de conreu i/o forestal així com la normativa urbanística vigent.
2. No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica.
3. Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits que s'esmenten a continuació. En qualsevol cas la reconstrucció haurà d'estar fixada en la fitxa corresponent. Els condicionants són:
  - a) Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m, i/o indicis de la coberta.
  - b) Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m2.
  - c) Implantació topogràfica adequada.
  - d) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.
4. En la reconstrucció s'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, d'acord amb el contingut del TRLUC,
5. En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.
6. Aquestes reconstruccions, no poden provocar un greuge comparatiu legal amb la sol·licitud d'una casa nova a la qual s'exigeix vinculació a activitat agrícola i/o ramadera i justificació de la necessitat de gestionar i controlar l'explotació familiar.

**Art. 180. Tractament de les edificacions, ampliacions.**

1. Manteniment de l'estructura bàsica i funcionalitat de l'edificació.
  - a. Es mantindrà sempre la tipologia aparent exterior. S'ha de cuidar especialment el tractament de l'edificació principal i/o original.
  - b. En qualsevol cas la composició de les obertures, els materials i el cromatisme seran els propis del lloc, i els que estableixi cada fitxa en particular.
  - c. Caldrà també complir els requisits derivats de la normativa d'habitabilitat, d'accessibilitat i d'incendis.
2. Nova construcció.

Amb caràcter general, no s'admetran nous habitatges en el sòl no urbanitzable i d'acord amb allò que determina la Llei d'urbanisme de Catalunya, les noves construccions destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporals només es permetran quan estiguin directament i justificadament associades a l'explotació rústica i siguin necessàries per a la guarda i custòdia de l'activitat. En qualsevol cas, abans de qualsevol nova construcció per a aquest destí es prioritzarà la utilització de les masies i cases rurals existents, així com la dels habitatges preexistents legalment implantats
3. Substitució de l'edificació.
  - a. No és admissible el trasllat de l'edificació.
  - b. Només és admissible en casos excepcionals i sempre que es justifiqui per raó d'afectació per un sistema general o situació de risc sobrevingut.
  - c. En qualsevol cas la reconstrucció ha de reproduir fidelment la volumetria original i no pot suposar un impacte paisatgístic més gran. Atesa l'excepcionalitat s'estudiarà cas a cas aportant un estudi d'impacte i integració paisatgística.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 113 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Materials.**

- a. En la rehabilitació de les masies s'utilitzaran materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació tradicional, i haurà d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn on es situen.
- b. Els materials seran els tradicionals de les masies d'Osona.

**4 Ampliacions.**

- a. Tenint en compte que l'objectiu general del catàleg de masies i cases rurals és la rehabilitació i la recuperació de les volumetries preexistents a l'assentament, les ampliacions només seran permeses en aquelles masies i cases rurals que, per la seva tipologia, la seva recuperació requereixi d'alguna ampliació localitzada, ja sigui per necessitats dels usos col·lectius que s'hi vulguin implantar o, en el cas de masies destinades a habitatge permanent, per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat i per necessitat del programa familiar. Aquestes ampliacions estan acotades en les fitxes en funció de la superfície de cada element, sota el criteri de "a major superfície menor ampliació", i sense depassar mai el 20% de l'ocupació existent.
- b. Si que es podrà ampliar els usos complementaris en els edificis annexes tal com s'indica en les fitxes
- c. En les edificacions a on es permeti la seva ampliació, no s'admetrà la divisió horitzontal i per tant l'augment del nombre d'habitatges fixat en el catàleg.
- d. Les ampliacions s'hauran de portar a terme, en la mesura del possible, en terrenys amb pendents no superiors al 20% per tal de no disminuir de manera significativa l'estabilitat del sòl

**5 Ampliacions d'edificacions properes a lleres**

A més de les indicacions del punt 4, els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació de les edificacions catalogades properes a qualsevol llera i per a qualsevol construcció dins la franja de 100m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i a l'aplicació de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i als criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua de 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric i les zones inundables, i hauran d'incorporar, si cal, les mesures constructives de protecció passiva en front als riscos d'inundació.

**Art. 181. Serveis, entorn i accés.**

1. Es garantirà l'accés i estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús. També cal garantir el tractament acurat del recinte de la masia.
2. En quan a l'abastament d'aigua, el projecte de rehabilitació incorporarà mesures per tal de fomentar l'estalvi en el consum d'aigua i s'instal·larà una estació depuradora biològica pròpia per a les masies i cases rurals catalogades i que caldrà donar compliment al Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament del serveis públics de sanejament.
3. Respecte a l'accessibilitat, caldrà donar compliment a lo exposat pel Decret 3/2010 de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
4. Cada fitxa concreta l'àmbit sobre el qual es pot intervenir, entès com entorn de la masia.

**Art. 182. Canvis d'ús.**

1. Aquest catàleg de masies determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per l'ús d'habitatge de les que no ho són. La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.
2. Previ a implantar qualsevol nou ús (admès per la legislació vigent) a la masia, caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com en les del seu entorn.
3. Quan es proposi un canvi d'ús, es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.

**Art. 183. Condicions de les obres de consolidació i conservació.**

La reconstrucció i la rehabilitació de les masies i cases rurals han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Es considera preferent la rehabilitació de les edificacions tradicionals sobre la reconstrucció.

Les intervencions es regularan pels següents paràmetres:

Volumetria.

Es mantindrà la volumètrica original així com les construccions auxiliars tradicionals, com ara graners, pallisses, corrals, tanques. Es permet substituir els cossos impropis, en cas de rehabilitació. Les edificacions amb alçades excepcionals es deixaran a consideració dels Serveis Tècnics.

Cobertes.

Es conservarà el tipus de coberta original, els ràfecs amb imbricacions de teula i rajola. En el cas que s'hagin de substituir s'ajustarà a les característiques i materials originals.

Façanes.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 114 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- S'han de mantenir tots els elements constructius i ornamentals: portals adovellats, brancalls i llindes de pedra, fusta o totxo massís, escrits, dates, rellotges de sol, etc.
- S'ha de mantenir la textura i cromatisme (tonalitats) originals. I en cas de no poder obtenir la coloració original es seguiran les determinacions de l'annex
- S'han de protegir tots els murs de maçoneria amb arrebossat, estucat o similar, excepte aquells casos en què, prèvia autorització dels Serveis Tècnics, es permeti el repicat de l'arrebossat de les façanes per tal de deixar vista l'obra de pedra, sempre i quan el paredat mantingui una uniformitat en tot el parament i les peces tinguin una dimensió acceptable. En aquest cas es rejuntarà amb morter de calç del mateix color que les pedres.
- La junta no s'enfondirà i el morter cobrirà de manera parcial les peces de pedra.
- Es permeten fer noves obertures sempre que es mantinguin proporcions, dimensions i composició semblants a les preexistents.

#### Estructura.

Sempre que els requeriments funcionals i la conservació ho permetin s'ha de mantenir la tipologia estructural parets de càrrega, voltes, arcs, encavallades, etc.

#### Instal·lacions

Es prioritzarà la utilització d'aquelles tecnologies que afectin al mínim a l'entorn.

### **Secció 4a. RÈGIM DE PROTECCIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Art. 184. Protecció patrimonial.**

- 1 Aquest catàleg de masies i cases rurals ha de contenir, a la vegada, els valors patrimonials aquestes edificacions, ja que els trets històrics i arquitectònics, en molts casos han estat els determinants per la seva incorporació al catàleg, però les masies i cases rurals d'interès patrimonial han estat ja incloses en el catàleg de protecció del patrimoni. Per tant entenem que no l'hem de duplicar, incloent-les al de masies.
- 2 L'inventari serà el llistat de la resta d'edificacions en sòl no urbanitzable no incloses al catàleg.
- 3 Aquesta protecció que es superposa des del punt de vista dels dos catàlegs, implica necessàriament, per les masies incloses en tots dos, un tractament més acurat en la seva recuperació.
- 4 En coherència amb el nivell de protecció, aquest catàleg de masies especifica el nivell d'intervenció, deixant clar quins elements s'han de conservar i quins poden modificar-se, així com, quins usos es permetran en cadascun dels edificis i quins seran prohibits.

#### **Art. 185. Protecció del paisatge.**

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics de les masies i cases rurals catalogades, es tindran en compte en tots els casos els criteris d'intervenció següents:

#### Visibilitat

- 1 Es soterraran les escomeses de subministrament sempre que sigui tècnicament i econòmicament possible.
- 2 S'evitarà la construcció de nous volums i construccions temporals davant de les façanes més exposades visualment.
- 3 La retolació o la publicitat s'admetrà només en cartells col·locats sobre suports aferrats a terra, amb materials adequats a l'entorn i de caire rústic. No s'accepten rètols a les parets.


#### Localització

- 1 Es garantirà la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial, d'acord amb el contingut de la fitxa corresponent en el catàleg de patrimoni.
- 2 Es conservaran els elements paisatgístics d'interès mediambiental.
- 3 Les edificacions de noves plantes poden ésser de dues característiques:
  - a) Com a agregació a la residència rural actual.
  - b) Com a noves residències separades de qualsevol nucli o edificació rural.

En el primer cas, les construccions han de fer-se adossades a les edificacions existents o en un màxim de separació de 5 metres d'un cos d'edifici ja existent, sempre que no estiguin en contradicció amb la Normativa de caràcter superior (sanitat, funcionament tècnic, etc.).

- 4 Fer ús d'aquesta potencialitat edificatòria obligarà la propietat a pavimentar i mantenir els camins rurals que hi hagi en la unitat rústica o que hi limiti perimetralment.
- 5 Les noves construccions s'hauran de realitzar amb els materials i formes tradicionalment utilitzades en aquest medi i s'hauran d'integrar en el paisatge.

A efectes d'aquest Art., es consideren masies el conjunt d'edificis d'estatges i producció agrícola- ramadera, explotat unitàriament en règim primordialment familiar, amb l'habitatge unifamiliar vinculat a l'explotació, i a la unitat mínima de creu.

DOCUMENT NORMES	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2017000086
Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170638_2021_14137025 Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07 Pàgina 115 de 186	SIGNATURES 1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16 2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24	



- 6 Respecte els usos dels terrenys situats a l'entorn de les masies, s'estableixen els usos següents :
- Usos agrícoles i ramaders. Són permesos, en aquesta zona, els usos propis d'una activitat agrícola, ramadera, o en general, agrària, a més de les construccions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals, les destinades a la guarda de la maquinària i demés estris adequats, i també al emmagatzematge, la conservació, la manipulació i l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis. La transformació de productes abasta les operacions de fermentació, assecatge, polvorització i premsat.
  - Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi natural.
  - Habitatge familiar associat a l'activitat agrícola o ramadera, o resultat de la reconstrucció.
  - Usos d'estació de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis vinculats a la mobilitat viària, així com d'instal·lacions destinades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques, de la xarxa bàsica.
  - També s'hi poden dur a terme els usos públics recreatius, culturals, sanitaris o serveis amb les limitacions que s'expressen en la legislació vigent, i en general els que preveu l'articulat d'aquestes normes.

Organització :

- Es garantirà que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt.
- S'utilitzaran materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt.
- Es mantindran i rehabilitaran les alineacions arbòries.

Composició:

- En general, es mantindrà la proporció de buits i plens a les façanes i la proporció de les obertures.
- Es mantindrà la tipologia dels tancaments existents.
- Respecte a les condicions específiques per cada masia seran les que s'estableixen en cada fitxa.

Funcionalitat

- Es mantindran les activitats productives de la masia, tant les existents, com les que estableix la fitxa per cada cas, així com els usos que se li atorguin i les que autoritza la legislació vigent.
- Es germanitzarà la continuïtat de les funcions ecològiques.

Entorn : Els projectes, siguin del tipus que siguin, hauran presentar una proposta de conservació o de restauració (segons convingui), dels entorns de les masies. En els cassos que la intervenció vagi més enllà de respectar la vegetació existent (per accessos, serveis i equipaments nous) caldrà afegir una proposta de plantació detallada (la forma, les mides, la composició, el patró de plantació, la densitat o la distància entre individus, les necessitats de reg, etc...)

**Art. 186. Detecció dels riscos naturals.**

No es coneixen riscos naturals que puguin afectar les intervencions que estableix aquest catàleg, a excepció dels hidrològics, que s'exposen en l'apartat corresponent.

**Art. 187. Protecció d'àrees d'expectativa arqueològica.**

- Es defineix com a "Àrea d'expectativa arqueològica o paleontològica" aquelles zones situades normalment a l'entorn d'edificis i masies històriques susceptibles de conservar vestigis arqueològics, esmentades en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic".
- En aquestes finques de sòl no urbanitzable es considerarà que l'àrea d'expectativa és la compresa dintre d'un cercle de 200m de diàmetre. Entenent que aquest límit és aproximat i englobarà la totalitat del camp, turó o altre element geogràfic que quedi exclòs, en part, de l'àmbit marcat.
- En la tramitació dels plans parcials, especials, projectes d'edificació i projectes d'urbanització que afectin a àrees d'expectativa arqueològica o paleontològica, s'haurà d'incloure una proposta en la que es relacionin les mesures necessàries per a la recerca i conservació del patrimoni arqueològic possiblement afectat. En aquest sentit, la memòria dels documents a tramitar haurà d'incloure:
  - La delimitació de l'àmbit, i la informació actualitzada que es disposi sobre el jaciment o la zona de protecció arqueològica.
  - El pla o el projecte es remetrà al Àrea de Coneixement i Recerca del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Perquè l'informi.
  - El document que es presenti per a l'aprovació definitiva haurà d'incorporar el resultat de l'informe anterior, incloent dins de les despeses a considerar, les necessàries per a la preservació del patrimoni arqueològic.

**Art. 188. Obres en "àrees d'expectativa arqueològica o paleontològica".**

Qualsevol obra que afecti al subsòl, o en una edificació que estigui inclòs en l'àmbit definit com a àrea d'expectativa arqueològica o paleontològica, el promotor prèviament s'haurà de posar en contacte amb l'Àrea de Coneixement i Recerca del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, per tal de programar una intervenció arqueològica o paleontològica, d'acord amb el que preveu el Decret 78/2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

**Art. 189. Protecció de zones inundables.**

- Proteccions.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 116 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Segons els resultats de l'estudi d'inundabilitat de la riera d'Espinelles i els torrents de Serrallonga i dels Matxos no es veu afectada cap masia en el tram més baix.

S'inclouen al catàleg les anotacions en les fitxes afectades pels riscos d'inundabilitat, en les que s'especifiquen les dades i previsions davant de possibles transformacions de les finques.

2. Mesures preventives en zones inundables.
  - a. Les actuacions de transformació d'usos, restauració o remodelació i/o ampliació de les construccions actuals, hauran de prendre mesures de protecció passiva en front als riscos d'inundació, concretament als que afecta a les masies o cases rurals
  - b. Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i per l'execució d'obres dins la franja de 100 m. d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidrogràfic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es sotmetran a informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.
  - c. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi.

**Art. 190. Protecció dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre.**

- 1 En l'àmbit del terme municipal, hi ha àrees d'interès faunístic al voltant de les rieres i diversos hàbitats d'interès comunitari distribuïts per tot el terme municipal, tant prioritaris com no prioritaris, d'acord amb la Directiva 92/43/CE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre.
- 2 La proximitat i possible afectació d'un hàbitat d'interès comunitari (HIC) segons aquesta directiva europea, per la presència d'un element del Catàleg de masies i cases rurals s'ha determinat de la manera següent:
  - a. S'ha utilitzat com a base cartogràfica per ubicar els elements del catàleg la base topogràfica 1/5000 en format Miramon disponible al web de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC).
  - b. Per localitzar els hàbitats d'interès comunitaris s'ha utilitzat el full 294 d'Hàbitats d'interès comunitari a Catalunya en format Miramon disponible al web del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
  - c. S'han identificat i es mostren a continuació tots els hàbitats d'interès comunitari situats en un radi de 200 m. al voltant dels elements catalogats.
- 3 Els elements del catàleg que tenen a menys de 200 m. de distància, hàbitats d'interès comunitari segons les condicions anteriors, són els que s'estableixen en el llistat de la memòria del catàleg de masies i cases rurals i que es reproduïx a continuació. La resta d'elements que no apareixen en aquest llistat no es troben afectats per aquesta protecció.

Codi 9340 alzinars i carrascars

Codi 9260 castanyedes

Codi 91E0 Vernedes i altres boscos de ribera afins

FITXA	NOM	HIC
3	Cal Fill Únic	9260
4	Cal Paraire	91E0
5	Cal Xicot	9260
6	Can Bodoi	9260
7	Can Botifarra	9260
13	Cal Roder	9260
14	Can Valentí	9260
20	La Rovira	9340
25	L'Espinàs	9340
30	Salou	9260
31	Serrallonga	9260

- 4 L'actuació sobre els hàbitats d'interès comunitari serà sempre proteccionista encaminada a la conservació dels espais i mai a la seva eliminació, els usos de la zona hauran de ser sempre compatibles amb l'hàbitat a protegir

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 117 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## TÍTOL VIII. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

116

CAPÍTOL I.	Disposicions generals
CAPÍTOL II.	Paràmetres d'ordenació
CAPÍTOL III:	Els paràmetres d'ús: classificació i definició.
CAPÍTOL IV	Regulació específica dels usos



## **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Art. 191. Estructura dels paràmetres urbanístics.**

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:
  - a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
  - b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.
2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II i s'estructuren en quatre seccions:
  - Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons
  - Secció 2a: Paràmetres referits a la parcel·la
  - Secció 3a: Paràmetres referits al carrer
  - Secció 4a: Paràmetres referits a l'edifici.
3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol III que s'estructura amb les seccions següents:
  - Secció 1a: Usos segons la funció
  - Secció 2a: Usos segons el domini
  - Secció 3a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos
  - Secció 4a: Usos i activitats ambientals.
  - Secció 5a: Paràmetres específics de l'ús d'aparcament.

### **Art. 192. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.**

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:
  - L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial, i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
  - L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.
  - L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la gran parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.
2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, d'acord amb el apartat 3 següent. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits en l'Art. 208 d'aquest capítol.
3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el capítol II del Títol IX:
  - a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els quatre Arts de la subsecció 3ª Paràmetres en relació amb la parcel·la de la secció 2a.
  - b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els set Arts de la subsecció 2a Paràmetres en relació amb el carrer de la secció 3a.
  - c) Si l'edificació es situa en relació amb l'illa:
    - En el cas que no hi hagi planejament derivat, en general són d'aplicació els de l'apartat b, i en el cas que alguna edificació s'alineï al vial els de l'apartat a.
    - En cas que hi hagi una ordenació volumètrica precisa (Vp), segons el que determina l'Art. 208. 3, el planejament derivat serà el que determinarà quins paràmetres seran d'aplicació.
4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació el planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

### **Art. 193. Jerarquia dels paràmetres urbanístics.**

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina el TRLUC, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

- a) Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal d'acord amb l'Art. 37 de del TRLUC, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.
- b) Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 119 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- c) Paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

**Art. 194. Paràmetres bàsics del POUM.**

1. Els paràmetres bàsics del POUM, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'Art. 37 i 76 del TRLUC.
2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:
  - El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
  - La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
  - El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en les normes urbanístiques del POUM.
  - Els paràmetres de l'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM corresponents a les zones dels teixits històrics (R1a-R1b) i tradicionals (R2).
3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporten la modificació puntual d'aquest. D'acord amb la LUC (Art.s 37 i 70.4), les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

**Art. 195. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.**

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM o la d'un planejament derivat.
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:
  - Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
  - Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
  - Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
  - Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
  - El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació, i si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
  - Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
  - Edificació principal i edificació auxiliar.
  - Envoltent màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.
3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'Art. 205, i a criteri final de l'òrgan competent en matèria urbanística.

**Art. 196. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.**

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació, estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant:
  - les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o
  - directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat en l'Art. 2 d'aquest capítol, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- Vf: ordenació volumètrica flexible
  - Vd: ordenació volumètrica definida.
2. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m<sub>2</sub>, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:
    - a) l'indars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en les normes urbanístiques o,
    - b) directament només pels paràmetres regulats en les normes urbanístiques. Amb caràcter genèric i propis d'una zona.L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.



Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 120 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb dos nivells de concreció:
  - a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
  - b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més de l'establert en l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau.
4. Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, haurà d'especificar el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

**Art. 197. Paràmetres propis d'un edifici.**

1. Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les normes urbanístiques.
2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:
  - Sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.
  - La façana d'un edifici, que el projecte de la llicència formalitzarà.
  - Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
  - El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima d'un edifici.
  - Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
  - Els patis de llum, que concreti el projecte
  - Els patis de ventilació.
  - Els elements sortints i tècnics d'un edifici i relacionats i simultanis a l'edificació:
  - Modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació).
  - Tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència).
3. El planejament urbanístic general o derivat pot introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:
  - Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.
  - Marges de flexibilitat regulats en les normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'Art. 36.1 del RLU, i els que es concreten amb més detall en l'Art. 205.



## **CAPÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ**

### **SECCIÓ 1a: PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS**

#### **Art. 198. Significat dels conceptes emprats.**

Sempre que es facin servir en aquestes Normes els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el significat següent:

1. Superfície del sector i del polígon. Àmbit d'actuació.
2. Superfície computable del sector o polígon. Àmbit d'aplicació deduïnt espais i sistemes no computables.
3. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon. Relació existent entre el sostre màxim del sector i la seva superfície computable.
4. Densitat màxima d'habitatges bruta. Relació existent entre el nombre màxim d'habitatges d'un sector i la superfície del sector i del polígon.
5. Sostre màxim del sector i del polígon. Sostre màxim edificable en un sector
6. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons. Relació en tant per cent entre sistemes i superfície del sector i del polígon.

