



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL TORRENT

NORMATIVA

juny de 2016

ÍNDIX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	7
CAPÍTOL PRIMER – DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA	7
Art. 1. Àmbit territorial i objecte del Pla	7
Art. 2. Marc legal	7
Art. 3. Contingut i interpretació	7
Art. 4. Vigència.....	8
Art. 5. Modificació i revisió del POUM.....	8
CAPÍTOL SEGON – EL DESPLEGAMENT DEL PLA.....	8
Art. 6. Iniciativa i Competències.....	8
Art. 7. Planejament derivat	8
Art. 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà	9
Art. 9. Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable delimitat	9
Art. 10. Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable.....	9
Art. 11. Desplegament del Pla respecte als sistemes generals	9
CAPÍTOL TERCER – GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	9
Art. 12. Elecció dels sistemes d'actuació	9
Art. 13. Polígons d'actuació.....	9
Art. 14. Sistema d'actuació en Sòl urbà	9
Art. 15. Sistema d'actuació en sòl urbanitzable delimitat.....	10
TÍTOL II: L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS	11
CAPÍTOL PRIMER – L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES	11
Art. 16. Regulació de les l·licències urbanístiques d'edificació i activitats.	11
Art. 17. Condicions d'habitabilitat.....	11
CAPÍTOL SEGON – L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.....	11
Art. 18. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	11
Art. 19. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	11
CAPÍTOL TERCER – REGULACIÓ DELS USOS.....	11
Art. 20. Zonificació i usos	11
Art. 21. Classificació i definició dels usos.....	11
CAPÍTOL QUART – REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIVU	14
Art. 22. Definició, classificació general i subtipus:	14
Art. 23. Regulació activitats recreatives	14
CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT	14
Art. 24. Definició.....	14
Art. 25. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.	14
Art. 26. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions	14
CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS DEL SUBSÒL.....	15
Art. 27. Aprofitament urbanístic del subsòl.....	15
TÍTOL III. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US	16
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ EN TOTES LES ZONES.....	16
Art. 28. Regulació de l'edificació.....	16
Art. 29. Tipus d'ordenació de l'edificació.....	16
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL.....	16
Art. 30. Planta baixa	16
Art. 31. Plantes soterranis	16
Art. 32. Planta pis.....	16
Art. 33. Planta golfes.....	16

Art. 34. Planta coberta.....	16
Art. 35. Finestres i llucanes sobre la coberta	17
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL	17
Art. 36. Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial.....	17
Art. 37. Planta baixa d'un edifici referida al carrer	17
Art. 38. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer	17
Art. 39. Regles sobre determinació d'alçades	17
Art. 40. Regles sobre mitgeres	17
Art. 41. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la	18
Art. 42. Cossos sortints	18
Art. 43. Elements sortints	18
Art. 44. Elements sortints	18
SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	18
Art. 45. Paràmetres que regulen l'edificació aïllada.....	18
Art. 46. Sòl lliure d'edificació.....	18
Art. 47. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.....	19
Art. 48. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	19
Art. 49. Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.....	19
Art. 50. Separacions mínimes i tanques.....	19
Art. 51. Adaptació topogràfica del terreny	19
TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	20
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS.....	20
Art. 52. Classificació i qualificació del sòl.....	20
Art. 53. Classificació del sòl.....	20
Art. 54. Qualificació en sistemes o zones	20
CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES	21
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	21
Art. 55. Definició dels sistemes.....	21
Art. 56. Desenvolupament dels sistemes	21
Art. 57. Afectació del sòl.....	21
SECCIÓ 2. SISTEMA DE COMUNICACIONS	21
Art. 58. Disposicions generals	21
Art. 59. Sistema viari (Clau V)	21
Art. 60. Via verda o carril bici.....	22
SECCIÓ 3. SISTEMES D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS	22
Art. 61. Disposicions generals	22
Art. 62. Sistema de parcs i jardins (Clau E.II.)	22
Art. 63. Sistema hidrogràfic (Clau H)	23
SECCIÓ 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.....	23
Art. 64. Disposicions generals	23
Art. 65. Sistema d'equipaments comunitaris (Clau Eq).....	23
Art. 66. Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau St).....	23
CAPÍTOL TERCER – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....	24
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	24
Art. 67. Definició.....	24
Art. 68. Determinació i ordenació en el sòl urbà.....	24
Art. 69. Cessions gratuïtes en sòl urbà	24
SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ	24
Art. 70. Definició de zones.....	24
Art. 71. Zona de Casc Antic (clau 1)	24
Art. 72. Zona de Creixement Rural (clau 2).....	27
Art. 73. Zona d' Edificació entre mitgeres (clau 3).....	27
Art. 74. Zona d' Edificació unifamiliar aïllada (clau 4).....	28
Art. 75. Zona d'ús Hoteler (clau 5).....	29

SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ.....	29
Art. 76. Polígons d'actuació urbanística.....	29
Art. 77. PAU Carrer Canal.....	29
Art. 78. PAU Carrer Tomàs Coll.....	30
Art. 79. PAU Carretera Torrentí.....	30
Art. 80. PAU Hoteler.....	30
Art. 81. PAU Camí Fondo.....	31
Art. 82. PAU Nou Ajuntament.....	31
CAPÍTOL QUART – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	32
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	32
Art. 83. Definició i tipus.....	32
Art. 84. Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable delimitat.....	32
Art. 85. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat.....	32
Art. 86. Gestió del sòl urbanitzable delimitat.....	32
SECCIÓ 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	32
Art. 87. Sector urbanitzable delimitat – SUD Camí del Pla.....	32
CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	34
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	34
Art. 88. Definició i tipus.....	34
Art. 89. Desenvolupament del Pla en SNU.....	34
Art. 90. Finques.....	34
Art. 91. Cursos d'aigua, fonts i deus.....	34
Art. 92. Camins rurals.....	34
Art. 93. Tanques.....	34
Art. 94. Conreus.....	34
Art. 95. Usos permesos.....	35
SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	35
Art. 96. Disposicions generals.....	35
Art. 97. Habitatges i masies existents.....	35
Art. 98. Construccions ramaderes.....	35
Art. 99. Magatzems i barraques.....	35
Art. 100. Construccions d'utilitat pública, d'interès social i obres públiques.....	36
SECCIÓ 3. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE.....	36
Art. 101. Definició de zones.....	36
Art. 102. Protecció especial – Pla d'espais d'interès natural (Clau PEIN).....	36
Art. 103. Protecció especial – Forestal (Clau F).....	37
Art. 104. Protecció especial – Agrícola (Clau A).....	37
Art. 105. Protecció especial – Torrentí (Clau T).....	37
Art. 106. Protecció especial – Zona humida Les Closes (Clau ZH).....	38
Art. 107. Protecció preventiva – Agrícola preventiu (Clau Ap).....	38
SECCIÓ 4. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL NO URBANITZABLE.....	38
Art. 108. Plans Especials Urbanístics.....	38
Art. 109. Pla Especial Urbanístic Can Damià.....	38
TÍTOL V. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....	39
Art. 110. Objecte del Catàleg de béns.....	39
Art. 111. Valors que motiven la protecció dels béns catalogats.....	39
Art. 112. Tipologies dels béns a protegir.....	39
Art. 113. Categories dels béns a protegir.....	39
Art. 114. Nivells de protecció i actuacions permeses.....	40
Art. 115. Promoció de la conservació i millora del patrimoni arquitectònic i elements d'interès artístic i històric del municipi de Torrent.....	42
TÍTOL VI. MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....	43
Art. 116. El paisatge com a bé d'interès col·lectiu.....	43
Art. 117. Les directrius del paisatge del Planejament territorial i del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines.....	43

Art. 118. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques	43
Art. 119. Publicitat	43
TÍTOL VII. MESURES DE PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL.....	44
Art. 120. Eficiència i estalvi energètic en l'edificació.....	44
Art. 121. Foment de l'estalvi i l'ús eficient de l'aigua potable.	44
Art. 122. Protecció de les aigües subterrànies	44
Art. 123. Aïllament acústic.....	44
Art. 124. Activitats potencialment contaminadores, i límits de les emissions a l'atmosfera 44	
Art. 125. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica	45
DISPOSICIONS.....	46
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	46
Art. 126. Primera.....	46
Art. 127. Segona	46
Art. 128. Tercera	46
Art. 129. Quarta	46
DISPOSICIONS ADDICIONALS	46
Art. 130. Primera.....	46
DISPOSICIONS DEROGATÒRIES.....	46
Art. 131. Primera.....	46
ANNEX I. Definicions	47
PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS:.....	47
PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ:	47
PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ:	47

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER – DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1. Àmbit territorial i objecte del Pla

El present documents constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Torrent, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2. Marc legal

1. Aquest Pla està redactat d'acord amb:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana
- Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Art. 3. Contingut i interpretació

1. Aquest Pla està integrat pels següents documents:

- Memòria informativa
- Memòria d'ordenació
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació:
 - Règim de sòl
 - Estructura general i orgànica del territori
 - Zonificació del Sòl No Urbanitzable
 - Zonificació detallada del Sòl Urbà i Urbanitzable
 - Serveis urbanístics
- Normes Urbanístiques
- Catàleg de béns a protegir
- Agenda, avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica.
- Estudi ambiental estratègic
- Memòria social
- Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada
- Informe de la participació ciutadana efectuada
- Estudi de riscos geològics i d'inundabilitat
- Estudi d'inundabilitat
- Resum comprensiu

2. La present Normativa urbanística, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Torrent i prevalen sobre els restants documents del POUM. En el no previst per aquesta Normativa s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics, i a les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la Llei d'Urbanisme.