#### **Art. 199. Superfície del sector i del polígon.**

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació.

#### **Art. 200. Superfície computable del sector i del polígon.**

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic marítimo-terrestre i l'hidrogràfic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

#### **Art. 201. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon.**

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m_2st/m_2s$ ).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

#### **Art. 202. Densitat màxima d'habitatges bruta.**

1. És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona. En el cas que la fitxa del polígon d'actuació determini aquest paràmetre, s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

#### **Art. 203. Sostre màxim del sector i del polígon.**

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable ( $m^2$ ).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 122 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

**Art. 204. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.**

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
  2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable, mentre que entre el estàndard d'equipament i vialitat es poden establir compensacions, sempre hi quan es justifiqui l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.
  3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, i per tant és un paràmetre deductiu de referència.
-



## **Secció 2a: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA**

### **Subsecció 1a: Paràmetres propis de la parcel·la**

#### **Art. 205. Parcel·la i illa.**

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:
  - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà
  - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.
3. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes normes regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.

#### **Art. 206. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.**

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front.
5. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 30º amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el vial, que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

#### **Art. 207 Parcel·la mínima.**

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre, que puguin justificar la seva preexistència anterior al planejament d'aplicació que es determini en aquest.
3. En una parcel·lació, mai es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

#### **Art. 208. Terreny i pendent de la parcel·la.**

1. Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM. Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.
2. En el cas que el terreny hagi estat alterat anteriorment a la cartografia de referència, s'escollirà la cartografia de la normativa anterior a l'aprovació del POUM com a cartografia de referència.

#### **Art. 209. Solar.**

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'art. 27.1 de la LUC, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.
2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.
3. Obligacions:
  - Les parcel·les no edificades, amb una capa d'herbassar important, o amb una massa d'arbrat amb una alçada excessiva, fruit d'antics cultius d'avesoses, no s'accepten en parcel·les urbanes. Serà obligatòria la seva tala i la neteja del solar, pel risc d'incendi inherent. Si el propietari no en fa el manteniment i poda adequada, l'ajuntament actuarà d'acord amb el que preveu l'article 197 del TRLUC, decret llei 1/2010, de 3 d'agost.
  - Els propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions tenen l'obligació de complir els deures de conservació i rehabilitació establerts al TRLUC. Els talussos de les parcel·les que donen sobre la via pública o altres parcel·les, s'hauran de protegir amb talussos de pedra, per evitar les esllavissades de les sorres que formen el sòl.

### **Subsecció 2a: Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la**

#### **Art. 210. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.**

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb la illa.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 124 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 211. Sostre edificable màxim de la parcel·la.**

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup>st)
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:
  - a) Directament amb les unitats de m<sup>2</sup> de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
  - b) A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.
  - c) El sostre corresponent a les plantes sota coberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la, però no als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.
3. En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de m<sup>2</sup>, per destinar-lo a diferents usos.
4. El sostre edificable màxim de parcel·la, és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:
  - a) En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.
  - b) En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament general, tenint en compte els usos inicials i la seva intensitat. Pel que fa al sostre corresponent a la planta sota coberta i al pati d'illa inicials, aquests no computen per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges ni per res situar-lo amb més aprofitament.
  - c) En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament, i amb els mateixos criteris que l'apartat anterior.
  - d) En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.
  - e) En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'art. 252 del RLU, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.
  - f) En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

**Art. 212. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.**

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:
  - Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge, d'acord amb el que determina l'apartat 3.
  - Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.
3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'han excloure la corresponent a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa i la de la planta sota coberta, si s'escauen, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

Amb aquesta finalitat es regula de forma genèrica en aquest POUM aquests mòduls segons tipus de règim d'habitatge, pel cas que no estigui regulat expressament en la fitxa d'un sector o polígon d'actuació:

  - a) Habitatge lliure mínim : 90 m<sup>2</sup> construït/ habitatge
  - b) Habitatge de règim públic concertat: 90 m<sup>2</sup> construït / habitatge
  - c) Habitatge de règim públic protegit i especial: 50 m<sup>2</sup> construït /habitatge

**Art. 213. Superfície mínima habitatges.**

1. La superfície mínima construïda de qualsevol habitatge de venda lliure no serà inferior a 90 m<sup>2</sup> construïts o 75 m<sup>2</sup> superfície útil mínima .
2. Qualsevol peça, excepte la cuina, bany i bany petit, que permeti inscriure un quadrat de 2,00 m. x 2,00 m. es tractarà com una habitació i per tant complirà amb els mínims de ventilació i il·luminació que fixi el codi d'habitabilitat per habitacions individuals.





**Art. 214. Ocupació màxima de la parcel·la.**

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, encloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
4. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la de la planta soterrani, admetent variacions en el càlcul d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

**Subsecció 3a: Paràmetres en relació amb la parcel·la**

**Art. 215. Espai lliure de la parcel·la.**

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.
2. Els moviments de terres de la parcel·la venen regulats en caràcter general en l'Art. 217 respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.
3. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen en els Arts 238 i 239.
4. Els espais lliures, amb una capa d'herbassars important, o amb una massa d'arbrat amb una alçada excessiva, fruit d'antics cultius d'avetoses, no s'accepten en parcel·les urbanes. Serà obligatòria la seva tala i la neteja del solar, pel risc d'incendi inherent. Si el propietari no en fa el manteniment i poda adequada, l'ajuntament actuarà d'acord amb el que preveu l'article 197 del TRLUC, decret llei 1/2010, de 3 d'agost.

**Art. 216. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions.**

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.
3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.
4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació amb el carrer, a la zona o a la parcel·la.
6. Les plantes soterrànies resultant de rebaixaments, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de la parcel·la, llevat que es tracti de rampes per a accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis.

**Art. 217. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar.**

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.
2. Murs de contenció i talussos:  
Amb excepció de la tipologia 6 edificacions aïllades, les parcel·les que presenten un major desnivell es limitarà l'alçada dels talussos i murs de contenció a 3,00 m. En cas que sigui imprescindible anivellar el terreny mitjançant terrasses, s'hauran de disposar de manera que compleixin les disposicions següents:
  - Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la no es podran situar a més de 3,00 m per sobre o a més de 3,30 m per sota la cota natural del límit.
  - Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la (excepte soterranis) s'hauran de disposar de manera que no sobrepassin els talussos permesos i la separació entre elles no serà mai inferior a 1,5 m.
  - En els límits amb les parcel·les no es podran superar en cap cas el nivell natural del terreny. En tot cas, en la franja de separació obligatòria es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal. En terrenys singulars i per motius de millora paisatgística de l'entorn, es podrà flexibilitzar aquesta norma, sempre que existeixi un acord exprés amb el veí.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 126 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- Els acabats vistos dels murs d'anivellament del terreny seran de pedra, formigó, obra vista i obra arrebossada i pintada. No s'acceptaran acabats irregulars ni amb materials deteriorats. Queden expressament prohibits els materials d'obra ceràmica que no tinguin cara vista (totxana, gero, etc.)
- 3. Les edificacions aïllades residencials (6) es regiran per l'article 108
- 4. En el cas d'un terreny complex i singular, i d'acord amb les directrius de paisatge del planejament territorial que regulen aspectes en relació amb les edificacions aïllades, es podrien flexibilitzar els paràmetres definits en aquest Art., sempre que estigui justificat en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent.
- 5. La topografia del terreny natural, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la per a ser edificada, ha de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la. S'ha de demostrar mitjançant la documentació adequada, el compliment de l'alçària reguladora màxima.

**Art. 218. Tanques a espai públic i entre veïns.**

1. Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.
2. Cada zona i subzona regula el tipus i condicions de les tanques, tenint en compte que en els espais oberts li és d'aplicació les directrius del paisatge incloses en el Pla Territorial de les Comarques Centrals (en concret la Disposició transitòria primera).
3. En totes les zones que estiguin separades de carrer, amb excepció de les industrials, la separació es realitzarà amb una tanca d'1,80 m d'alçària total, constituïda per un sòcol opac de 70 cm com a màxim, la resta es podrà realitzar amb reixa, tel·la metàl·lica, tanca vegetal i de fusta tractada.
4. En les zones d'edificació industrials, la separació amb la via pública es realitzarà sempre amb una tanca de 2,10 m d'alçària formada per un sòcol opac d'1 m. i la resta amb reixa metàl·lica.



### SECCIÓ 3a: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

#### Subsecció 1a: Paràmetres propis del carrer.

##### Art. 219. Alineació del vial.

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.
2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.

##### Art. 220. Amplada del vial o carrer.

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, l'edificació que tinguin a veure amb l'alineació, es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.
3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies. Als efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin normativament, l'amplada de vial serà la distància més petita entre fronts del tram.

##### Art. 221. Rasants del vial i de l'alineació del vial.

1. La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.
2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

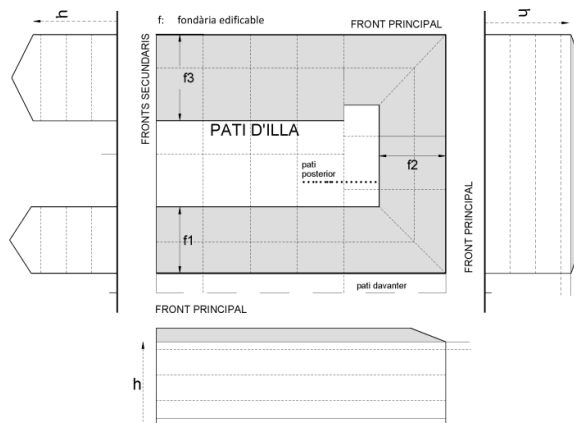
#### Subsecció 2a. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer.

##### Art. 222. Alineació de l'edificació respecte del carrer

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincidint amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

##### Art. 223. Front principal i front secundari.

1. Quan una edificació té més fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:



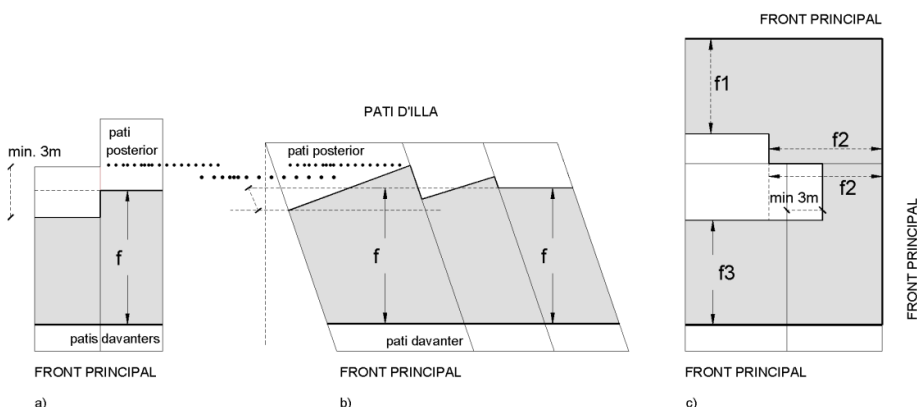
- a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
- b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal. Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'evolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de sota coberta es visualitza admetent obertures sobre el front secundari. En el cas que el carrer del front secundari tingui un fort pendent, la façana i el volum de l'edificació, s'adaptaran al que es regula en els Arts 235.3.2 i 235.3.3.



- En el cas que la fondària edificable es reguli doblement i continua respecte dels dos carrers en cantonada, els dos fronts de carrers seran principals i l'evolvent màxima de l'edifici, en cas de coberta inclinada, tindrà en compte l'arrencada de la coberta en tot el perímetre de la parcel·la que dona a carrer.

**Art. 224. Fondària edificable.**

- La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.
- Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només poden sobre passar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.
- La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.
- En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes normes amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:
  - La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació, ha de ser com a mínim de 3 metres, malgrat la profunditat edificable màxima es situï a una distància inferior a aquests 3 metres respecte del fons.
  - En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar ortogonal sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.
  - Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació d'una fondària edificable aplicada des del front d'un vial corresponent a la parcel·la veïna.



**Art. 225. Paret mitgera.**

- És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i colors de façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna.

**Art. 226. Pati d'illa.**

- És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.
- En els plànols d'ordenació i en les normes urbanístiques s'indiquen els patis d'illa, depenent de la zona i de la naturalesa de cada pati i segons les preexistències.
- En relació amb la configuració d'un nou pati d'illa, quan no hi hagi planejament derivat de detall que justifiqui altres solucions, s'aplicaran amb caràcter general els mateixos paràmetres regulats en l'art. 208 Terreny i pendent d'una parcel·la i art. 217 Modificacions de la topografia del terreny, sobre l'àmbit de l'illa o part d'aquesta i en relació amb els seus límits.

Els murs que es poden generar en l'interior de l'illa entre patis posteriors de parcel·les confrontants, poden ser fins a 3 metres i més diferència de cotes entre patis, es resoldrà amb solucions diverses segons cada cas, sobre plans inclinats no superiors a 45º, respecte del fons de la parcel·la confrontant i sempre que la topografia ho permeti.

- En qualsevol cas, l'edificació principal i la façana posterior vinculada a la cota del pati d'illa o al pati posterior d'una parcel·la s'atendrà al regulat en els següents paràmetres de l'edificació amb el relació al vial:

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 129 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- a) S'aplicarà el que regula l'art. 239.3.2 i 239.3.3, en relació amb possibles aprofitaments diferents provinents de la diferència de cotes entre la planta baixa i el pati posterior d'illa, el nombre de plantes i la seva alçada reguladora màxima.
  - b) L'art.238.3.2 que regula el sostre urbanístic d'un edifici en edificis en fort pendent.
5. Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades en l'art. 228 en els paràmetres d'edificació en el pati d'illa.

**Art. 227. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.**

1. **Pati davanter de parcel·la** : És l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica de l'art. 238, com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.
2. **Pati posterior de parcel·la** : és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques, i en caràcter general li és d'aplicació directa el que es regula a l'art. 238 Pati d'illa.

**Art. 228 Edificacions en els patis d'illa (casetes, barbacoes) i tanques.**

1. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal:
  - a) Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
  - b) En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de mantenir les condicions d'habitabilitat.
2. Les edificacions auxiliars adossades o separades de les parets veïnes, no tindran un alçada superior a 3 metres, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la.

En cas que el pati del veí estigui situat a una cota més baixa, l'edificació auxiliar s'haurà de projectar de manera que no sobrepassi l'evolvent teòrica formada pel pla vertical situat en el límit de la parcel·la fins a 3 metres respecte a la cota del veí, i a partir d'aquesta alçada un pla inclinat a 30º. En cap cas del casos la coberta no serà transitible.
3. **Casetes sense accessibilitat**: Són les instal·lacions prefabricades o modulars destinades a emmagatzematge de maquinària, elements de jardineria o similars sense accessibilitat.

El sostre edificable màxim serà de 2,00 m<sup>2</sup> i la seva alçada reguladora no superarà en cap punt els 2,50 m. La seva superfície no computarà als efectes de sostre edificable ni d'ocupació màxima de parcel·la.
4. **Llars de foc, barbacoes**: Les barbacoes, llars de foc són les construccions que consten d'un fogar i d'unes graelles i que serveixen per a fer-hi menjars a la brasa. La seva situació haurà de respectar la distància de separació amb la vialitat, zones verdes o equipaments, prevista per a la parcel·la. En la resta de situacions es situaran sempre recolzades en la façana posterior de l'edifici. Tindran una alçada màxima de 2,50 m i hauran de respectar un gàlib d'1,50 m respecte la vegetació arbustiva o arbòria, o d'altre material inflamable.
5. **Tanques**: En totes les zones, amb excepció de les industrials, la separació entre propietats i entre la via pública, es realitzarà amb una tanca d'1,80 m d'alçada total, constituïda per un sòcol opac de 70 cm com a màxim la resta es podrà realitzar amb reixa, tel·la metàl·lica, tanca vegetal i de fusta tractada.

En les zones d'edificació industrial, la separació entre finques tindrà una alçada màxima de 2,10 m amb un sòcol massís d'1m i la resta amb reixa o tanca metàl·lica no opaca.

**Art. 229. Arbres.**

Es podran plantar arbres en les finques urbanes sempre que es retirin de les mitgeres un mínim de 3 m. dels límits de la propietat.

**Art. 230. Cisternes per a rec.**

1. Serà obligatòria la construcció de cisternes per regular els recs dels jardins o verds privats en els solars d'edificació unifamiliar (6) i plurifamiliar (3-4) amb jardí.
2. Càlcul de la capacitat del dipòsit de pluvials : Per a habitatges unifamiliars, la capacitat s'estableix en 1m3 per cada 17m2 de coberta amb un mínim de 10 m3.
3. En el cas que la grandària del solar superi la de les cobertes en més del 10% haurà d'augmentar-se la capacitat en 2m3 per cada 100 m2 de solar amb un màxim de 60 m3
4. Per a habitatges plurifamiliars, el càlcul s'estableix com el resultat d'un polinomi que integra la precipitació, superfície de captació, número de usuaris i, en el seu cas extensió de jardí, amb un mínim de vint-i-cinc metres cúbics (25 m3).

P = factor de precipitació=0,5

C = m2 de cobertes susceptibles de recollida d'aigua de pluja,

U = número d'usuaris (normalment 5 per a cada habitatge),

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 130 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- J = m2 de jardins o zones verdes,  
G = factor aigües grises (1-sense reutilització d'aigües grises, 0,5 amb reutilització d'aigües grises),  
V = volum del dipòsit d'aigua pluvial,

El volum final resulta igual a:  $V = C/17 + U \cdot G + J \cdot P/25$

5. El seu sobreeixidor estarà connectat a la xarxa o sistema d'evacuació de pluvials i disposarà d'una alimentació des de la xarxa municipal d'abastament per a casos en que el règim pluviomètric no garanteixi el reg durant l'any. La connexió des de la xarxa municipal no podrà entrar en cap cas en contacte amb el nivell màxim del dipòsit. S'hauran de vigilar les condicions sanitàries del dipòsit.

**Art. 231. Piscines.**

S'entén per piscines totes aquelles construccions o instal·lacions destinades a aigua diferent dels dipòsits, ja sigui piscines, estanys o fonts, tinguin un caràcter permanent o desmuntable, siguin coberts o descoberts.

Les piscines, en l'espai lliure de parcel·la s'hauran de mantenir dins de les plataformes d'anivellament del terreny, en cas que en sobresurtin, la seva superfície computarà als efectes d'ocupació de parcel·la.

Per a habitatges unifamiliars la seva capacitat conjunta no excedirà dels setanta cinc metres cúbics (75 m<sup>3</sup>), a la qual podrà afegir-se, en el cas de l'habitatge plurifamiliar, cinc metres cúbics (5 m<sup>3</sup>) per habitatge servit inclòs en la mateixa parcel·la, fins a un màxim de cent setanta metres cúbics (170 m<sup>3</sup>).

En el cas d'edificació situada en relació a la parcel·la o en relació a l'illa, respectaran els límits següents:

- Superfície  $\geq 2.000 \text{ m}^2$ , separació de 3 m.
- Superfície  $\geq 800 \text{ m}^2$  i  $< 2.000 \text{ m}^2$ , separació de 2 m.
- Resta de casos, separació d'1 m.

No comptabilitzaran com a ocupació de parcel·la ni com a edificabilitat aquelles estructures lleugeres destinades al cobriment estacional de les piscines, sempre que aquestes no sobresurtin més d'1,00 m per damunt de la coronació del vas de la piscina.

Els projectes presentats per a l'autorització de la llicència municipal incorporaran sistemes per a minimitzar el consum d'aigua.



### **SECCIÓ 4a: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI**

#### **Art. 232. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions.**

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.
2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.
3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars.
4. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la d'acord amb Art. 203, com a sostre d'un edifici regulat en el pròxim Art., i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

#### **Art. 233. Sostre d'un edifici.**

1. El sostre d'un edifici és la suma en m<sup>2</sup> de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes normes.
2. El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència, mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.<sup>(1)</sup>
3. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'art. 203 referent a la posició de la planta baixa, en relació amb el carrer, al pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

#### **Art. 234. Evolvent màxima d'un edifici i volum d'un edifici.**

1. L'evolvent màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans interceptats següents:
  - a) Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,
  - b) I els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.
2. El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:
  - a) En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepasarà l'evolvent màxima resultant.
  - b) En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

#### **Art. 235. Façanes d'un edifici.**

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.
3. Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i colors, l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística.

#### **Art. 236. Nombre màxim de plantes.**

1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.
3. Quant al còmput del nombre de plantes en el desenvolupament del planejament derivat i en la concessió de llicències, són determinants els Arts que regulen la posició de planta baixa en un tram de façana d'un edifici segons els Arts, 239.

<sup>1</sup> En el cas d'una ordenació volumètrica definida en el planejament, on el sostre edificable màxim es computa d'acord amb l'art. 223, el sostre d'un edifici pot superar el sostre edificable màxim de la parcel·la en el cas que el projecte proposi cossos sortints tancats que li siguin d'aplicació segons la zona, o al contrari, resultar inferior, ja que el projecte de la llicència conté porxos d'ús públic o espais oberts que no computen.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 132 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Art. 237. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h).**

1. L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.
2. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat en l'art. anterior. Com a màxim (h) serà de:

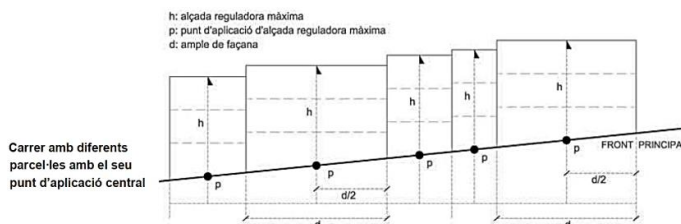
PB	4,15 m.
PB+1	7,15 m.
PB+2	10,50 m.

**Art. 238. Alçària reguladora i el seu punt d'aplicació (p).**

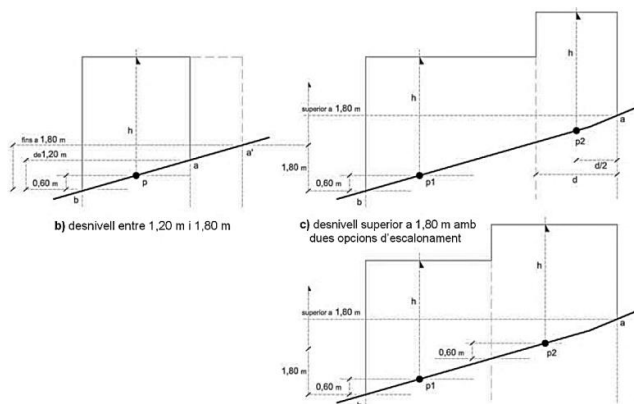
1. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:
  - a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers.
  - b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent on s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions i la situació de la planta baixa. Així, es permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general sense sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida.
2. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació amb el carrer.

**2.1 Norma general.**

- a) El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats.



- b) Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegades sigui superior a 1,20 metres i inferior a 1,80 m, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 m per sobre la cota de l'extrem més baix.
- c) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 metres, s'haurà d'escalonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors a i b.



**2.2 Norma específica per parcel·les situades en carrers de fort pendent.**

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 133 de 186

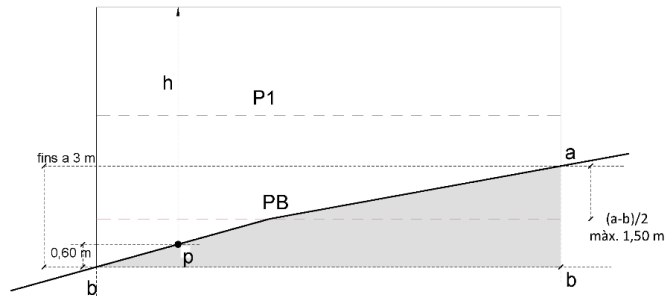
SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

- a) En carrers amb fort pendent o amb parcel·les amb fronts a carrers més amples no caldrà escalonar l'edifici d'acord amb la norma general la planta baixa se situa entremig de les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació i la diferència de cotes entre els extrems de l'alineació no sigui superior a 3 m.

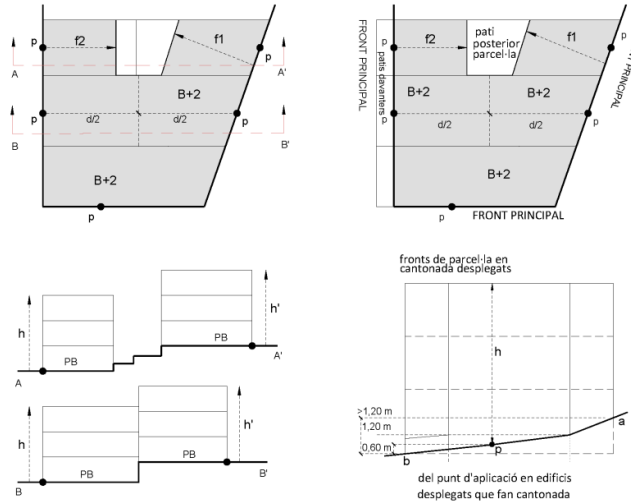
En aquest cas, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima seguirà situant-se a 0,60 metres per sobre de la cota de l'extrem inferior de l'alineació de l'edificació.



- b) En el cas que la planta baixa se situés a més de 1,5 m de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, en el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà a una distància màxima d'1 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, encara que la distància d'aquest punt d'aplicació a la cota més baixa de l'alineació sigui superior a 0,60 m.

**2.3 Parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats.**

En parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. En aquest cas, si l'edificació és compacta entre els dos carrers i els plànols d'ordenació detallada no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, aquesta es produirà en el punt mig de la parcel·la.



**3. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.**

**3.1 Norma general.**

El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

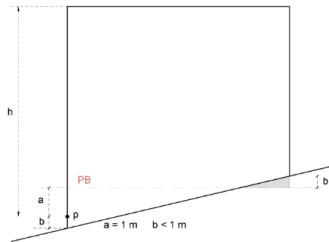
Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 134 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### 3.2 Condicions en terrenys amb fort pendent.

En el cas que el paviment de part d'una planta baixa es trobés situat a més d'1 m per sobre del terreny modificat de la parcel·la, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en aquesta cota -1 m respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas però, part de la planta de la baixa se situarà per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o de més, a la diferència entre la cota més baixa de l'alineació i el punt d'aplicació <sup>(2)</sup>.



Les rasants i les plataformes del terreny modificat per a ser edificat, venen regulades segons els moviments de terres admesos en el paràmetre Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la en l'art. 228 (C.IIT. IX), i la regulació de la posició de la planta baixa en relació al terreny i el còmput de sostre de la planta baixa i planta soterrani es regula en l'art. 251.4.

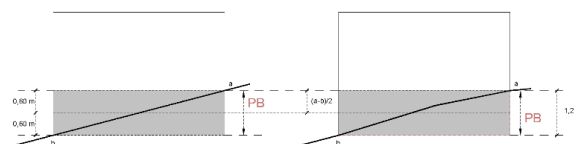
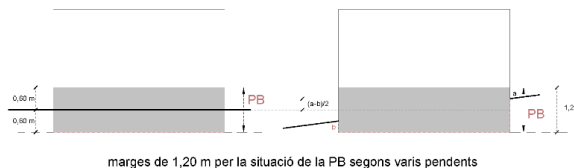
#### Art. 239. Planta baixa.

- La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.
- La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats :
  - Una norma general dins d'uns marges de desnivells en carrers o terrenys.
  - Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent en la qual s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions, la condició de planta baixa i el còmput de sostre edificable de la planta baixa i de la planta soterrani. Aquesta norma específica permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general amb l'objectiu de no sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida.
- Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer.

#### 3.1 Norma general (1).

En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o de menys d' 1,20\* metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60\* m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.

En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20\* metres, s'haurà de retranquejar la planta baixa.



<sup>2</sup> Aquesta diferència (b) no podrà ser superior a 1 m, ja que sinó es perd la condició de planta baixa (a+b <= 2m, i en cas que aquesta diferència (b) fos superior a 0,5 m (a+b <= 1,5 m), part de la planta soterrani haurà de computar.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 135 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24

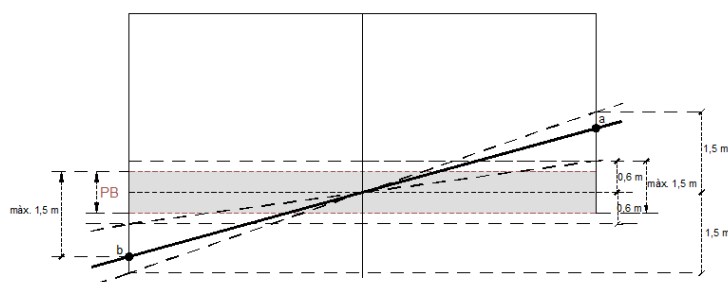


### 1.2 Norma específica en carrers de forts pendents.

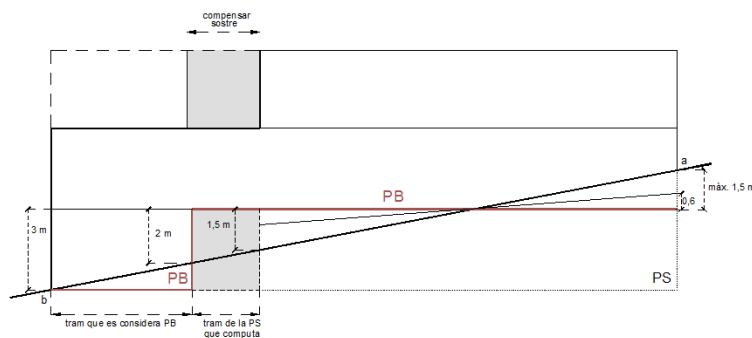
En carrers de forts pendents o en parcel·les amb fronts més amples, no caldrà retranquejar la planta baixa quan la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació superi els 1,20 metres, en els supòsits, condicions i límits següents:

- Que quedi justificat als efectes tècnics, constructius i compositius de l'edifici, i d'acord amb els apartats següents b i c.
- En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de les alineacions no superi els 3 metres, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar en un marge comprès entre 1,5\* m per sobre de la cota més baixa i 1,5\* m per sota de la cota més alta de l'alineació. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es situarà en tots el cassos a 0,60 m per sobre de la cota inferior de l'alineació de l'edificació.

(\* si el desnivell està entre 1,20 m i 1,50 m aquest número coincidirà amb el desnivell)



- En el cas que el projecte arquitectònic proposi sobrepassar el límit d'1,5 m regulat en l'apartat anterior, les condicions en relació amb l'aprofitament seran les següents:
  - La part de la planta soterrani situada sota d'aquest tram de la planta baixa que sobrepassa la distància 1,5 m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici.
  - Si aquesta diferència és superior a 2 metres, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.



### 3.3 Normes de la planta baixa en relació amb la cota del pati d'illa.

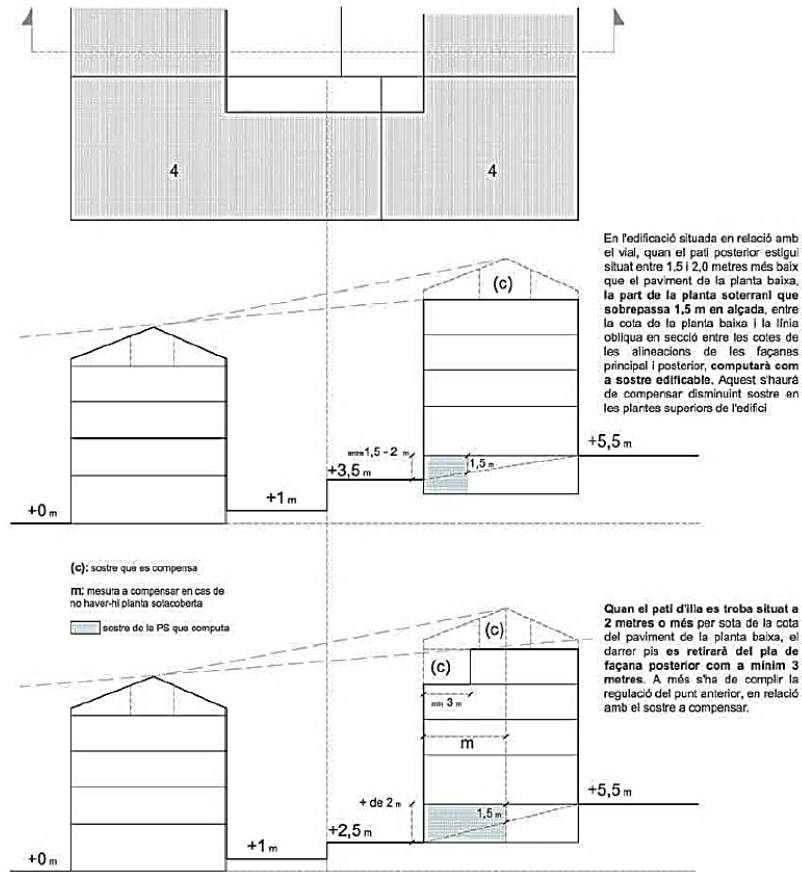
- En cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçada superior a 1,5 metres respecte de la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la, la part de la planta soterrani que sobresurti haurà de computar en concepte de sostre edificable i aquest s'haurà de compensar en una altra part de l'edifici, d'acord amb el que regula l'apartat c següent.
- A partir de que la cota del paviment de planta baixa superi els 2 m respecte de la cota del pati, aquesta tindrà la consideració de planta pis i el darrer pis de l'edifici s'haurà de retirar d'aquesta façana posterior com a mínim 3 metres, condició que s'haurà de tenir en compte i integrar en la compensació de sostre regulada en l'apartat anterior.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 136 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**



- c) El càlcul de les superfícies de sostre a compensar que fa referència als dos apartats anteriors a i b, es calcularà traçant unes línies obliques en els plans verticals de les mitgeres, que vagin des de la cota del carrer a la cota del pati. La superfície que computarà de la planta soterrani vindrà definida per una línia en planta entre els dos punts definits per les verticals sobre la mitgera on la distància entre el sostre de la planta baixa i la línia obliqua sigui 1,5 m. En les parcel·les que tinguin fronts en carrers oposats, la posició de la planta baixa es referirà a cada front.

### 3.4 Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

#### 3.4.1 Norma general.

En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

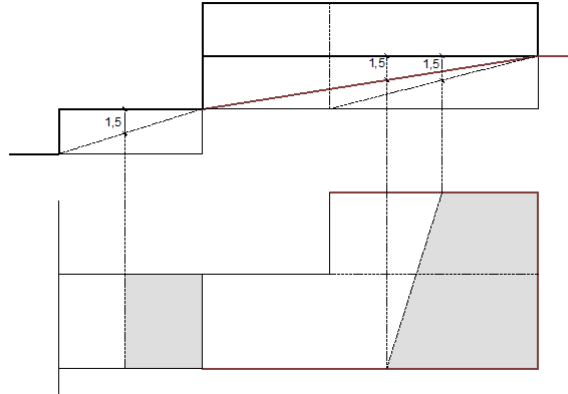
#### 3.4.2 Norma específica en terrenys amb fort pendent.

En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d' 1 m respecte del terreny modificat, d'acord amb l'art. 239, quan una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat, amb les condicions següents:

- La part de planta baixa semi soterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.
- En el cas que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici segons el criteri i regulació de l'Art. 239.3.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 137 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- c) Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2 metres.
- d) El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament.

En les edificacions singulars situades en relació amb l'illa, la planta baixa se situa i computa d'acord amb l'anterior apartat, a excepció que un planejament derivat de detall determini una ordenació singular amb edificacions i espais lliures diversos, que permetin compaginar edificacions situades en relació amb el vial, justificant en aquest cas el sostre d'un edifici o d'un planejament derivat d'acord amb el que regula l'Art. 239.3

La superfície construïda de totes les plantes baixes computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte la part semisoterrada dels edificis situats

Als criteris del còmput del sostre edificable en ordenacions volumètriques de detall del planejament derivat es farà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors 239.3 i 239.4, a partir de les seccions adequades, siguin edificacions situades en relació amb el vial, en relació amb la parcel·la, o en relació amb l'illa.

El present POUM fixa en caràcter general:

- a) L'alçada lliure màxima de planta baixa en edificis de nova construcció en zones residencials a 3,60 m. Aquest paràmetre es podrà modificar els planejaments derivats.
- b) L'alçada mínima dels locals comercials als edificis de nova construcció es fixa en 3,00 m i 2,60 m si es destina a usos auxiliars com garatge o trasters.
- c) Quan la cota del paviment de la planta baixa està a una distància superior a 1,5 m respecte del terreny exterior, la part de la planta soterrani situada a sota computa i s'haurà de compensar, i en el cas que aquesta distància sigui superior a 2 m aquesta planta baixa té la consideració de planta pis.

**Art. 240. Planta soterrani.**

- 1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
- 2. La planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, amb l'excepció que el planejament derivat o el projecte arquitectònic prevegi el següent :
  - a) Que en carrers i terrenys en fort pendent, part de la planta soterrani computi als efectes del que determinen els Arts 239.3 i 239.4.
  - b) Que s'ocupin amb usos principals d'ús col·lectiu i d'accessibilitat pública.
  - c) Que part de la planta soterrani doni a un pati de llums generant noves façanes on la paret confrontant estigui situada a 3 metres o més, i aleshores s'aplicarà el que determina l'Art. 238.2.

Les situacions dels apartats b i c anteriors només es tindran en compte si així ho determina un àmbit de planejament derivat o de modificació puntual del POUM amb ordenació volumètrica definida precisa.

**Art. 241. Planta altell.**

- 1. La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
- 2. Les plantes altells computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la, en el cas que el planejament derivat les reguli en mesura i posició, i del càlcul del sostre d'un edifici.

**Art. 242. Planta pis i planta àtic.**

- 1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sota coberta.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 138 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



2. La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici. La planta àtic, per estar inclosa en el concepte de planta pis, està definida en els plànols corresponents d'ordenació detallada amb un nombre de plantes més que el que s'indica en la part de la terrassa vinculada a la planta àtic.
3. Totes les plantes pis inclosa la planta àtic computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitables.

**Art. 243. Planta sota coberta.**

1. La planta sota coberta és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.
1. El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana i com a màxim es situa a 90 cm per sobre de la cota superior del darrer forjat admès. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima. (1) i pendent de coberta no podrà superar el 30%.
2. L'espai computable de la planta sota coberta, pel que fa al sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,50 metres. (2) El planejament derivat i el projecte de reparcel·lació dels polígons d'actuació urbanística han de concretar la posició i dimensió d'aquest sostre edificable computable, però no es pot tenir en compte als efectes de deduir-ne el nombre màxim d'habitables de l'àmbit de planejament o gestió.
3. L'espai de la planta sota coberta només es pot destinar a:
  - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
  - Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat, admetent així, situar estances principals d'un habitatge a la planta sota coberta.
4. La superfície construïda no podrà superar el 50% de la planta inferior, inclosos espais comuns.
5. El valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m.
6. Es podran obrir terrats dins de coberta sempre que es mantingui el ràfec i no sobresurti de la línia teòrica del 30 % de pendent. En la zona de nucli antic no s'admetran terrats i tan sols es podran col·locar finestres seguint el pendent de la teulada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepasarà el 10% de vessant de la superfície de coberta. La separació entre terrasses de la mateixa parcel·la serà d'1,50m. No s'admeten terrasses en les cantonades trencant la línia de separació d'aigües.
7. Les obertures de ventilació s'adaptaran al pla de la coberta. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota-coberta, per complir amb el decret d'habitabilitat, s'admetran finestres integrades al Pla de la coberta inclinada.

**Art. 244. Coberta.**

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.
2. Les zones 1a i 1b de nucli antic no s'admetran cobertes planes.
3. El ràfec, és la part de coberta que sobresurt del Pla de la façana per tal de protegir-la de l'acció directa de la pluja. Els ràfecs de teulada tindran una volada màxima de:
  - Zones tipus 1a i 1b un màxim de 0,40 metres
  - En la resta de zones un màxim de 0,60 metres en els carrers d'amplada fins a 12 m i de 0,80 m en els carrers més amples.

**Art. 245. Alçada lliure i construïda d'una planta.**

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància entre els seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.
3. Les alçades lliures i construïdes si es destinen a usos residencials s'adequaran al que fixi el Decret d'habitabilitat vigent

**Art. 246. Cossos sortints.**

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.
2. Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front tancat amb elements construïts o fixes, o que el seu espai està ocupat o previst per instal·lacions de l'immoble<sup>3</sup>. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici
3. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.

<sup>3</sup> Els estenedors requerits pel Decret d'habitabilitat no visibles des de l'espai públic, es consideren instal·lacions de l'immoble.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 139 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



4. Amb caràcter general
  - a) **Per als nuclis històrics (Zona 1a-1b)**

*Per a la primera planta:*  
Volada màxima: 0,35 m.  
Superfície màxima: Longitud façana x 0,40.

*Per a les restants plantes:*  
Volada màxima: 0,35 m.  
Superfície màxima: Longitud façana x 0,20 m.
  - b) **Per les Zones 2-4-5 i 6**

*Volada màxima = Amplada carrer /15 = < 1,20 m.*

*Façanes principals i posteriors:*  
Sup. màxima = 1/3 Amplada Façana x (Ample carrer/15)

*Façanes confrontants dins dels espais privats*  
Sup. màxima = 1/3 Amplada Façana x (Ample/10)

**Art. 247. Elements tècnics i compositius d'un edifici.**

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'evolvent màxima d'un edifici, essent no són habitables ni transitables, a excepció de forjats específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres.
2. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'art.233.

**Art. 248. Patis de llum.**

1. Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.
2. Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent en el moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.
3. Els patis de llum d'un projecte arquitectònic computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici : regulat en l'art.233 excepte:
  - Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
  - Quan una de les cares del pati sigui permeable.
  - Quan el planejament derivat d'ordenació volumètrica precisa justifiqui que en subzones per habitatges de protecció pública, la tipologia en "doble bloc" regula patis amplis i suficients per una correcta il·luminació i ventilació creuada dels habitatges amb funcions ambientalment positives, i que aquesta tipologia de l'edificació millora els espais públics de l'ordenació urbanística de l'entorn.
4. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llum depèn de llur alçada. La dimensió del interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3 m. que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 m. i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada	Superfície mínima
Fins PB+2P	9 m <sup>2</sup>
PB+ 3P	12 m <sup>2</sup>
PB + 4P	14 m <sup>2</sup>

5. El paviment del pati de llum ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sol de la dependència a il·luminar o ventilar.
6. Els patis de llum podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del celobert.