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

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

5. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals, a la legislació sectorial corresponent o a la planificació territorial, s'entendran substituïdes a favor de les revisions i/o modificacions d'aquestes.

Art. 4. Vigència

Aquest POUM entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Art. 5. Modificació i revisió del POUM

1. Motivarà la revisió d'aquest POUM, l'acompliment d'algun dels supòsits en que vingui obligada per disposició legal, o la culminació de les seves previsions de creixement i d'estructuració urbana. Tanmateix, motivarà la revisió, el desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques com població, ocupació, renda, etc... sobre les que es fonamenten les previsions de l'evolució i el creixement del municipi.
2. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 96 al 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLUC.
3. La seva revisió s'ajustarà al previst a l'art. 95 del TRLUC.

CAPÍTOL SEGON – EL DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 6. Iniciativa i Competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 7. Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Programes d'actuació urbanística i Projectes d'urbanització. Tots ells hauran d'ajustar-se a l'ordre i els terminis previstos al Programa d'actuació d'aquest Pla.
2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreta a l'article 65 del TRLUC. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 73 i següents del TRLUC.
3. Les diferents finalitats dels Plans especials es detallen a l'article 67 del TRLUC. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 73 i següents del TRLUC.
4. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla a l'article 72 del TRLUC. La seva tramitació es farà d'acord amb els articles 73 i següents del TRLUC.
5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla, 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 a la Llei de supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Art. 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari mitjançant polígons d'actuació urbanística (PAU), la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el Pla determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.
2. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en el Pla.

Art. 9. Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable delimitat

1. En Sòl urbanitzable delimitat el Pla es desplega obligatòriament mitjançant Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.
2. El desenvolupament parcial dels sectors es podrà dur a terme en subsectors.

Art. 10. Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

Art. 11. Desplegament del Pla respecte als sistemes generals

Les previsions del Pla respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials.

CAPÍTOL TERCER – GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 12. Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del Pla, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. 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. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel Programa d'actuació, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.
3. Per a l'execució d'aquest Pla es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici dels altres previstos per la legislació.

Art. 13. Polígons d'actuació

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen la legislació urbanística
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del pla. Conservant la coherència del pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

Art. 14. Sistema d'actuació en Sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons d'actuació i plans de millora urbana. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla o en un Pla especial.

Art. 15. Sistema d'actuació en sòl urbanitzable delimitat

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable delimitat la definirà el Pla parcial corresponent.
2. Cada sector de Pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació bàsica. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

TÍTOL II: L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER – L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 16. Regulació de les l·licències urbanístiques d'edificació i activitats.

Estan subjectes a prèvia l·licència municipal els actes referits a l'art. 5 i següents del D.64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. La regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sol, i del dret a la informació ciutadana en matèria urbanística vindrà establerta per la legislació urbanística i sectorial corresponent.

Art. 17. Condicions d'habitabilitat.

Tots els habitatges tan de nova construcció com els rehabilitats hauran de donar compliment als requeriments determinats al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

CAPÍTOL SEGON – L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.

Art. 18. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

- 1.- Els edificis, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla, que estiguin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament d'activitat, per raó de les seves afectacions per vialitat, espais lliures, o equipaments públics quedaran en situació de fora d'ordenació.
- 2.- Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, restaran fora d'ordenació si estan afectades pel sistema viari, d'espais lliures o d'equipaments públics, per aquest POUM.
- 3.- En tots els casos queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
- 4.- La situació de fora d'ordenació comportarà el règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística.

Art. 19. 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 Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
- 2.- Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre altura, ocupació, coeficient d'edificabilitat neta, i l'ús permès en la parcel·la. No es considerarà a efectes de volum disconforme, el paràmetre referent a les distàncies a límit de parcel·la, de les edificacions existents emparades per l·licències municipal o en les que hagués prescrit l'acció de restauració.
- 3.- La situació de volum disconforme comportarà el règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística.