**Art. 249. Patis de ventilació.**

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge.
2. La superfície dels patis de ventilació computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'art. 233.
3. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 m. que

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 140 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de 2 m. i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada	Superfície mínima
Fins PB+2P	5 m <sup>2</sup>
PB+ 3P	7 m <sup>2</sup>
PB + 4P	9 m <sup>2</sup>

- 4 Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
- a. No es permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
  - b. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
  - c. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sol de la dependència a ventilar o il·luminar.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 141 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **CAPÍTOL III: ELS PARÀMETRES D'ÚS: CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ.**

### **Secció 1a: ELS USOS SEGONS LA FUNCIÓ.**

#### **Art. 250 Residencial.**

**1. HABITATGE:** És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar.

S'estableixen les categories següents:

- Unifamiliar: Es refereix als allotjaments destinats a acollir una sola llar o família. L'habitatge únic, tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a la trama urbana, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.
- Bifamiliar: Es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent a través d'una zona comuna, aquesta es poden compartir amb dos conjunts bifamiliars.
- Plurifamiliar : Es refereix a un edifici que inclou més de dos habitatges. El plurihabitatge no comprèn els apart- hotels ni cap ús assumible en l'ús hoteler.
- Habitatge rural (familiar i temporer): Es refereix a un habitatge familiar, associat a les activitats permeses al sòl no urbanitzable en el qual està ubicat
- Habitatge dotacional (públic amb lloguers-terminis)

**2. RESIDÈNCIA COL·LECTIVA** (estable per gent gran, estudiants, etc.). : Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones , com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, de gent gran, religiosos i d'altres similars. S'exceptuen els equipaments comunitaris i els hotelers.

#### **Art. 251. Terciari, serveis, comercial i turisme.**

**1. TERCARI :** Comprèn les activitats de tipus comercial consistents en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies i la prestació de serveis personals al públic tant de caràcter públic com privat.

**2. OFICINES I SERVEIS :** Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, de 15 de juny, per la qual s'aprova la revisió de la Classificació catalana d'activitats econòmiques 1993 (CCAE-93), correspon a les incloses en els títols administració públics, defensa i Seguretat social obligatòria, codi 7511 i successius.

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.

**3.COMERCIAL:** 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. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duiguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.

Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.


**3.1 Establiments de caràcter col·lectiu:** els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials. S'entén que dos o més establiments comparteixen un mateix espai comercial si es dóna qualsevol de les circumstàncies següents:

- Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels comerciants o clients de la zona comercial.
- Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent per als clients de la zona comercial.
- Serveis comuns per als comerciants o per als clients de la zona comercial.
- Denominació o existència d'elements que conformen una imatge comuna.

En tot cas es consideren establiments comercials col·lectius:

- Centres comercials, entenent com a tals els que estiguin conformats per establiments comercials que estiguin situats dins d'un mateix edifici o en dos o més que estiguin comunicats i que hagin estat concebuts, localitzats i gestionats com una unitat.
- Galeria comercial, és el conjunt d'establiments minoristes de petita dimensió i independents que comparteixen espais comuns de circulació i determinats serveis. Les galeries comercials poden constituir per si mateixes un establiment comercial col·lectiu o al seu torn formar part d'un de més gran.
- Mercat municipal, és un establiment comercial col·lectiu de titularitat pública, que disposa de serveis comuns i requereix una gestió de funcionament també comuna, segons les fórmules jurídiques establertes en la legislació de règim local. El mercat està format per un conjunt de locals comercials, fonamentalment d'alimentació perible en règim de venda personalitzada, sense que cap de les empreses o grup d'empreses que els exploten pugui ocupar més del 60% de la superfície de venda del conjunt del mercat.



DOCUMENT NORMES	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2017000086
Codi Segur de Verificació: 896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170638_2021_14137025 Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07 Pàgina 142 de 186	SIGNATURES 1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16 2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24	

4. Recintes comercials, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai comercial. No són recintes comercials els establiments comercials situats en els locals dels baixos dels edificis destinats a habitatges, hotels o oficines, sempre que estiguin ubicats dins la trama urbana consolidada.

**3.2 Superfície de venda:** Els espais dels establiments comercials en els quals s'exposen les mercaderies, inclosos els espais interns pels quals pot transitar el públic, els espais en els quals s'efectua el cobrament dels articles i/o servei, i la superfície destinada a prestar serveis complementaris relacionats amb els productes adquirits i a la qual pot accedir el públic. També s'ha de considerar superfície de venda l'ocupada per les caixes, la superfície destinada a prestar serveis relatius a informació, al pagament, així com els espais dedicats a l'atenció al públic, i a serveis de reparació o manipulació, en general, dels productes adquirits.

En els establiments comercials que disposen de seccions de venda personalitzada, es considera superfície de venda la zona ocupada pels venedors darrera el taullell, a la qual no té accés el públic.

No constitueixen superfície de venda, i per tant s'exclouen del seu còmput els espais indicats en l'art. 5 apartats c.1 a c.11

**3.3 Superfície edificada:** La suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació urbanística, tinguin la consideració de soterrànies, baixes i pisos. No computen les superfícies en plantes soterrànies destinades a aparcament o a càrrega i descàrrega.

**3.4 Nova implantació:** L'inici d'una nova activitat comercial en un establiment determinat.

**3.5 Ampliació:** L'augment de la superfície de venda d'un establiment determinat. g) Canvi d'activitat: El canvi o la modificació en el producte o gamma de productes que essencialment s'ofereixen en un establiment determinat.

S'entén que un establiment comercial es dedica essencialment a la venda d'un producte o gamma de productes quan destina, com a mínim, un 80% de la seva superfície de venda a aquest productes.

**3.6 Remodelació:** Qualsevol modificació d'un l'establiment comercial que no impliqui ni una ampliació de la superfície de venda ni un canvi d'activitat.

**3.7 Canvi de titularitat:** El canvi del titular de l'activitat comercial, sense cap altra modificació ni en l'estructura de l'establiment ni en el producte o gamma de productes que essencialment s'hi ofereixen.

3.8 Els establiments comercials es classifiquen en:

**a) Per raó de la superfície de venda**

- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats. B

**b) Per raó de singularitat de l'establiment**

Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers.

Els establiments comercials singulars, també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt a.

Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials .

D'acord amb el Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials i atesa la població del municipi, només es possible implantar petits establiments comercials (PEC) d'una superfície inferior a 800 m2 de superfície de venda, en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).

Per tant NO SADMETRAN altres establiments comercials, ni mitjans (MEC) ni grans (GEC) ni col·lectius (GECT)

**4. RESTAURACIÓ:** Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, Frankfurt, xocolateries, gelateries, orxateries, granges o similars. similars codi 553 i 5530 (ECF 217/2004 ). En el supòsit que aquest locals disposin de discoteques o estiguin considerats bars musicals, pubs, whisqueries o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu. Codi 92341 (ECF 217/2004 ).

**5. RECREATIV I ESPECTACLES.** L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Aquest serveis poden ser de dos tipus:



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 143 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- A.- Comprèn els locals amb discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries, sales de festa, etc.
- B.- Comprèn els locals destinats a bingos, cafès, teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la Llei 11/2009 de 6 de juliol, de regulació administrativa, espectacles públics i activitats recreatives.

#### **6.ALLOTJAMENT TURÍSTIC**

##### **6.1 Establiments hotelers:**

- Grup Hotels: són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.
- Grup d'hostals o pensions: són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assolixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

##### **6.2 Apartament turístic:**

- Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

##### **6.3 Càmpings :**

- Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament.

##### **6.4 Establiments de turisme rural**

- Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.

Es classifiquen en els dos grups següents:

- a) Cases de pagès.
- b) Allotjaments rurals.

##### **6.5 Habitatges d'ús turístic**

- Són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

#### **Art. 252. Industrial, logístic i tecnològic (productius).**

- 1 Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.
- 2 L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el POUM, s'ajustarà al que estableixi la corresponent ordenança municipal pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte l'ús industrial.
- 3 Per altra banda, cal tenir present que, d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda de productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".
- 4 Dintre de la regulació general de l'ús industrial el POUM estableix la següent diferenciació:
  - a) **Petit taller:** Comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, en que no existeixin raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones. Inclou també el 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
  - b) **Indústria –I-:** Taller i indústria mitjana, comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, però que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.  
Inclou també 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
  - c) **Indústria –II-:** Gran indústria, comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 144 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



d) **Instal·lacions auxiliars:** A més de les activitats industrials pròpiament dites, es defineixen les activitats de serveis i les instal·lacions auxiliars d'indústries.

- S'entén per activitats de serveis, les que s'hagin de prestar a una comunitat d'habitatsges o de residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen: bugaderia, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manteniment, d'aparells elevadors, etc.
- S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria, els dipòsits per a combustibles destinats a calefacció, element de transport intern i manteniment, així com les instal·lacions de climatització depuració i semblants, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació pròpia, tant estatal com municipal i, en casos especials, per les directrius dels serveis tècnics municipals
- Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, a excepció del cas que, per les seves dimensions, la seva naturalesa, les molèsties o la perillositat que puguin produir, els correspongui ser classificades com a activitat d'una determinada categoria.

## 2. LOGÍSTIC I MAGATZEMS

- a) **Logístic:** Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat. S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (viatjant i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada).
- b) 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:

1. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, s'ha de considerar tot el conjunt com una indústria.
2. 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.

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. TECNOLÒGIC (centres productius diversos i d'investigació).

### Art. 253. Agrari i recursos naturals.

1. **AGRÍCOLA:** Activitats vinculades amb les feines del camp, l'horticultura i el conreu de qualsevol classe inclús el d'arbres.
2. **RAMADER:** Activitats relacionades amb la ramaderia de qualsevol forma.
3. **FORESTAL** Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i les disposicions que la desenvolupen.
4. **EXTRACTIU.** Aquest ús comprèn les activitats d'explotació de mines o pedreres i moviments de terra en general. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23. Dins del terme municipal de Espinelles es constata l'existència

### Art. 254. Dotacions públiques.

1. **SANITARI ASSISTENCIAL.** És el que correspon al tractament i a l'allotjament de malalts. Queden compresos en aquest ús els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i altres centres de salut. També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de jubilats, etc. sempre i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a 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 ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

S'inclouen també, en aquest ús, les clíniques veterinàries i els establiments semblants que disposin dels mateixos equipaments que un centre de salut. Les clíniques veterinàries i anàlegs, de petites dimensions, com a consultori d'animals domèstics, es consideraran com a ús de serveis.

- A) HOSPITAL
- B) ASSISTENCIAL
- C) TANATORI

2. **EDUCATIU:** Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similar) i nivells oficials (preescolar, infantil, primària, secundària, batxillerat i universitari) que s'imparteixen en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 145 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**3. ESPORTIU:** Comprèn els serveis destinats a la pràctica, 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, esquaix, piscines i similars, d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 92623.

Aquestes activitats poden ser públiques o privades

**4. SOCIOCULTURAL:** 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.

**5. RELIGIÓS:** Es comprenen en aquest ús les activitats de tipus religiós o de culte directament lligat a temples, esglésies, mesquites, sinagoga, convents, centres parroquials i semblants i similars; d'acord amb l'Ordre ECF/217/2004, correspon a les incloses al codi 9131. Els espais destinats a oracions de qualsevol tipus de religió, si l'ús del local és específicament destinat al culte s'haurà d'ubicar obligatòriament en zones d'equipament públic o privat. No s'admetrà en cap altre zonificació.

**6. ADMINISTRATIU I PREVENCIÓ:** Comprèn les activitats relacionades amb activitats administratives públiques i privades, així com seus de bombers, ADF etc..

**7. PROVEÏMENT I ABASTAMENT:** Comprèn les activitats relacionades amb activitats de mercats i supermercats a l'engròs i al detall.

**Art. 255. 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, telecomunicacions, 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. 256. Mobilitat.**

**1. TRANSPORTS :** Viari

**2. APARCAMENTS :** S'entén per aparcament l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o estacionament de vehicles. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl o en edificacions i les instal·lacions especials destinades a guardar vehicles, Es distingeix també entre "garatge d'ús públic" i "garatge d'ús privat".

El nombre mínim de places en els edificis de nova planta en funció dels usos als quals es destina l'edifici són:

- Ús residencial: Atenent a l'estudi de mobilitat es farà una reserva de 15 m<sup>2</sup> (1 plaça turisme+0,5 motocicletes+2 de bicicletes) per a cada 50 m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge nou o rehabilitat en gran reformat
- Ús hoteler: aplicar normativa sectorial amb un mínim d'1 plaça per cada 5 places d'allotjament
- Recreatiu: 1 plaça per cada 4 persones d'aforament.
- Comercial: Edificis d'ús exclusiu comercial es farà una reserva per a cada 50 m<sup>2</sup> de sostre.

**3. GASOLINERES I ALTRES SERVEIS:** Corresponen a les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil, lubricants, gas, electricitat que tingui ubicats de forma conjunta els aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil, gasos per automoció i els aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire, equip d'extinció d'incendis, i equip per subministra d'electricitat per vehicles elèctrics.

**4.** Les noves implantacions destinades a venda de carburants podran incorporar un petit establiment comercial de fins a 200 m2 de superfície de venda com a servei complementari a la benzinera

**Art. 257. Lleure i ambiental.**

**1. LLEURE**

**2. AMBIENTAL.**

**Secció 2a: ELS USOS SEGONS EL DOMINI.**

**Art. 258. Classificació d'usos segons el domini**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i privats.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada, i poden ser:
  - Particular,
  - Comunitari
  - Col·lectiu: són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 146 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**Secció 3a: PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS:**

**Art. 259. Usos admesos: principals (o dominants) i compatibles.**

- Usos Predominants :** Són els que el planejament general o sectorial fixa com a ús més adequat per un sistema o una zona, un edifici, un tipus de sòl, etc.
- Usos compatibles:** Són els que poden donar-se simultàniament en un mateix sòl, edifici o lloc, tot i que hagin de ser restringits en la intensitat o la forma d'ús. Aquests usos, si són de pública concurrència, per a poder-se implantar en una zonificació que té un ús principal, hauran de complir la reglamentació i les ordenances municipals que regulen aquest tipus d'activitat, així com la reglamentació de protecció contra incendis, de cara al control de l'aforament del local i les mesures de seguretat
- Usos condicionals:** Són els que necessiten certes limitacions per ser admesos.
- Usos condicionats:** Són els que, per la seva naturalesa, imposen regulacions específiques de l'entorn.
- Usos provisionals:** Són els que, per no necessitar obres o instal·lacions permanents i no dificultar l'execució dels plans, es poden autoritzar amb caràcter provisional en els termes disposats en la legislació urbanística vigent

**Art. 260. Usos prohibits.**

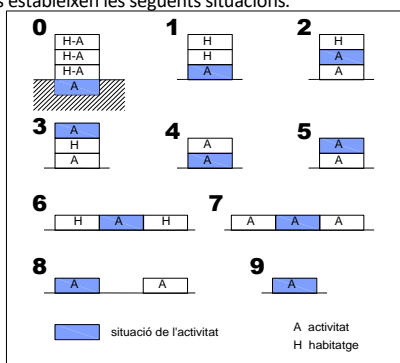
- Són aquells que estan prohibits expressament en les previsions d'aquest POUM, en les Ordenances Municipals o en les disposicions estatals promulgades.
- Així mateix, són prohibits els que resultin incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls restringeixi en intensitat o forma d'ús.

**Art. 261. Usos provisionals.**

- Es consideren usos provisionals els que no estan prohibits per a aquestes normes, que s'estableixen de manera temporal, que no requereixen obres o instal·lacions permanents i que no dificulten l'execució del POUM.
- Aquest usos poden autoritzar-se, conforme a l'establert a l'art. 53 del TRLUC. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense l'autorització acceptada pel propietari i la inscripció de les condicions indicades al Registre de la Propietat.

**Art. 262. Limitacions segons posicions relatives en l'edificació.**

- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
- La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
- D'acord amb aquesta ubicació, s'estableixen les següents situacions.



0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 147 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

**Art. 263. Regulació supletòria.**

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

**Art. 264. Usos existents Simultaneïtat d'usos.**

1. Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM podran mantenir-se sempre que estiguin autoritzats i adaptats a la legislació vigent.
2. 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. 265. Mesures tècniques correctores.**

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

USOS		Situacions relatives									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç PEC	<120 m <sup>2</sup>										
	120 m <sup>2</sup> a 799 m <sup>2</sup>										
Oficines i serveis	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Petit taller											
Indústria tipus I											
Indústria tipus II											
Magatzems											
Serveis mediambientals											
Tallers de reparació de vehicles											
Aparcaments											
Estacions de servei											
Educatiu	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										
Sanitari assistencial	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										
Esportiu	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										
Associatiu	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										
Cultural											
Religiós	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										

Admesa
 No admesa



## **CAPÍTOL IV REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS**

### **Secció 1a: USOS-ENTORN I MEDI AMBIENT.**

#### **Art. 266. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
  - a. Que el nivell d'incidències sobre altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
3. Els límits màxims en cada categoria i per cada una de les possibles situacions es refereixen als elements següents:

Contaminació sonora.

**A- Soroll**

**B- Vibracions**

Contaminació atmosfèrica.

**A- Gasos**

**B- Olors**

Radiacions electromagnètiques.

#### **Art. 267. Contaminació acústica**

1. Serà d'aplicació la Llei 16/2002 "De protecció contra la contaminació acústica" i posteriors, el que preveuen les ordenances municipals i el mapa de capacitat acústica aprovat per l'Ajuntament

Es definiran en el territori les següents zones:

**Zona de sensibilitat acústica alta A**, són aquells sectors de territori que requereixen una protecció alta contra el soroll.

Poden incloure les àrees i els usos següents o similars:

- (A1) Espais d'interès natural, espais naturals protegits, espais de la xarxa Natura 2000 o altres espais protegits que pels seus valors naturals requereixen protecció acústica. També s'hi inclouen les zones tranquil·les a camp obert que es pretén que es mantinguin silencioses per raons turístiques, de preservació de paisatges sonors o de l'entorn.

En qualsevol cas, s'han de tenir en compte les activitats agrícoles i ramaderes existents.

Els seus valors límit d'emissió poden ser més restrictius que els de les restants àrees de la zona de sensibilitat acústica alta i poden ser objecte de declaració com a zones d'especial protecció de la qualitat acústica (ZEPQA).

- (A2) Centres docents, hospitals, geriàtrics, centres de dia, balnearis, biblioteques, auditoris o altres usos similars que demanin una especial protecció acústica. S'hi inclouen els usos sanitaris, docents i culturals que demanin, a l'exterior, una especial protecció contra la contaminació acústica, com les zones residencials de repòs o geriatria, centres de dia, les grans zones hospitalàries amb pacients ingressats, les zones docents, com campus universitaris, zones d'estudi i biblioteques, centres de recerca, museus a l'aire lliure, zones de museus i d'expressió cultural i altres assimilables.

- (A3) Habitatges situats al medi rural. Habitatges situats al medi rural que compleixen les condicions següents: estar habitats de manera permanent, estar aïllats i no formar part d'un nucli de població, ésser en sòl no urbanitzable i no estar en contradicció amb la legalitat urbanística.

(A4) Àrees amb predomini del sòl d'ús residencial. Les zones verdes que es disposin per obtenir distància entre les fonts sonores i les àrees residencials no s'assignaran a aquesta categoria acústica, sinó que es consideraran zones de transició.

**Zona de sensibilitat acústica moderada B**, són aquells sectors de territori que admeten una protecció moderada del soroll. Poden incloure les àrees i els usos següents o similars:

- (B1) Àrees on coexisteixen sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents.
- (B2) Àrees amb predomini de sòl d'ús terciari. Inclouen els espais destinats amb preferència a activitats comercials i d'oficines, espais destinats a restauració, allotjament i altres, parcs tecnològics amb exclusió d'activitats productives en gran quantitat, incloent-hi les àrees d'estacionament d'automòbils que els són pròpies i totes aquelles activitats i espais diferents dels esmentats en (C1).

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 149 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- (B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial. Inclouen els espais d'ús predominantment residencial existents afectats per zones de sòl d'ús industrial també existents, com ara polígons industrials o d'activitats productives en gran quantitat, que per la seva situació no és possible el compliment dels objectius fixats per a una zona (B1).

**Zona de sensibilitat acústica baixa C**, són aquells sectors de territori que admeten una protecció baixa del soroll. Poden incloure les àrees i els usos següents o similars:

- (C1) Àrees amb predomini del sòl d'ús terciari, recreatiu i d'espectacles. Inclouen els espais destinats a recintes firals amb atraccions recreatives, llocs de reunió a l'aire lliure, espectacles, i altres assimilables.
- (C2) Àrees amb predomini de sòl d'ús industrial. Inclouen tots els espais del territori destinats o susceptibles de ser utilitzats per als usos relacionats amb les activitats industrials i portuàries amb llurs processos de producció, els parcs d'abassegament de materials, els magatzems i les activitats de tipus logístic, estiguin o no vinculades a una explotació en concret, els espais auxiliars de l'activitat industrial com subestacions de transformació elèctrica, etc. En les àrees acústiques d'ús predominantment industrial es poden tenir en compte les singularitats de les activitats industrials per a l'establiment dels objectius de qualitat, respectant el principi de proporcionalitat econòmica.
- (C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics que els reclamin. Inclouen els espais de domini públic en el qual s'ubiquen els sistemes generals de les infraestructures de transport viari urbà i interurbà, ferroviari, marítim i aeri. Els receptors situats en aquestes àrees, i per a l'avaluació d'activitats, s'han de classificar d'acord amb la zona de sensibilitat acústica que els correspondria sinó existís aquesta afecció.

**Zones de soroll:** Són zones de soroll els espais del territori afectats per la presència d'infraestructures de transport viari, ferroviari, marítim i aeri. Comprèn el territori de l'entorn de la infraestructura i es delimitada per la corba isòfona definida pels punts del territori on es mesuren els valors límit d'emissió corresponents a la zona de sensibilitat acústica on se situa la infraestructura.

En el territori inclòs en la zona de soroll els valors dels índexs d'emissió poden superar els objectius de qualitat acústica aplicables a les zones de sensibilitat acústica corresponents. Les zones de soroll de les infraestructures viàries, ferroviàries i marítimes i aèries, es determinen i delimiten per l'administració titular de la infraestructura.

**Zones d'especial protecció de la qualitat acústica (ZEPQA):** Es poden declarar zones d'especial protecció de la qualitat acústica, les àrees en què per les seves singularitats característiques, es considera convenient conservar una qualitat acústica d'interès especial. La declaració d'una ZEPQA correspon a l'ajuntament, per a les àrees incloses en sòl urbà i urbanitzable i, al Departament competent en matèria de contaminació acústica, per a les àrees incloses en sòl no urbanitzable. La declaració ha de ser recollida en el mapa de capacitat acústica en el termini de 6 mesos.

**Zones acústiques de règim especial (ZARE):** Es poden declarar zones acústiques de règim especial, aquelles àrees en què se sobrepassin els valors límit d'emissió en l'ambient exterior corresponents a zones de sensibilitat acústica baixa en 15 dB(A) o més, en qualsevol dels índexs d'emissió de soroll  $L_d$ ,  $L_e$ ,  $L_n$ , dues vegades per setmana, durant dues setmanes consecutives o tres d'alternes, dins el termini d'un mes.

La declaració correspon a l'ajuntament, hi ha d'incloure un pla específic de mesures per disminuir progressivament el soroll a l'ambient exterior de la zona i, en particular, aconseguir que no s'incompleixin els objectius de qualitat acústica corresponents als espais interiors. La declaració s'ha de recollir en el mapa de capacitat acústica en el termini de sis mesos.

**Art. 268. L'avaluació de la contaminació acústica**

**2.1** A les zones de sensibilitat acústica s'apliquen els valors límit d'emissió  $L_d$ ,  $L_e$  i  $L_n$  per a la planificació del territori i la preservació i/o millora de la qualitat acústica.

Zonificació acústica del territori	Valors límit d'emissió en dB(A)		
	$L_d$ (7 h - 21 h)	$L_e$ (21 h - 23 h)	$L_n$ (23 h - 7 h)
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	70	70	60

$L_d$ ,  $L_e$  i  $L_n$  = índexs d'emissió de soroll per al període de dia, vespre i nit, respectivament.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 150 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



2.2 Els mapes de capacitat acústica estableixen la zonificació acústica del territori i els valors límit d'emissió d'acord amb les zones de sensibilitat acústica. Aquestes zones poden incorporar els valors límit dels usos del sòl d'acord amb la taula següent:

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'emissió en dB(A)		
	$L_d(7h-21h)$	$L_e(21h-23h)$	$L_n(23h-7h)$
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)</b>			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)</b>			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)</b>			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

\*  $L_d$ ,  $L_e$  i  $L_n$  = índexs d'emissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

– Valors d'atenció: En les zones urbanitzades existents i pels usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), i per habitatges existents en medi rural (A3), el valor límit d'emissió s'incrementa en 5 dB(A).

### 3. Compliment

Es considera que es respecten els objectius de qualitat acústica establerts per a cada un dels índexs d'emissió de soroll quan es compleix, per al període d'avaluació d'un any, el següent:

- La mitjana anual no supera els valors fixats en aquest annex.
- El 97% de tots els valors diaris no supera en 3 dB(A) els valors fixats en aquest annex.

### 4. Determinació dels nivells d'emissió

La determinació i avaluació dels nivells d'emissió es realitza d'acord amb l'establert en el Decret 176/2009, de 10 de novembre.

### 5. Avaluació

- El període d'avaluació és d'un any.
- Als efectes de calcular mitjanes a llarg termini, un any correspon a l'any considerat per a l'emissió de so i a un any mitjà pel que fa a les circumstàncies meteorològiques.
- Per determinar el nivell d'avaluació, s'ha de tenir en compte el so incident, és a dir, no s'ha de recollir el so reflectit en el parament vertical mateix.
- El valor del nivell d'avaluació  $L_{Ar}$  s'ha d'arrodonir amb l'increment de 0,5 dB(A), i s'ha de prendre la part sencera com a valor resultant.

### Art. 269. Vibració.

- Serà d'aplicació la Llei 16/2002 "De protecció contra la contaminació acústica", el que preveuen les ordenances municipals actuals o les que es promulguin més endavant respectant, en tot cas, aquestes normes.
- Es prohibeix d'inserir qualsevol element de màquina o els seus suports en parets mitgera i sostre de separació entre locals de qualsevol classe o activitat. La inserció de tota màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures s'efectuarà mitjançant la interposició dels dispositius antivibradors adequats.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 151 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



3. Tota màquina o òrgan mòbil susceptible de produir vibracions ancorat a sòls o estructures, caldrà que s'instal·li mitjançant la interposició dels dispositius antivibradors adequats i es disposaran de manera que les seves parts més sortints quedin a una distància mínima de 0,80 metres dels nous perímetres
4. Els conductes pels quals circulin fluids en forma forçada connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment disposaran dels dispositius antivibradors que impedeixin la transmissió de les vibracions generals en aquestes màquines o en els conductes a través de les brides o suports de qualsevol classe o activitat. El pas del conducte a través de murs, sostres, etc., s'efectuarà sense encastaments i amb suports elàstics.

#### Art. 270 Emissió de gasos

##### 1. Definicions

- a. Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.
- b. Els règims de prevenció i control als quals estaran sotmeses les activitats a implantar seran, segons s'escaigui, els previstos en la legislació i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric

##### 2. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

A partir de la relació d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric, s'estableixen els grups següents:

- Grup A: Activitats especialment contaminants de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.
- Grup B: Activitats molt contaminants de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'emissió de contaminants a l'atmosfera.
- Grup C: Activitats contaminants de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'emissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.
- Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'emissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si s'escau, aquestes activitats.

##### 3. Emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen a la Llei 34/2007, de 15 de novembre de qualitat del aire i protecció de la atmosfera, o qualsevol altra normativa que el substitueixi o complementi. No es poden llençar a l'exterior fums, bafos, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

- NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.
- NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fums d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf o pudor.
- NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.
- NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

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

#### Art. 271. Oloros

1. Els processos o les operacions industrials, que en el seu funcionament normal o a causa de determinades circumstàncies puguin alliberar substàncies oloroses, caldrà que adoptin mesures de contenció i evacuació i tractament dels gasos abans de ser enviats a l'atmosfera.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 152 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

2. Mentre no s'aprovi cap normativa específica s'aplicarà la que a continuació s'especifica: Sempre que les emissions tinguin un nivell igual o superior a 100.000 unitats d'olor per m<sup>3</sup> (UO/m<sup>3</sup>) serà obligatori la reducció de l'olor fins el 99% com a mínim.
3. Els venteigs procedents de reactors o tancs d'emmagatzematge de productes es consideren focus d'alliberament d'olors i, per tant, queden sotmesos a les mateixes regulacions que la resta de focus emissors d'olors.
4. En els casos en què l'olor està associada a una o poques substàncies presents en les emissions, el control del nivell de l'emissió d'olors es podrà realitzar a través de la determinació de la concentració de la substància o grup de substàncies responsables tenint en compte el valor llindar d'olor de les substàncies en qüestió. Els límits generals no seran en cap cas superior a altres valors de referència que existeixin tenint en compte la possible toxicitat associada de les substàncies.
5. La presa de mostres i la seva anàlisi es portarà a terme mitjançant un olfactòmetre, que compleixi els requisits de la norma d'aplicació. Les normes d'aplicació seran les alemanyes VDI, les holandeses TNV o l'esborrany de la norma europea. Una vegada sigui publicada la versió definitiva de la norma europea, aquesta serà l'única norma d'aplicació.
6. Mentre no surti una legislació específica les emissions d'olors no superaran en cap cas els nivells fixats en els quadres següents

Llindar d'aplicació.

Llindar d'olor < 1 ppm	
Cabal d'emissió d'1,5	Durada diària inferior a 1 hora sense límit d'U.O. Durada diària superior a 1 hora 1.000 U.O./m <sup>3</sup>
Cabal d'emissió d'1,5 a 80 m <sup>3</sup> /min	1.000 U.O./m <sup>3</sup>
Cabal d'emissió > a 80 m <sup>3</sup> /min	El valor de referència de 1.000 U.O./m <sup>3</sup> es disminuirà amb el mateix factor en què se superi el cabal d'emissió de 80 m <sup>3</sup> /mi
Fórmula pel càlcul del valor de referència $V_{80} = \frac{80 \times 10^3}{Q}$ $V$ : valor de referència en U.O./m <sup>3</sup> $Q$ : cabal d'emissió en m <sup>3</sup> /min	

Llindar d'olor > 1 ppm	
Cabal d'emissió fins a 10 m <sup>3</sup> /min	Durada diària inferior a 1 hora sense límit d'U.O.
Cabal d'emissió de 10 a 300 <sup>3</sup> /min	1.000 U.O./m <sup>3</sup>
Cabal d'emissió > a 300 m <sup>3</sup> /min	El valor de referència de 1.000 U.O./m <sup>3</sup> es disminuirà amb el mateix factor en què se superi el cabal d'emissió de 300 m <sup>3</sup> /min
Fórmula pel càlcul del valor de referència $V_{300} = \frac{300 \times 10^3}{Q}$ On: $V$ : valor de referència en U.O./m <sup>3</sup> $Q$ : cabal d'emissió en m <sup>3</sup> /min	

7. Aquest apartat referent als olors serà d'aplicació a totes les noves activitats regides en els annexos II i III

**Art. 272. Radiacions electromagnètiques.**

- 1 Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:  
Radiacions no ionitzants (freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz).  
Radiacions ionitzants (freqüència superior a 3 Phz).
- 2 Només s'admetran instal·lacions ionitzants que tinguin finalitat mèdica i hauran de complir la normativa específica següent:
  - a. Instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic (Es regirà per allò que estableix el R.D. 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin).
  - b. Instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia mèdica, no inclosos en el paràgraf anterior, (Es regirà per allò que estableix el D. 2869/72 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin).

**Art. 273. Infraestructures de telecomunicacions en els edificis.**

1. En els edificis de nova planta i en els edificis que es rehabilitin integralment, caldrà preveure la reserva d'espai per la instal·lació i conducció de connexions de les possibles antenes que s'han de situar a les cobertes dels habitatges. Això sense perjudici dels supòsits indicats en l'Art. 2 del RD 1/1998 d'infraestructures de telecomunicacions, el reglament que la desenvolupa i les ordres posteriors, pel qual es regiran les relacions jurídiques privades dels edificis, de nova construcció o no, en règim de propietat horitzontal.
2. Les antenes de recepció i emissió que no siguin dels operadors estaran subjectes a:
  - S'admetrà la col·locació d'elements en façana sempre que no sigui possible la seva col·locació en coberta i sempre que aquest s'integrin estèticament amb la façana.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 153 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



- A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar un únic sistema de recepció per cada edifici i cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb altres en un mateix sistema. En cas d'haver-hi una antena instal·lada en l'edifici, aquesta tindrà el caràcter d'antena col·lectiva i el propietari del immoble o comunitat de propietaris haurà d'adoptar les mesures necessàries perquè tothom que ho vulgui pugui connectar-s'hi.
- Quan s'instal·lin en la coberta dels edificis, caldrà escollir la ubicació que millor eviti que siguin vistes des de les vies i espais públics i que sigui compatible amb la seva funció.
- Les antenes parabòliques i les de torre composta, que s'instal·lin en edificis existents, de nova construcció o edificis catalogats, s'hauran de col·locar de la forma més adequada per evitar qualsevol impacte desfavorable contra l'edifici,
- En cap cas les antenes no poden incorporar llegendes o anagrames que pugui interpretar-se que tenen caràcter publicitari i, si són visibles, només poden ser de color neutre.

**Art. 274. Antenes de ràdio aficionats.**

1. Les antenes per a ràdio aficionats que no quedin fora de la vista de qualsevol via pública o espai de caràcter públic o comunitari només es podran instal·lar a les cobertes dels edificis.
2. La instal·lació de qualsevol tipus d'antena d'aquesta mena en edificis o conjunts catalogats estarà sotmesa a les mateixes garanties d'innocuitat per els elements a protegir.

**Art. 275. Línies de transport d'energia elèctrica:**

El traçat de noves línies en sòl no urbanitzable es fixarà amb un pla especial amb la finalitat de minimitzar els efectes sobre el paisatge i els elements catalogats. Aquest pla especial haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

1. Condicions del traçat. Sempre que sigui possible se seguirà el relleu del terreny, s'allunyarà dels edificis inclosos en el catàleg i se seguiran, preferentment, les vies de comunicació, límits parcel·lars, etc...
2. Corredors. S'evitaran, sempre que es pugui, l'obertura de nous corredors. En cas de necessitat, es prendran les mides correctores encaminades a minimitzar l'impacte paisatgístic i caldrà garantir sempre la cobertura vegetal i arbòria que eviti l'erosió del substrat.
3. Suports. S'aplicaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte sobre l'avifauna i es procurarà integrar els suports tant pel disseny com pel seu color al medi paisatgístic.
4. Vegetació. El tractament de la vegetació es farà respectant l'estrat arbustiu d'alçada no superior a 1,50 metres i les espècies arbòries que no suposin un perill per a la necessària seguretat de la línia.
5. Instal·lació i manteniment de les línies elèctriques amb l'adopció de mesures per a la disminució del perill per l'avifauna.
6. Abalisament. Incorporació a suports i línies dels medis d' abalisament necessaris per a garantir el tràfic dels medis aeris en cas d'incendi.

**Secció 2a: REGULACIÓ DELS LOCALS I ACTIVITATS.**

**Art. 276. Objecte**

Aquesta regulació té per objecte establir els requisits mínims que han de complir tots els locals comercials i els establiments de pública concurrència.

**Art. 277. Àmbit d'aplicació**

A efectes d'aquesta norma, s'entendrà com a local, el lloc o la part integrant d'un edifici destinat a activitats comercials, dotacionals (educatiu, cultural, sanitari-assistencial, esportiu, religiós) i de pública concurrència.

**Art. 278. Condicions mínimes**

1. L'alçada lliure dels locals es fixa en 3 m. Els establiments que s'instal·lin en la qualificació de zona de nucli antic, Clau 1a i Clau 1b; sempre que es tracti d'edificis de més de 30 anys d'antiguitat, en els quals no s'hagi canviat la cota del primer forjat li serà d'aplicació les dades del quadre següent:

	DESTINAT AL PÚBLIC	DESTINAT A ÚS PRIVAT
CRITERI GENERAL	Alçada mitjana 2,80 m Alçada mínima 2,40 m	Alçada mitjana 2,50 m Alçada mínima 2,15 m
Locals existents de sup. MENOR DE 150 m <sup>2</sup>	Alçada mitjana 2,50 m Alçada mínima 2,15 m	Alçada mitjana 2,40 m Alçada mínima 2,10 m
Locals existents de sup. MENOR DE 50 m <sup>2</sup>	Alçada mitjana 2,40 m Alçada mínima 2,10 m	Alçada mitjana 2,30 m Alçada mínima 2,10 m
Locals existents de sup. MENOR DE 25 m <sup>2</sup>	Alçada mínima 2,20 m	Alçada mínima 2,10 m

2. La superfície útil mínima de qualsevol local es fixa en 10 m<sup>2</sup>. Haurà de destinar un mínim del 50% de la superfície a zona pública (sense incloure la cambra higiènica). En quant als mínims exigibles només seran computables les zones de

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 154 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



l'establiment situades sota la projecció de l'edifici. Per tant, a efectes del càlcul de la superfície mínima no es podran considerar les zones exteriors, terrasses o tancaments.

- No s'admetran segregacions que donin lloc a locals de dimensions inferiors a les senyalades a l'apartat anterior.

**Art. 279. Mesures correctores**

- Tots els locals que a causa de l'activitat que vulguin desenvolupar precisin sortida de fums, s'hauran de poder connectar a sortida de fums independent de les ventilacions dels habitatges de l'edifici.
- La conducció de fums serà independent i fins a la coberta de l'edifici
- No s'admetrà la instal·lació de xemeneies ni cap mena de conducte que discorri per qualsevol de les façanes de l'edifici.
- Aquells locals existents que, per raons de l'activitat que desenvolupen a l'entrada en vigor d'aquest POUM, precisin sortida de fums i aquesta no pugui col·locar-se a l'interior de l'edificació, es permetrà situar-la a la façana sempre i quan es compleixin els següents requisits:
  - Discorrerà per una façana que no sigui la principal.
  - Caldrà que es folri amb obra per tal que l'acabat sigui idèntic al de la façana de l'edifici.
  - Per a la col·locació de la sortida de fums, l'activitat cal que es trobi en funcionament a l'entrada en vigor del POUM
  - Si en el mateix edifici hi ha varis locals amb iguals condicions caldrà preveure una solució unitària per tal de centralitzar l'indret de recorregut de les xemeneies.
  - No es permetrà la instal·lació de noves xemeneies a la façana per a nous usos.
  - Per a l'obtenció de la llicència d'obres, caldrà portar un plànol de l'actuació on es mostri la solució emprada i l'estat final de la façana.
  - Si la xemeneia discorre per un celobert o pati de ventilació, haurà de ser d'acer inoxidable polit o folrada amb obra.
  - Aquells locals que tanquin terrasses conforme a l'ordenança específica, l'aforament, a efectes dels mínims exigibles, serà el de l'antic local més el del tancament.
  - Els establiments comercials col·lectius de nova construcció estaran dotats d'una cambra higiènica adaptada per a minúvuls amb ventilació natural o forçada, la qual no podrà tenir comunicació directa amb el local i estarà composta, al menys, per un lavabo i un inodor.
  - Quan l'activitat necessiti magatzem, aquest haurà de situar-se en el propi local o annex, però en cap cas es podrà ubicar a la zona de reculada, a la terrassa o sota el tendal o per transformació de places d'aparcament en magatzem. Quan el magatzem sigui independent del local, s'haurà de tramitar la llicència conjuntament amb el local i el conjunt s'entendrà com una unitat.
  - A les terrasses privatives dels locals comercials s'hi podran instal·lar els tendals regulats a la normativa específica.
  - Les activitats que es desenvolupin a la terrassa d'un local han de ser les mateixes que les que s'exerceixen al seu interior, havent de tramitar-les totes elles a nom del mateix titular.
  - Quan les plantes superiors es destinin a habitatge o l'edifici no sigui exclusivament comercial, els locals hauran de ser independents de la resta de l'edifici, l'accés caldrà que sigui directa des de la via pública i hauran de constituir un sector d'incendi independent de l'edifici.
- Totes les màquines instal·lades al costat o sota d'habitatges aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions.
- Les màquines i motors s'instal·laran a una distància de 80 cm de parets mitgeres i en cap cas podran tenir suports en parets, pilars ni sostres, llevat aquest últim cas de petites unitats d'aire condicionat sense compressors, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors.
- Quan el focus emissor de soroll sigui un aparell es podrà exigir com a complement dels requisits referents als aïllaments acústics la instal·lació d'un limitador de volum automàtic i calibrable. L'aparell serà fàcilment precintable i degudament homologat, quan això sigui possible.

**Art. 280. Activitats musicals**

Les activitats musicals es regularan per la Llei 11/2009 de 6 de juliol, i el reglament que el desenvolupa 112/2010.

**Art. 281. Bars**

Als efectes d'aquestes normes urbanístiques, té la consideració de bar aquella activitat que té per objecte la venda de begudes per a ser consumides a l'establiment, acompanyades o no de tapes i entrepans, podent tenir música ambiental amb un màxim de 50 db(A).

**Art. 282. Bars musicals**

- Tenen la consideració de bar - musical aquells locals que disposen de servei de bar amb ambientació musical per a mitjans mecànics, segons determina el Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
- En el present POUM, no es preveu cap zona on es pugui desenvolupar aquesta activitat, en cas de voler-ne instal·lar, caldrà la tramitació d'un pla especial amb l'aprovació favorable de l'Ajuntament.

**Art. 283. Altres activitats**

- Les activitats d'oci, espectacles i recreatives que disposen d'equip de música o que facin activitats musicals estan sotmeses a les peculiaritats següents:

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 155 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

2. Els serveis tècnics municipals han de comprovar l'efectivitat de les mesures d'aïllament en base a un disc CD patró que es constitueix com a referència de totes les activitats .

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 156 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### **Secció 3a: REGULACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS D'AIRE CONDICIONAT I CAPTADORS D'ENERGIA SOLAR.**

#### **Art. 284 . Instal·lacions d'aire condicionat i captadors d'energia solar.**

1. En els projectes de construcció d'edificis de nova planta i de rehabilitació integral si preveu la instal·lació d'aire condicionat i de captadors d'energia solar, individuals o col·lectius, caldrà definir la ubicació dels conductes de repartiment, de les entrades i sortides de l'aire de la maquinària.
2. Aquestes instal·lacions, per a les quals s'haurà de sol·licitar la corresponent llicència, hauran de situar-se en les cobertes, sense que siguin perceptibles des de la via pública. Alternativament s'acceptaran altres emplaçaments que disminueixin l'impacte visual i que millorin la integració a l'edifici.
3. Per als edificis construïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança serà d'aplicació l'apartat 2 d'aquest Art..
4. El projecte d'instal·lació d'aire condicionat d'un local en planta baixa haurà d'atènyer-se als criteris següents de repercussió en façana:
  - La solució ha de ser la mateixa per a tots els forats arquitectònics d'un mateix edifici.
  - L'aparell de l'equip de sortida a l'exterior de la instal·lació s'integrarà en la fusteria, sense sobresortir del seu pla vertical, i s'adaptarà al seu disseny, material i color mitjançant reixes i similars. En cap cas no serà autoritzable la perforació de la façana per la col·locació d'aquests aparells o conductes, ni adossar-los-hi.
  - La col·locació d'aquests elements en locals catalogats o situats en edificis catalogats (qualsevol nivell de protecció), serà objecte d'una atenció especial en la seva integració compositiva, i se'n podrà denegar la col·locació a la façana quan les característiques del tancament original no ho admetin.
5. Les instal·lacions de captadors d'energia solar (calorífica i fotovoltaica) en les zones 1a i 1b es situaran en zones no visibles des del carrer, procurant sempre que sigui possible instal·lar-les en la coberta i enseguint la pendent de la coberta.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 157 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.**

### **PRIMERA. Llicències**

1. Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM tenen la vigència establerta en l'acord de concessió i confereixen dret al seu titular a realitzar tot allò que es concreti en la llicència.
2. Poden ser prorrogades en quant a la seva vigència per la meitat del termini original si en el moment en què se sol·licita la pròrroga els edificis han cobert aigües.
3. Totes les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest POUM que no es refereixin a terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals, han de tenir efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents, però respectant les determinacions del POUM
4. Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord de suspensió de llicències inherent al d'aprovació inicial d'aquest POUM, resten subjectes a allò que es disposa en l'art. 102 del RLU.

### **SEGONA. Regulació dels edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació:**

1. Es consideraran edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació aquells que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. En aquests edificis o instal·lacions només es podran realitzar les obres que preveu l'art. 108 del TRLUC, modificat pel decret 3/2012 de 22 de febrer, i per l'Art. 119.1 i les DT 6ª i 7ª del RLU.

### **TERCERA. Regulació dels edificis, instal·lacions en situació de Volum disconforme:**

Les construccions que siguin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent:

- a. Es poden autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el què estableix la lletra c) d'aquest apartat.
- b. Es poden autoritzar els usos i activitats que siguin conformes amb el nou planejament.
- c. En tot cas, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.
- d. Es poden autoritzar les operacions a què fa referència l'art. 187 del TRLUC, sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments.

### **QUARTA. Regulació de les parcel·les preexistents que no compleixen les condicions d'edificació**

Les parcel·les existents a les zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Pla d'ordenació per a la zona on s'emplacen, es consideren edificables sempre que constin inscrites en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

### **CINQUENA. Enderrocs**

Quan s'aterri qualsevol edificació anterior al POUM tot i que sigui fortuïtament, o bé pugui ser classificada com a edificació ruïnosa a causa del seu envelliment, la nova construcció, haurà de fer-se segons les condicions establertes en aquestes normes urbanístiques.

En el cas d'enderrocs de les edificacions fora d'ordenació, les parcel·les resultants s'han de sotmetre en tots els aspectes a aquestes normes. Tanmateix, en el cas d'una parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat o en el cadastre abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla que hagi quedat o quedi després buida, queda dispensada d'acomplir amb els requisits de parcel·la i de façana mínima previstos en aquest POUM, però ha d'ajustar-se a la resta de condicions de la zona corresponent.

### **SISENA. Polígons, sectors**

Mentre no es desenvolupin els àmbits d'actuació i els sectors previstos en aquest POUM, poden mantenir-se els usos i les activitats existents en l'àmbit corresponent que comptin amb la corresponent aprovació o llicència, però no poden modificar-se ni ampliar-se. D'acord amb la TRLUC (Art.s 53 i 54), en aquests àmbits poden autoritzar-se usos o obres provisionals no prohibits.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 158 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### **DISPOSICIONS ADDICIONALS.**

En les zones amb ordenació residencial aïllada anteriors a les NNSS, amb construccions preexistents emparades per llicència urbanística d'obres, no serà paràmetre normatiu la separació a vial o a resta de límits del nou POUM, regint les determinacions de separacions pel que varen obtenir la llicència.

### **DISPOSICIONS FINALS.**

#### PRIMERA

Les remissions del POUM a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori, tant de rang legal com reglamentari, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.

#### SEGONA

L'aprovació d'aquest POUM comporta la derogació de les Normes Subsidiàries de Planejament vigents.

#### TERCERA

El nou POUM entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva.

### **Acrònims**

- A** – Sistema aeroportuari
- ACA** - Agència Catalana de l'Aigua
- CHE** - Confederación Hidrográfica del Ebro
- CTE** – Codi Tècnic de l'Edificació
- D** – Habitatge dotacional públic
- DMU** – Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme
- DOGC** – Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
- E** – Sistema d'equipaments
- ENPE** - Espai Natural de protecció especial
- F** – Sistema ferroviari
- H** – Sistema hidrogràfic
- ICC** – Institut Cartogràfic de Catalunya
- NE** – No edificable
- NPU** - Normes de planejament urbanístic dels municipis sense planejament
- PAU** – Polígon d'actuació urbanística
- PEIN** – Pla d'espais d'interès natural
- PEU** – Pla especial urbanístic
- PMU** – Pla de millora urbana
- POUM** – Pla d'ordenació urbanística municipal
- PTP de les Comarques Centrals** – Pla territorial parcial de les Comarques Centrals
- RLU** – Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme
- RSU** – Residus sòlids urbans
- S** – Sistema de protecció
- SU** – Sòl urbà
- SUC** – Sòl urbà consolidat **SNC** – Sòl urbà no consolidat **SNU** – Sòl no urbanitzable
- T** – Sistema de serveis tècnics i ambientals
- TRLU** – Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol
- V** – Sistema d'espais lliures (zona verda)
- X** – Sistema viari (xarxa viària)

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 159 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## ANNEX NORMATIU 1. FITXES DE POLÍGONS I SECTORS.

### Polígons d'actuació urbanística (PAU).

- PAU-1- Aiguaneu*
- PAU-2-Camí Can Toni Vell*
- PAU-3- Passeig de l'Avellaneda*
- PAU-4- Placeta de l'Alcalde*
- PAU-5- Passeig del Montseny*

158

### Plans de Millora Urbana (PMU)

- PMU-1- Passeig de les Guillerries*

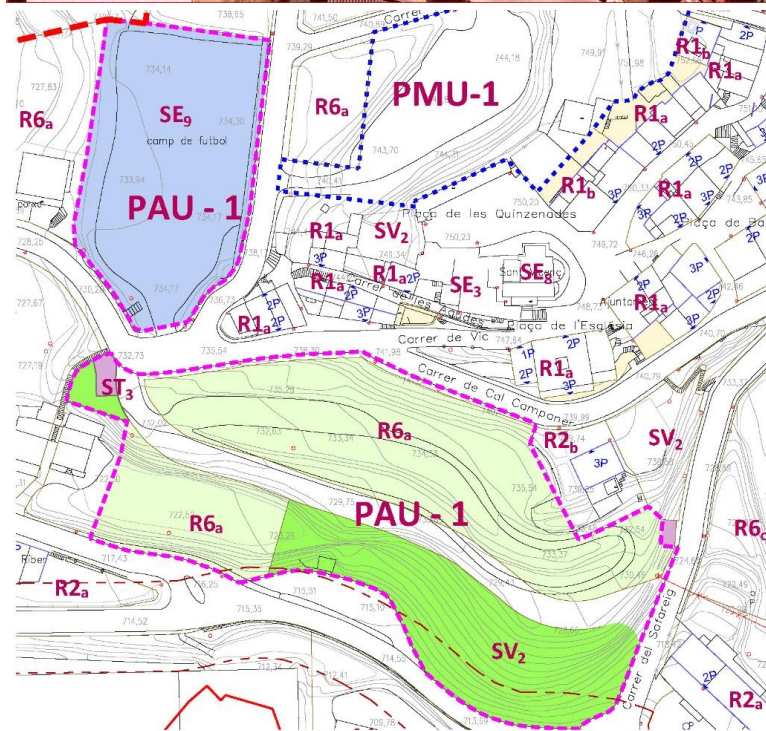
Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 160 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### PAU-1- "AIGUANEU"

(sòl urbà no consolidat)



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 161 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## PAU-1- "Aiguaneu"

### 1 Paràmetres reguladors:

<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>	<b>13.524 m<sup>2</sup></b>		
ÀMBIT-1- de 3.537 m <sup>2</sup>	<b>13524 m<sup>2</sup></b>		
ÀMBIT-2 de 9.987 m <sup>2</sup>			
<b>SISTEMES</b>	<b>7.924,00 m<sup>2</sup></b>		
Espais lliures (v4) >20%	<b>2715</b>	<b>2.715,00</b>	<b>0,2008</b>
Equipaments	<b>3.537</b>	3.537,00	<b>0,2615</b>
Dotacionals			0,0000
Viari		<b>1.607,00</b>	<b>0,1188</b>
Serveis tècnics	65	65,00	0,0048
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>5.600,00 m<sup>2</sup></b>		
Sòl d'aprofitament privat		5.600,00	<b>0,4141</b>
Residencial (6a)	5600 m <sup>2</sup>		0,41
Edificabilitat		3.344,00	<b>0,2473</b>
Residencial (6a)	3344 m <sup>2</sup>		0,25
Edificabilitat bruta	<b>0,2473 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		
Densitat bruta hab/ha	<b>9,61 hab/ha</b>		
Nombre màxim habitatges	<b>13</b>		

### 2 Objectiu:

Aquest polígon neix per donar entitat urbanística a la cessió anticipada del terreny anomenat "camp de futbol" que va realitzar l'empresa Aiguaneu el 06/03/2007 amb escriptura pública (tomo 3005, libro 12 de Espinelles, folio 129 finca 362) a l'Ajuntament d'Espinelles.

L'objecte d'aquest PMU es pot resumir en:

1. Aconseguir l'equipament sense cap clàusula, lliure de càrregues.
2. Fixar la imatge a l'entrada del municipi.
3. Acabar la urbanització de la zona.

### 3 Condicions d'ordenació:

- La zona d'edificació es regularà pel que determina la qualificació clau R6a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes del Pla amb l'única condició que el carener de les edificacions no podrà sobrepassar la cota del carrer de Vic ni del carrer de Cal Campaner.
- El sistema d'ordenació de l'edificació proposada ha de ser d'habitatge unifamiliar seguint el model existent en el barri i l'accés al mateix serà per la vialitat que s'establirà a l'interior del sector.
- Les edificacions seran preferiblement de planta baixa, la façana es revestirà amb pedra de la zona per donar continuïtat a les edificacions del nucli antic.
- Les zones amb pendents superiors al 20% es deixaran enjardinades i aquelles que formin part de les parcel·les es tractaran com a sòl verd privat.
- Caldrà que les edificacions s'adaptin a la morfologia natural del terreny, per tal de minimitzar els moviments de terres i la tala d'arbres.
- Caldrà preveure mesures correctores i compensatòries específiques pel que fa a l'aparició de murs de contenció de terres i desnivells, l'execució de desmunts o talussos, la restauració de les superfícies denudades generades etc..

### 4 Sistema de gestió:

El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de Cooperació i es fixa un únic polígon d'actuació urbanístic.

Es cedirà l'aprofitament urbanístic del 10% del polígon.

### 5 Càrregues d'urbanització:

L'execució d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització, incloses les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament o l'ampliació de les que ja existeixen, i els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament en els termes de l'art. 89-sanejament del POUM, inclosa la reserva de sòl. A aquests efectes, la reserva de l'espai per a Serveis Tècnics prevista ho és per a tots els usos d'aquesta naturalesa, inclosa la ubicació del sistema de sanejament autònom (EDAR) si no fos possible la connexió a la xarxa i sistema de sanejament en alta. La xarxa de sanejament serà separativa.

### 6 Mobilitat:

Es donarà compliment al Pla de mobilitat i es farà càrrec dels costos imputats.

### 7 Agenda de les actuacions:

Atès que es tracta d'un POUM d'escassa complexitat, resulta innecessària una Agenda amb major detall, preveient-se el desenvolupament, gestió i execució d'aquest polígon per al Tercer sexenni de vigència del POUM.



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 163 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## PAU-1- "Aiguaneu"

El polígon preveu 5 parcel·les per habitatges aparellats i 3 d'habitatge unifamiliar. El tipus de construcció escollit es el d'habitatge amb qualificació energètica "A" amb una qualitat mitjana-alta donada la situació. Atenent als preus de mercat d'Espinelves es poden fer els càlculs de viabilitat següents:

El cost d'urbanització es preveu en: 404.897,18 €

		RLL-Unifam.	
<b>Valor de mercat de l'immoble</b>	Vm	1.375,45 €/m2st	
<b>Marge de benefici</b>	b	15%	
	(1-b)	0,85	
<b>Despeses considerades</b>	C=∑Ci	1.135,88 €/m2st	
PEM construcció	PEM	914,79 €/m2st	
Benefici industrial 8%PEM	CI	73,18 €/m2st	
<b>PEC Construcció</b>	<b>PEC = PEM + CI</b>	<b>987,97 €/m2st</b>	
Control qualitat+SS+escameses	1%PEM	9,15 €/m2st	
Honoraris tècnics+visats	6%PEM	54,89 €/m2st	
Llicències+ impostos	3%PEM	27,44 €/m2st	
Esriptura obra nova i div. horitz.	0,5%PEM	4,57 €/m2st	
IBI	1%PEM	9,15 €/m2st	
Notaria i registre	1%PEM	9,15 €/m2st	
Despeses comercialització	1%PEM Const.	9,15 €/m2st	
Despeses d'administració	1,5%PEM	13,72 €/m2st	
Assegurança decenal	0,85%(PEC+c2aC10)	10,89 €/m2st	
<b>valor de repercussió sòl urbanitzat</b>		<b>33,25 €/m2st</b>	
<b>coeficient de ponderació</b>		<b>0,93 €/m2st</b>	

### INGRESSOS

Total sostre

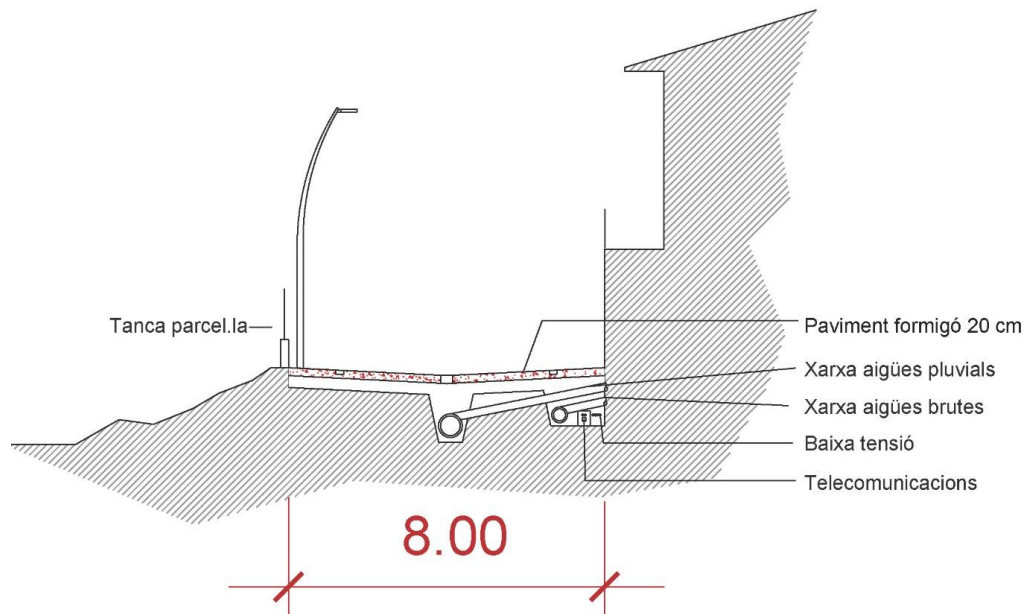
PAU-1			
Total sostre			
3.344 m2st			
Unifamiliar aïllada			
3.344 m2st			
VM	1.375,45 €/m2st		4.599.504,80 €
Benefici	239,57 €/m2st		801.118,67 €
<b>DESPESES</b>			
Sistema viari	1.607 m2	120,00 €/m2st	192.840,00 €
Espai lliure de protecció	122 m2	30,00 €/m2st	3.655,50 €
Espai lliure	2.593 m2	60,00 €/m2st	155.589,00 €
Imprevistos 15%	352.085 m2	15%	52.812,68 €
			<b>404.897,18 €</b>
Aprofitament rati			<b>4.194.607,63 €</b>
			<b>1.254,37€/m2st</b>

### DESPESES

Tant en un cas com en l'altre existeix un benefici per l'actuació

La urbanització del vial seguirà el model del carrer Sant Hilari, amb mobilitat invertida realitzat amb un paviment únic de formigó de color, amb pendent central marcada per una rigola de 30 cm d'ample.

Sanejament separatiu, xarxa soterrada de BT, canalització de Telecom, xarxa d'aigua potable amb hidrant contra incendis, il·luminació baixa amb columna de 6,5 m i lluminària led



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 164 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24

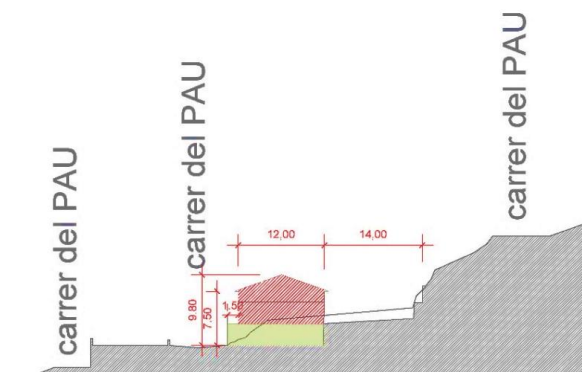
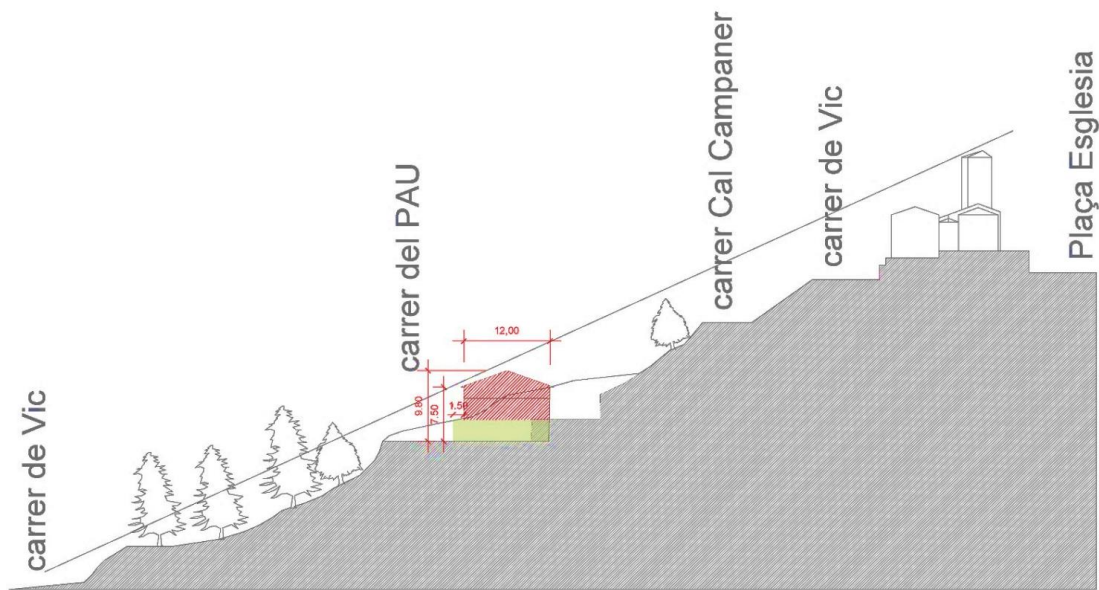


Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## PAU-1- "Aiguaneu"

L'encaix de l'edificació es realitzarà per reduir la visibilitat ja escassa des de la carretera.

La zona de bosc destinada a espai lliure recupera una antiga explotació d'arbres ornamentals que a la vegada fa de pantalla verda de la nova urbanització



163

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 165 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## PAU-1- "Aiguaneu"

### Sanejament (separatiu)

Xarxa realitzada amb tub de polietilè de doble capa, la xarxa pluvials es recolliran amb reixa central D-400 i es sobredimensiona el col·lector per recollir part de les aigües superficials del carrer de Vic. Es disposaran pous de ressalt per compensar la pendent amb una base de llamborda de granet

La xarxa es connecta als col·lectors existents actualment mitjançant pou de registre, sempre que sigui possible en les aigües residuals, en cas contrari s'estarà al previst a l'art. 89-sanejament i en l'apartat "càrregues d'urbanització" de la present Fitxa.



164



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 166 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### PAU-1- "Aiguaneu"

#### Xarxa BT i enllumenat

La xarxa de BT es soterrada i alimentarà mitjançant caixes amb pedestal situades en la tanca i en la façana als habitatges  
L'enllumenat es a base de llumeres de led amb columnes obliques de 6 m d'alçada



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 167 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## PAU-1- "Aiguaneu"

### Xarxa Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions, arranca del quadre general del municipi existent a l'inici dl carrer del Safareig, d'aquest sortiran les canalitzacions principals fins l'arqueta tipus "D" que servirà per repartir la senyal amb canalització de tub d. 63 i 110



### Xarxa d'aigua potable i contra incendis

Realitzada amb canonada de polietilè de 10 atm. De secció 110 des del ramal del carrer del Safareig fins la zona central que es bifurca per alimentar l'hidrant i els habitatges del carrer de Vic, la resta amb secció D.63 fins enllacar amb la xarxa existent



166

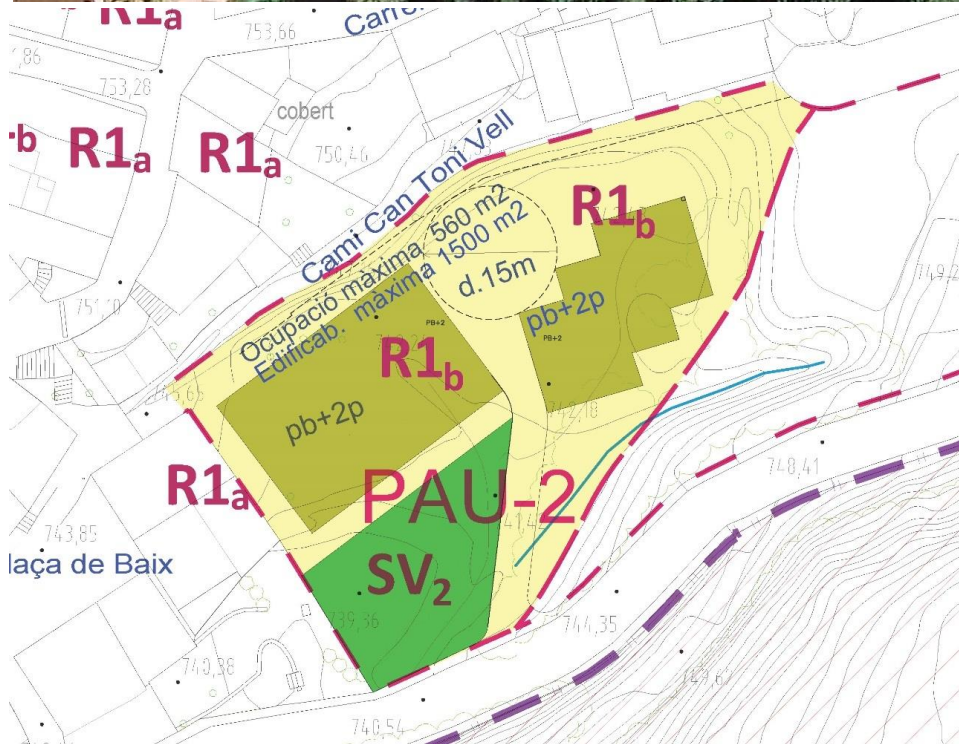
Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 168 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## PAU-2- "CAMÍ CAN TONI VELL"

(sòl urbà consolidat)



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 169 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## PAU-2- "Camí Can Toni Vell"

### 1 Paràmetres reguladors:

<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>	<b>2.462,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>SISTEMES</b>	<b>1.317,00 m<sup>2</sup></b>		
Espais lliures (v2)		<b>375,00</b>	<b>0,1525</b>
Viari		<b>917,00</b>	<b>0,3725</b>
Serveis tècnics		<b>25,00</b>	<b>0,0102</b>
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>1.145,00 m<sup>2</sup></b>		
Sòl d'aprofitament privat		<b>1.145,00</b>	<b>0,4651</b>
Residencial (1b)	560 m <sup>2</sup>	0,23	
Patí illa	585 m <sup>2</sup>	2,04	
Edificabilitat		<b>1.500,00</b>	<b>0,6093</b>
Residencial (1b)	1500m <sup>2</sup>	0,61	
Edificabilitat bruta	<b>0,6174 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		
Densitat bruta hab/ha	<b>40,62 hab/ha</b>		Densitat bruta
Nombre màxim habitatges	<b>10</b>	10 Lliure	<b>40,620</b> hab/ha

### 2 Objectiu :

Aquest Polígon d'actuació en sòl urbà consolidat pretén resoldre una peça situada sota el camí de Can Toni Vell .

Aquesta actuació dona compliment al contingut del resolto pel Tribunal Suprem sobre la llicència d'obres atorgada per l'Ajuntament.

Per tant l'objecte d'aquest PAU es pot resumir en:

1. Recollir la proposta de la llicència d'obres i adequar la mateixa per permetre un giratori per a ús de bombers
2. Reurbanitzar els serveis urbanístics d'aigua, clavegueram ,BT i enllumenat.
3. Resoldre l'accessibilitat de la finca i reforçar el talús del camí superior de Can Toni Vell.
4. Obrir un vial entre el PAU-2 i el PAU-3 que resolgui el sanejament existent i l'accessibilitat al conjunt, el cost d'urbanització anirà a càrrec dels dos sectors a parts iguals.

### 3 Condicions d'ordenació :

- La zona d'edificació es regularà pel que determina la qualificació clau 1b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes del Pla.
- El sistema d'ordenació de l'edificació proposada ha de ser d'habitatge uni o pluri familiar entre mitgeres seguint el model existent en l'entorn.
- Els terrenys amb pendents superiors al 20% no podran computar als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'art.7.1.d del RLUC.
- La peça situada sobre el Passeig es destinarà a espai lliure .
- Caldrà preveure mesures correctores i compensatòries específiques pel que fa a l'aparició de murs de contenció de terres i desnivells, l'execució de desmunts o talussos, la restauració de les superfícies denudades generades etc..

### 4 Sistema de gestió :

El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es fixa un únic polígon d'actuació **urbanístic**. Atenent al que diu l'art.40.2.b del Reglament

*b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per 'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.*

**No es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic** al constituir actuacions d'abats limitat per l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat

### 5 Càrregues d'urbanització :

L'execució d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització, incloses les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament o l'ampliació de les que ja existeixen, i els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament. La xarxa de sanejament serà separativa.

### 6 Mobilitat :

Es donarà compliment al Pla de mobilitat i es permetrà el dret de pas peatonal pel sector i es farà càrrec dels costos imputats.

### 7 Agenda de les actuacions:

Atès que es tracta d'un POUM d'escassa complexitat, resulta innecessària una Agenda amb major detall, preveient-se el desenvolupament, gestió i execució d'aquest polígon per al Quart sexenni de vigència del POUM.

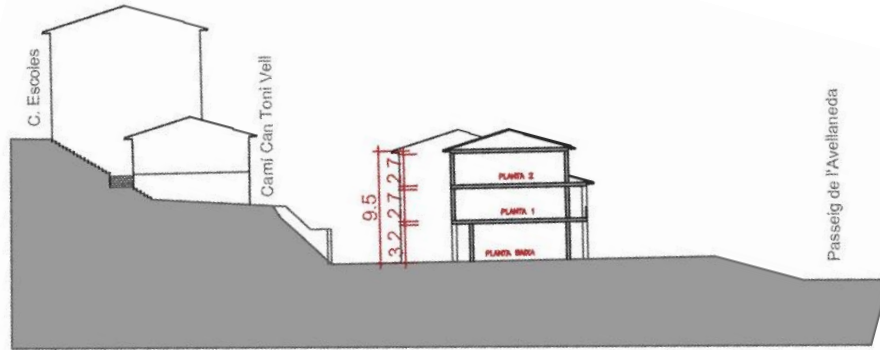


Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 170 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### PAU-2- "Camí Can Toni Vell" (sòl urbà consolidat)



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 171 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24

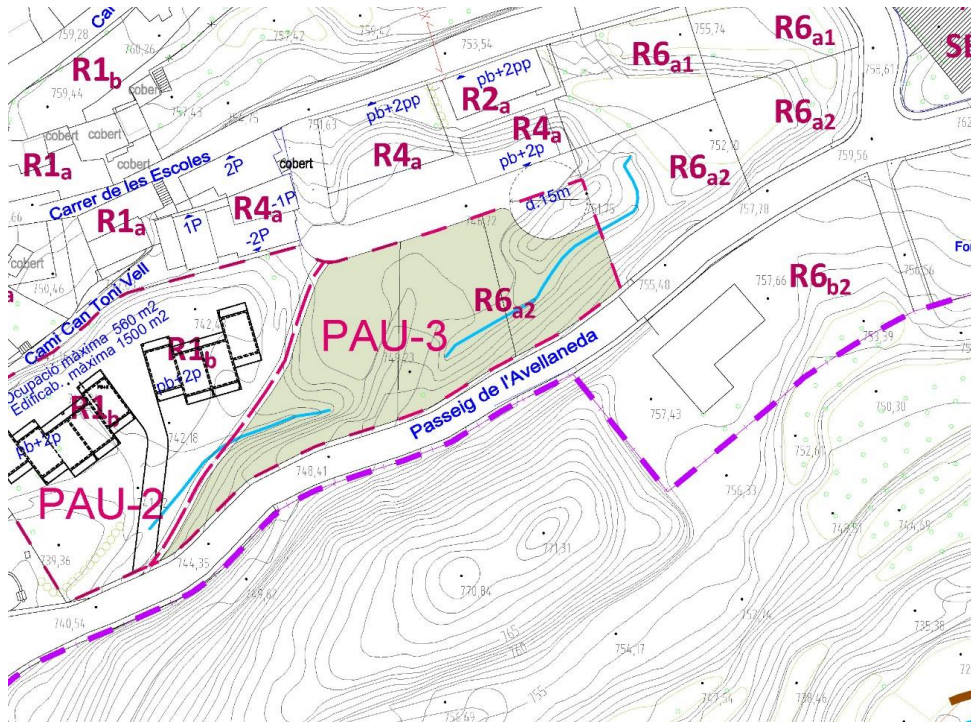


### PAU-3- "PASSEIG DE L'AVELLANEDA"

(sòl urbà consolidat)



170



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 172 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## PAU -3- Passeig de l'Avellaneda

### 1 Paràmetres reguladors:

<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>		<b>2.146,00 m<sup>2</sup></b>	
Àmbit		<b>2.146 m<sup>2</sup></b>	
<b>SISTEMES</b>		<b>193,00 m2</b>	
Viari		<b>193,00</b>	<b>0,0899</b>
<i>Serveis tècnics</i>		<b>0,00</b>	<b>0,0000</b>
<b>SÒL PRIVAT</b>		<b>1.953,00 m2</b>	
Sòl d'aprofitament privat		1.953,00	<b>0,9101</b>
<i>Residencial (4a)</i>		1.953 m <sup>2</sup>	0,91
Edificabilitat		1.172,00	<b>0,5471</b>
<i>Residencial (6a)</i>		1.172 m <sup>2</sup>	0,55
Edificabilitat bruta		<b>0,5471 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
Densitat bruta hab/ha		<b>13,98 hab/ha</b>	
Nombre màxim habitatges		<b>3</b>	<b>3 Lliure</b>
		<i>Densitat bruta</i> <b>13,979 hab/ha</b>	

### Objectiu :

Aquest polígon en sòl urbà consolidat pretén resoldre una peça de característiques especials. Aquesta actuació reordena el solar existent amb façana al carrer de l'Avellaneda.

L'objecte d'aquest polígon es pot resumir en:

1. Dotar d'una façana coherent al carrer de l'Avellaneda amb una edificació aïllada més d'acord amb l'entorn.
2. Acabar la façana interior del conjunt plurifamiliar del carrer de les Escoles.
3. Obrir un vial entre el PAU-2 i el PAU-3 que resolgui el sanejament existent i l'accessibilitat al conjunt, el cost d'urbanització anirà a càrrec dels dos polígons a parts iguals.
4. Dotar dels serveis mínims a les parcel·les residencials i acabar la urbanització del giratori al final del vial.

### 3 Condicions d'ordenació :

- La zona d'edificació es regularà pel que determina la qualificació clau R6a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes del Pla.
- El sistema d'ordenació de l'edificació proposada ha de ser d'habitatge unifamiliar o bifamiliar seguint el model existent en l'entorn.
- Caldrà que les edificacions s'adaptin a la morfologia natural del terreny, per tal de minimitzar els moviments de terres .
- Caldrà preveure mesures correctores i compensatòries específiques pel que fa a l'aparició de murs de contenció de terres i desnivells, l'execució de desmunts o talussos, la restauració de les superfícies denudades generades etc.
- Caldrà protegir i mantenir en lo possible la franja arbrada que dona al Passeig de l'Avellaneda incloent aquesta dins del verd privat de la finca i l'accés als tres nous habitatges es faci a través del nou carrer paral·lel al carrer de les Escoles, per tal de preservar la franja de vegetació arbrada i de majors pendents

### 4 Sistema de gestió :

El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica i es fixa un únic polígon d'actuació urbanístic. Atenent al que diu l'art.40.2.b del Reglament

*b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.*

**No es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic** al constituir actuacions d'abats limitat per l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat

### 5 Càrregues d'urbanització :

L'execució d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització, incloses les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament o l'ampliació de les que ja existeixen, i els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament. La xarxa d sanejament serà separativa.

### 6 Mobilitat :

Es donarà compliment al Pla de mobilitat i es farà càrrec dels costos imputats.

### 7 Agenda de les actuacions:

Atès que es tracta d'un POUM d'escassa complexitat, resulta innecessària una Agenda amb major detall, preveient-se el desenvolupament, gestió i execució d'aquest polígon per al Tercer sexenni de vigència del POUM.

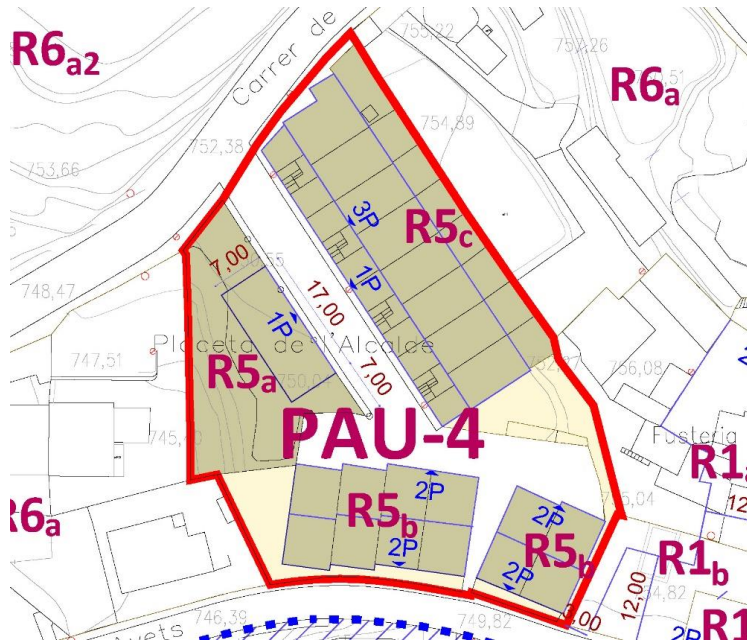
Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 173 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## PAU-4- "PLACETA DE L'ALCALDE"

(sòl urbà consolidat)



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 174 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d'Espinelles  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## PAU -4- Placeta de l'Alcalde

### 2 Paràmetres reguladors:

<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>		<b>2.836 m<sup>2</sup></b>	
Àmbit		<b>2.836 m<sup>2</sup></b>	
<b>SISTEMES</b>		<b>894,00 m<sup>2</sup></b>	
Espais lliures (v2)		<b>0,00</b>	<b>0,0000</b>
Dotacionals			
Viari		<b>767,00</b>	<b>0,2705</b>
Serveis tècnics			
<b>SÒL PRIVAT</b>		<b>1.929,00 m<sup>2</sup></b>	
Sòl d'aprofitament privat		<b>1.929,00</b>	<b>0,6802</b>
Residencial (5)		1.929 m <sup>2</sup>	0,68
Pati illa		m <sup>2</sup>	0,00
Edificabilitat		<b>2.916,00</b>	<b>1,0282</b>
Residencial (5)		2.916 m <sup>2</sup>	1,03
Edificabilitat bruta		<b>1,0282 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
Densitat bruta hab/ha		<b>52,89 hab/ha</b>	<i>Densitat bruta</i>
Nombre màxim habitatges		<b>15</b>	

### 2. Objectiu :

Aquest polígon en sòl urbà correspon a un espai consolidat de característiques especials situada entre el carrer de la Verge de Montserrat i el carrer dels Avets.

L'objecte d'aquest PAU es obtenir les cessions públiques corresponents. En concret el vial que dona accés als propis habitatges, el servei tècnic i les instal·lacions públiques de sanejament (realitzat l'any 2016), l'aigua pública (realitzada l'any 2016) i l'enllumenat

### 3 Condicions d'ordenació :

- La zona d'edificació es regula pel que determina la qualificació clau 5a, 5c i 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes del Pla.
- El sistema d'ordenació de l'edificació es el d'habitatge unifamiliar, resta actualment un únic solar per edificar, n el polígon s'indica l gàlib permès.

### 4 Sistema de gestió :

4.1.- El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de Cooperació i es fixa un únic polígon d'actuació urbanístic.

4.2.- L'increment de cessió de vialitat respecte del planejament anterior (767 m<sup>2</sup> respecte de 513,60 m<sup>2</sup>, respectivament), anirà a càrrec del nou aprofitament, resultant del present POUM, qualificat amb la Clau R5a.

4.3.- Atenent el que diu l'art.40.2.b del Reglament (*Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.*), **no es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic** al constituir actuacions d'abats limitat per l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat

### 5 Càrregues d'urbanització :

L'any 2016 han estat executades les xarxes de sanejament i d'aigua potable

### 6 Mobilitat :

Es donarà compliment al Pla de mobilitat i es en concret es ma tindrà com accés peatonal el call del carrer dels Avets

### 7 Agenda de les actuacions:

Atès que es tracta d'un POUM d'escassa complexitat, resulta innecessària una Agenda amb major detall, preveient-se el desenvolupament, gestió i execució d'aquest polígon per al Primer sexenni de vigència del POUM.



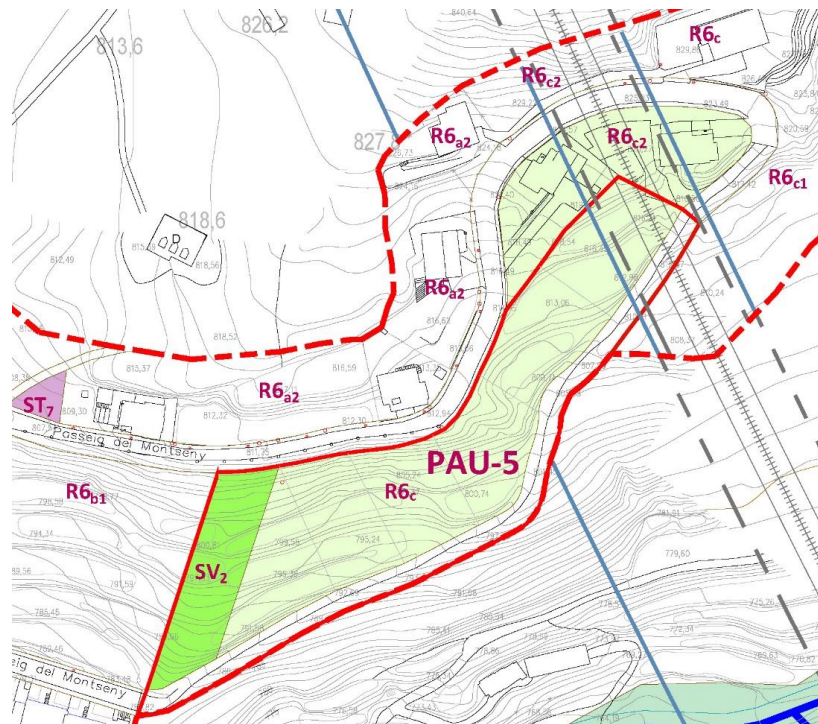
Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 175 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## PAU-5- "PASSEIG DEL MONTSENY"

(sòl urbà no consolidat)



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 176 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## PAU-5- "Passeig del Montseny"

### 1 Paràmetres reguladors:

<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>		<b>9.713,00 m<sup>2</sup></b>	
Àmbit		<b>9.713 m<sup>2</sup></b>	
<b>SISTEMES</b>		<b>2.844,00 m<sup>2</sup></b>	
Espais lliures (v4)	<b>1.078</b>	<b>1.078,00</b>	<b>0,1110</b>
Equipaments			<b>0,0000</b>
Dotacionals			<b>0,0000</b>
Viari		<b>1.754,00</b>	<b>0,1793</b>
Serveis tècnics	<b>12</b>	<b>12,00</b>	<b>0,0012</b>
<b>SÒL PRIVAT</b>		<b>6.869,00 m<sup>2</sup></b>	
Sòl d'aprofitament privat		<b>6.869,00</b>	<b>0,7072</b>
Residencial (6)	<b>6.869 m<sup>2</sup></b>	<b>0,71</b>	
Edificabilitat		<b>2.748,00</b>	<b>0,2829</b>
Residencial (6c)	<b>2.748 m<sup>2</sup></b>	<b>0,28</b>	
Edificabilitat bruta	<b>0,2829 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		
Densitat bruta hab/ha	<b>7,21 hab/ha</b>		
Nombre màxim habitatges	<b>7</b>		

### 2 Objectiu :

Aquest Polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat, pretén resoldre una peça situada a un extrem del municipi que dona continuïtat a la circumval·lació i a la sortida de la part nord en cas d'incendi.

Aquesta actuació reordena un solar existent amb façana al Passeig del Montseny.

Per tant l'objecte d'aquest PAU es pot resumir en:

1. Reparcel·lar la finca
2. Situar una zona verda que faci de tallafocs i de connexió.
3. Fer front a la urbanització del Passeig que tanca el vial de circumval·lació

### 3 Condicions d'ordenació :

- La zona d'edificació es regularà pel que determina la qualificació clau 6c, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes del Pla.
- El sistema d'ordenació de l'edificació proposada ha de ser d'habitatge unifamiliar entre mitgeres seguint el model existent en l'entorn
- Caldrà que les edificacions s'adaptin a la morfologia natural del terreny, per tal de minimitzar els moviments de terres i la tala d'arbres.
- Caldrà preveure mesures correctores i compensatòries específiques pel que fa a l'aparició de murs de contenció de terres i desnivells, l'execució de desmunts o talussos, la restauració de les superfícies denudades generades etc.
- Es tindrà especial cura en l'acabat extern dels murs de contenció que seguint estrictament necessaris, aquest rebran un tractament amb la finalitat d'integrar els mateixos en l'entorn (color terròs i textura abuiardada, acabat amb pedra imitant murs tradicionals o enjardinats amb espècies enfiladisses pròpies de la zona) .

### 4 Sistema de gestió :

El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es fixa un únic polígon d'actuació urbanístic.

Atenent al que diu l'art.40.2.b del Reglament

*b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per 'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.*

**No es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic** al constituir actuacions d'abats limitat per l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 177 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



**5 Càrregues d'urbanització :**

L'execució d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització, incloses les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament o l'ampliació de les que ja existeixen, i els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament. La xarxa d sanejament serà separativa.

Es donarà compliment al Pla de mobilitat i es farà càrrec dels costos imputats.

**7 Agenda de les actuacions:**

Atès que es tracta d'un POUM d'escassa complexitat, resulta innecessària una Agenda amb major detall, preveient-se el desenvolupament, gestió i execució d'aquest polígon per al Quart sexenni de vigència del POUM, **sempre condicionat al fet que s'hagin desenvolupat la resta de polígons previstos en el POUM.**

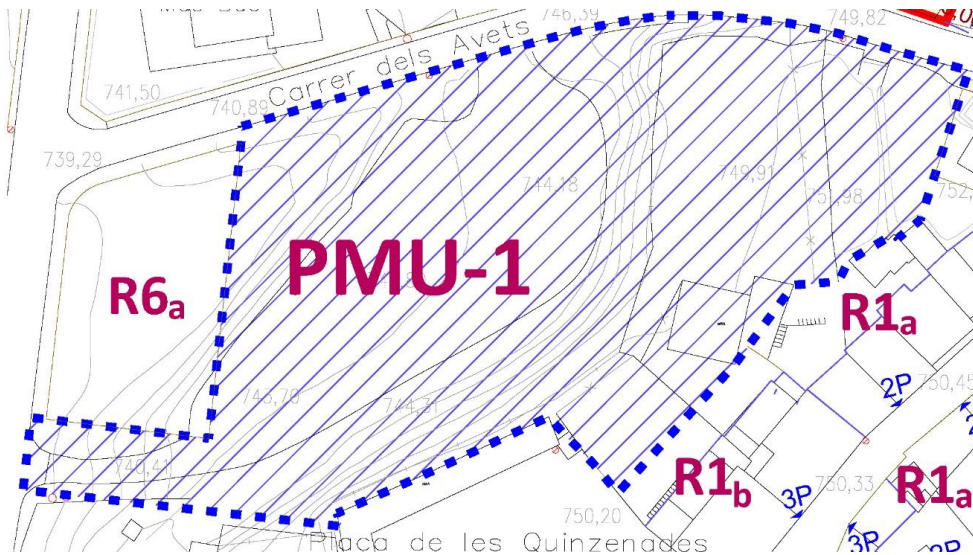
Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 178 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



### PMU -1- "PASSEIG DE LES GUILLERIES"

(sòl urbà no consolidat)



Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 179 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## PMU -1- "Passeig de les Guilleries"

### 1 Paràmetres reguladors:

<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>		<b>4.046,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>SISTEMES</b>		<b>1.946,00 m<sup>2</sup></b>	
	Espais lliures	<b>1400,00</b>	<b>0,3460</b>
	Viarí	<b>536,00</b>	<b>0,1325</b>
	Serveis tècnics	<b>10,00</b>	<b>0,0025</b>
<b>SÒL PRIVAT</b>		<b>2.100,00 m<sup>2</sup></b>	
	Sòl d'aprofitament privat	<b>2.100,00</b>	<b>0,5190</b>
	Residencial	<b>2100 m<sup>2</sup></b>	<b>0,52</b>
	Edificabilitat	<b>1.600,00</b>	<b>0,3955</b>
	Residencial	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>	<b>0,40</b>
	Edificabilitat bruta	<b>0,39 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
	Densitat bruta hab/ha	<b>34,6 hab/ha</b>	
	Nombre màxim habitatges	<b>14</b>	

### 2 Objectiu :

Aquest pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, pretén resoldre una peça situada al mig del nucli. Aquesta actuació reordena els solars existents amb façana al carrer dels Avets, Passeig de les Guilleries i la plaça de l'Església, i a la vegada dona als darreres de les parcel·les del carrer Sant Hilari.

Per tant l'objecte d'aquest PMU es pot resumir en:

1. Reordenar el sòl urbà que dona a l'entorn de l'església romànica.
2. Racionalitzar la parcel·lació.
3. Millorar l'accessibilitat de les finques existents.
4. Millorar la qualitat dels serveis de la resta de sòl.

### 3 Condicions d'ordenació :

- La zona d'edificació es regularà pel que determina la qualificació clau 6, 5, 2 les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes del Pla.
- El sistema d'ordenació de l'edificació proposada ha de ser d'habitatge uni o bifamiliar entre mitgeres seguint el model existent en el barri.
- Els terrenys amb pendents superiors al 20% no podran computar als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'art.7.1.d del RLUC.
- En el desenvolupament del sector quant requereixin actuacions que comportin alteracions morfològiques i l'adopció de solucions tècniques de contenció i d'adaptació del terreny, s'hauran de preveure mesures correctores i compensatòries específiques

### 4 Sistema de gestió :

El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.  
El sector estarà afectat a la cessió del 10% de l'aprofitament.

### 5 Càrregues d'urbanització :

L'execució d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització, incloses les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament o l'ampliació de les que ja existeixen. La xarxa de sanejament serà separativa.

El sector delimitaran una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector que tindrà la qualificació de sistema de serveis tècnics, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents. Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei.

### 6 Mobilitat :

Es donarà compliment al Pla de mobilitat i es farà càrrec dels costos imputats.

### 7 Agenda de les actuacions:

Atès que es tracta d'un POUM d'escassa complexitat, resulta innecessària una Agenda amb major detall, preveient-se el desenvolupament, gestió i execució d'aquest polígon per al Quart sexenni de vigència del POUM

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 180 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



Pla Ordenació Urbanística Municipal d' Espinelves  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

## O.1. ORDENANÇA REGULADORA DELS COLORS DE LES FAÇANES

179

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 181 de 186

SIGNATURES  
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



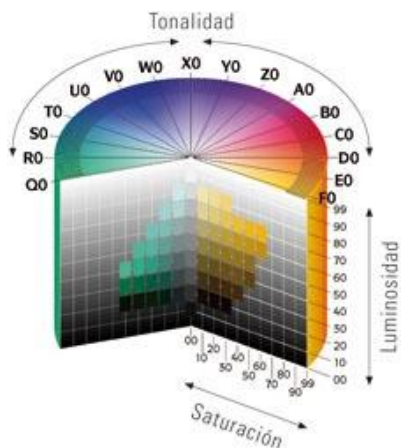
## PREAMBUL

Aquesta ordenança té per finalitat establir una Carta de Colors que determini els colors de les façanes i els seus diferents elements arquitectònics (paraments, complements, fusteria i serralleria) en els edificis del nucli urbà del municipi, ja siguin edificis existents, obres d'ampliació o de substitució d'edificacions existents com de nova planta. Amb caràcter general i en façanes existents es aconsella optar per al manteniment del cromatisme original, i es imprescindible en les façanes catalogades pel POUM.

En les façanes del nucli antic, s'intentarà esbrinar si es possible el color original de la façana a fi de poder reproduir-lo. En la resta de zones, les obres de reutilització o rehabilitació integral, hauria de buscar-se una lectura de la façana similar a la tradicional, conservant l'esquema de buits (forats) i plens i la relació de plans i relleus de l'original. En les obres d'ampliació o substitució d'edificacions existents, com en edificis de nova planta, a través del color i de la composició de la façana hauria d'aconseguir-se una integració amb l'entorn sense mimetismes ni reproduccions anacròniques. La utilització de fusteries metàl·liques i nous materials, hauria de fer-se amb la màxima prudència i rigor almenys dins les zones del nucli antic i dels eixamples.

## CODIFICACIÓ DELS COLORS

Per facilitar l'aplicació de les cartes de colors, es imprescindible la referència precisa de tots els tons de color. Dels diferents sistemes possibles (NCS, RAL, ACC, Cie-Lab) el POUM ha escollit l'ACC per als colors mats (paraments i complements) i el RAL per a setinats (fusteria i serralleria) ja que són els sistemes de més àmplia difusió en el sector i que permeten ser contractats per tots els fabricants.



Sistema A.C.C.: El sistema Acoat Color Codification va ser desenvolupat a Holanda l'any 1976 i està molt divulgat a nivell europeu (Carta 4041 Sikkens). És un sistema de referenciació que es basa en la percepció humana del color i permet la identificació potencial de més de 2.400.000 colors.

El sistema de codificació A.C.C. permet definir i codificar, amb la màxima precisió, qualsevol color en una seqüència lògica. En aquest model tridimensional cilíndric (veure diagrames) els colors es classifiquen en funció de tres criteris: Tonalitat, Saturació i Luminositat.

Així mateix permet la reproducció de lots de color (pintura) mitjançant sistemes tintomètrics automatitzats (mixing-machine) que subministren un producte sempre igual, independentment de la quantitat.

El color s'identifica a partir de sis dígits, p.ex: C4.30.40:

- Tonalitat (C4): Els dos primers dígits designen el color (vermell, groc, verd, etc.) i es van ordenant alfabèticament amb una lletra i un número que va del 0 al 9. En l'exemple, "C4" correspon al roig.
- Saturació (30): Els dos dígits intermitjos representen la intensitat de pigment i l'escala va del 00 (mínima) al 99 (màxima). El "30" correspon a un roig mitjanament pigmentat.
- Luminositat (40): Els darrers números designen la claror o escala de grisos, l'escala va del 00 (mínima reflexió, negre) al 99 (màxima, blanc). El "40" correspondria a un roig que comença a ser fosc.
- Sistema RAL: Per la fusteria i serralleria s'ha fet servir el codi RAL. És un sistema alemany que en la seva versió comercial incorpora 194 colors .

A efectes de reproductivitat amb mitjans informàtics i per a facilitar la comprensió de l'usuari comú no especialitzat, s'han reproduït els colors assimilant-los a les conegudes classificacions de tintes en els ordinadors (RGB i CMYK). Expressament s'ha assenyalat en la carta de colors de fusteria i serralleria l'assimilació a colors de la gamma RAL, doncs aquesta és la referència en la producció de fusteries metàl·liques i serralleria.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 182 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



## CAPÍTOL I .-CRITERIS NORMATIUS

### Article 1.-Objecte

La Carta de Colors té per objectiu harmonitzar i preservar els signes d'identitat continguts en les façanes del nucli urbà d'Espinelves, donant preferència la integració amb el conjunt urbà per sobre de la singularització individual. El paisatge urbà és un bé comú que els entes públics han de gestionar per sobre dels interessos particulars.

### Article 2.-Classificació de les actuacions

Les actuacions constructives sobre les façanes es classifiquen en funció del tipus d'edifici en:

1. **Edificis o béns catalogats:** En les intervencions de façanes i elements inclosos en el Catàleg del Patrimoni Històric, Artístic i Natural d'Espinelves seran d'aplicació aquestes disposicions. En edificis catalogats serà preceptiva la identificació dels colors originals de les façanes i quan els serveis tècnics municipals ho estimin oportú es realitzarà un estudi més exhaustiu d'aquestes preexistències cromàtiques. En cas d'aparèixer colors no inclosos en la Carta de Colors s'aportarà la justificació de la seva identificació, presència i distribució en l'alçat de les façanes.
2. **Edificis no catalogats:** En intervencions en façanes d'edificis històrics o tradicionals seran d'aplicació aquestes disposicions i la Carta de Colors que l'acompanya.
3. **Edificació d'obra nova:** En les façanes d'edificis projectats de nou serà d'aplicació el contingut de les normes urbanístiques del POUM, essent necessari descriure els materials, textures i colors projectats. Si el color triat no està inclòs en la Carta de Colors caldrà aportar un fotomuntatge de la seva integració en l'entorn urbà que haurà de ser validat pels serveis tècnics municipals.

### Article 3.- Carta cromàtica.

La carta de colors vol recollir la cromàtica del paisatge urbà del municipi, prescindint de particularitats.

Aquesta Carta de Colors s'estructura en tres blocs -Paraments, Fusteries i Serralleria.

1. **Parament exterior** El Parament és la superfície exterior conformada pels murs de tancament i que ha de rebre el revestiment i color . Aquest s'escollirà entre els colors inclosos a les làmina (1) .La carta de Colors del parament podrà constar com a molt de dos tons. Es tracta d'aquell color característic de la façana i que haurà d'utilitzar-se per al pintat o arrebossat general dels revestiments del parament.
2. **Fusteria** Tancaments de les obertures practicades en un mur. Tradicionalment de fusta amb incorporació de nous materials i dissenys en l'arquitectura actual. Es considera fusteria tant els fulls practicables o fixos de balconeres i finestres com les seves proteccions solars i tancaments a base de persianes i porticons. Els seus colors s'escolliran entre els de la làmina (2) que porta la inscripció fusteries.
3. **Serralleria** Elements generalment metàl·lics que serveixen de protecció de l'habitatge (reixes) o per als seus residents (baranes). La Carta assenyalava 5 possibles colors per a la serralleria – làmina (3).

### Article 4.- Combinacions Cromàtiques

En la composició de façana es podran adoptar combinacions cromàtiques mitjançant l'aplicació d'una altre gamma de color del dels paraments, normalment complementària d'aquella i aplicada sobre els Complementes. Aquests són elements sobreposats al mur o en un segon pla, que defineixen la composició de la façana. En arquitectura tradicional, són els emmarcaments de les obertures i les franges constituïdes per cornises, sòcols i cantoneres.

En l'arquitectura més contemporània poden ser paraments corresponents a volums de l'edificació, tanques de parcel·la o elements annexos que juntament amb el color dominant del mur ajuden a compondre els alçats. En general, totes les façanes acabaran essent la combinació d'un color dominant i un de complementari



## CAPÍTOL II.- CRITERIS TÈCNICS

### Article 5.-Materials, textures i acabats de façanes

1. Tota intervenció sobre les façanes ha de ser respectuosa, eficient i ecològicament sostenible .
2. Tots els materials d'acabat seran objecte d'atenció, molt especialment els vinculats als oficis artístics relacionats amb l'arquitectura històrica, com són: la pedra, ceràmica, terracota, vitralls, fusteria, forja, pintures, estucs, i tots els elements ornamentals. Tots ells s'hauran de conservar o restaurar sense sobreposar materials o productes que alterin la seva naturalesa i percepció. Les intervencions sobre els diferents elements i materials de façana atendran a les condicions que es detallen a continuació:
  - a) **Pedra:** El cromatisme propi de les pedres locals Tota la pedra de les façanes ha de ser tractada amb productes i processos que no l'alterin química ni mecànicament, i a tota aquella que estigui pensada per anar vista no se li podran sobreposar productes filmògens o fer tractaments que modifiquin la seva textura o cromatisme natural. Els processos a seguir dependran del tipus i disposició de la pedra atenent als criteris següents:
    - El paredat fet amb carreus ordinaris, de reble, tapia o tova ha d'anar revestit.
    - La pedra amb estereotomia a base de carreus regulars (emmarcaments, cantoneres, llosanes, sòcols) anirà vista.
  - b) **Estucs:** El domini cromàtic dels estucs s'escollirà entre els de la Carta de Colors dels Paraments. Els estucs són uns revestiments que sempre en construccions antigues s'aplicaran damunt d'arrebossats previs. En tota intervenció que requereixi la aplicació o recuperació d'estucs caldrà fer cales per esbrinar la naturalesa i consistència de l'arrebossat de suport, en especial en paredat de tapia o tova, ja que en aquests casos serà recomanada la disposició de malles o altres elements de reforç de l'ancoratge abans de sobreposar l'estuc.
    - Quan es duguin a terme intervencions en façanes estucades prevaldrà el criteri de la seva conservació, en cas que sigui necessària la seva cromatització es farà amb tècniques de veladures i pintures minerals o derivats (calç, silicats, siloxàniques) llises i mats.
    - Quan calgui substituir els estucs s'hauran de reposar amb morters capaços de reproduir les textures, acabats originals i amb arestes del mateix material. A aquest efecte cal documentar els estucs antics (textura, color i disposició) abans de la intervenció.
    - En noves construccions s'admeten estucs industrials sempre que s'adaptin a la coloració de la Carta cromàtica.
  - c) **Pintures:** En intervencions de rehabilitació de façanes del nucli antic les pintures seran de naturalesa no filmògena i transpirable, que garanteixin un índex de permeabilitat superior al valor de  $W_{dd} \geq 150 \text{g/m}^2 \text{dia}$  ( $S_d \geq 10, 10 \text{ m}$ ) (segons UNE-EN 1062-1:2005) com són les de tipus siloxànic, silicat de potassa o a la calç. La seva textura final sempre haurà de ser llisa i de lluentor mat.
    - En cas d'intervenir en una façana que es descobreixin motius decoratius pintats, aquests hauran de ser documentats i caldrà aportar una proposta de recuperació amb la documentació tècnica.
    - Pel que fa a la pintura dels elements de fusteria els esmalts seran d'acabat setinat (80% lluentor) i textura llisa. Per a la serralleria, els mateixos acabats admetent-se els esmalts amb partícules fèrriques sempre que siguin de gra fi.
    - Totes les pintures, independentment de la seva naturalesa, hauran de complir amb les prescripcions mediambientals europees respecte del contingut de components orgànics volàtils (Directiva COV's: 2004/42CE) i etiquetatge ecològic preceptiu.
3. Per les edificacions situades en sòl no urbanitzable es tindrà en compte el següent:
  - a. Edificacions agràries:
    - S'utilitzaran colors terrosos i, ocre, a l'hora de pintar els paraments (làmina -1- del 3a 11 i del 16 a 19).
    - En paraments prefabricats de formigó es recomana tintar de fàbrica els panells, (làmina -1- del 3a 11 i del 16 a 19).

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 184 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES  
NORMES URBANÍSTIQUES

- Els paraments realitzats amb bloc de formigó s'ajustaran a la zona, per tant en terrenys on predomini els esquistos o margues seran de color gris i per terrenys a on predomini els gresos seran de tonalitats terroses.
- Tot i que els blocs es poden pintar es recomana arrebossar i pintar .
- b. Edificacions rurals
  - S'utilitzaran colors terrosos i, ocres, a l'hora de pintar els paraments, (làmina -1- del 3a 11 i del 16 a 19).
  - Es recomana utilitzar morters de calç amb pigment incorporat.
  - No s'admetran els pintats sobre obra vista directa.

### CAPÍTOL III.-INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA

#### Art.6.-Tramitació de llicències

1. Per a la tramitació de les llicències que impliquin intervenir en una façana caldrà incorporar, de conformitat amb el que preveu l'article 188 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret 3/2012 de 28 de febrer i el Decreto 64/2014, de 13 de maig, per el que s'apurava el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística que condiciona l'atorgament de les llicències urbanístiques al compliment de les determinacions contingudes en el planejament i a les ordenances municipals, a més de la documentació establerta segons el planejament vigent, una memòria descriptiva que inclogui fotografies de l'estat actual i descripció detallada de la intervenció, amb indicació de les característiques dels materials d'acabat i color, tant dels paraments com de les fusteries i serralleries.
2. Les llicències on les intervencions tinguin incidència o afectin a les façanes, han de ser informades, també en els aspectes cromàtics, pels serveis tècnics municipals. L'esmentat informe podrà contenir, si és el cas, el seu propi estudi cromàtic, a fi de vetllar per la fidelitat tècnica i cromàtica de cada intervenció, i condicionant, en allò necessari, la llicència a la realització de mostres en obra.

Codi Segur de Verificació:  
896fe3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 185 de 186

SIGNATURES  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES  
NORMES URBANÍSTIQUES

Làmina -1-

1	2	3	4	5
C4.30.40	C8.30.50	D2.30.50	D6.25.55	E0.35.65
6	7	8	9	10
E4.20.70	E4.25.55	E8.15.55	<u>E8.15.65</u>	E8.20.60
11	12	13	14	15
E8.25.65	E8.35.65	F0.25.75	F2.30.70	F8.30.80
16	17	18	19	
F2.06.84	<u>F2.05.75</u>	<u>F2.10.70</u>	<u>F2.10.60</u>	
20	21	22	23	24
G0.20.70	J0.10.70	N0.10.70	U0.10.70	U0.20.60

184

Codi Segur de Verificació:  
89f6e3de-d4da-42a8-9c92-13ece1f42f65  
Origen: Administració  
Identificador document: ES\_L01170638\_2021\_14137025  
Data d'impressió: 07/05/2026 12:39:07  
Pàgina 186 de 186

**SIGNATURES**  
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 17:16  
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:24



*PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES*  
**NORMES URBANÍSTIQUES**

Làmina -2-

<b>FUSTERIA:</b>			
<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	
<b>RAL 8012</b>	<b>RAL 8017</b>	<b>RAL 8025</b>	
<b>28</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>31</b>
<b>RAL 7033</b>	<b>RAL 6011</b>	<b>RAL 6028</b>	<b>RAL 6004</b>
<b>32</b>	<b>33</b>		
<b>RAL 7001</b>	<b>RAL 5014</b>		

185

El nucli antic es restringeix al color 26-27-30-31

Làmina -3-

<b>SERRALLERIA:</b>			
<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	
<b>RAL 3005</b>	<b>RAL 7006</b>	<b>RAL 7012</b>	

Espinelves, (signatura digital)