CAPÍTOL TERCER – REGULACIÓ DELS USOS

Art. 20. Zonificació i usos

En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la classificació i regulació establerta en aquest capítol.

Art. 21. Classificació i definició dels usos

El present Pla distingeix i defineix els usos següents:

1.- Usos residencials:

1.1) Habitatge unifamiliar.

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

1.2) Habitatge plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

1.3) Habitatge rural.

És aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

1.4) Hoteler.

L'ús hoteler correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots els establiments d'hostaleria definits en la seva legislació específica.

1.5) Turisme rural.

Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals.

2.- Usos terciaris i de serveis

2.1) Petit establiment comercial (PEC).- L'ús comercial compren 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. S'inclou dins aquest ús el magatzem lligat o complementari de l'activitat comercial

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duuguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament. A efectes de regulació d'usos d'aquest POUM, s'entendrà com a petit establiment comercial els establiments, individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats..

2.2) Mitjans establiments comercials (MEC).- S'entendrà com a mitjà establiment comercial els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1300 m². L'autorització d'establiments comercials mitjans o grans s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.3) Grans establiments comercials (GEC).- S'entendrà com a grans establiments comercials els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1300 m² i inferior a 2500 m²..

2.4) Establiments comercials singulars (ECS).- Comprèn 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, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT). En tot cas, l'autorització d'establiments comercials s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.5) Oficines i serveis.

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat, com les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

2.6) Restauració.

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

2.7) Recreatiu.

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals amb discoteques, bars musicals, pubs, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

3.- Usos Industrials i logístics

3.1) Indústria.

Comprèn aquelles indústries compatibles o no, amb l'ús residencial

3.2) Magatzem.

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

3.3) Taller artesanal

Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerats compatibles amb l'ús d'habitatge o residencials en qualsevol situació.

3.4) Tallers de reparació de vehicles.

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

3.5) Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

3.6) Estació de servei.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

4.- Usos d'equipaments

4.1) Educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

4.2) Sanitari-assistencial.

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sense 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.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

4.3) Administratiu públic.

L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc

4.4) 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, squash, piscines i similars.

4.5) Cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

4.6) Associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

4.7) Religiós.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

4.8) Serveis tècnics i mediambientals.

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient

5.- Usos agrícoles i d'explotació de recursos naturals

5.1) Agrícola.

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.

5.2) Pecuari.

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers...

5.3) Forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

5.4) Activitats extractives.

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

CAPÍTOL QUART – REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIU

Art. 22. Definició, classificació general i subtipus:

1.- L'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Inclou els locals tals com bars-musicals, sales de festes, discoteques, bingos, salons recreatius, i similars. S'inclouen també en aquest apartat els establiments amb activitats de naturalesa sexual.

Art. 23. Regulació activitats recreatives

Ateses les característiques residencials i la reduïda dimensió del nucli urbans del municipi, es prohibeixen les activitats recreatives dins el nucli urbà de Torrent i en el nucli rural de Torrentí, per tal d'evitar les molèsties que podrien causar a la tranquil·litat i convivència veïnal.

Les activitats de naturalesa sexual només són admeses, on estiguessin degudament implantades a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Art. 24. Definició

S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda dels vehicles.

Art. 25. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.

Els espais d'estacionament o aparcament de vehicles a l'aire lliure, previstos en aquest POUM, o reservats dins els plans parcials, s'urbanitzaran per tal d'integrar-se en l'ordenació urbana prevista per aquest Pla i a tal efecte s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig), per tal de facilitar la seva integració en el paisatge urbà del municipi.

Art. 26. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions

1.- En totes les edificacions de nova planta per a ús d'habitatge els projectes hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, com a mínim 1 plaça d'aparcament per habitatge. Els habitatges de més de 150m² de superfície útil hauran de fer la reserva de dues places d'aparcament.

Les reserves d'aparcament per a habitatges no s'hauran de fer quan no siguin possible tècnicament, o per la tipologia de la parcel·la. L'excepció l'hauran de validar els tècnics municipals.

2.- Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada habitació o villa.

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS DEL SUBSÒL

Art. 27. Aprofitament urbanístic del subsòl

1.- S'admeten en el subsòl tots els usos que s'adeqüin a la legislació sectorial corresponent, en quant a garantir la seguretat i salut de les persones. No s'admetran els usos d'habitatge o residencials en el subsòl.

Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a un màxim de una planta soterrani amb una fondària màxima de 4,00 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació.

2.- En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les mateixes separacions mínimes a límits veïns, fixades per a cada zona. S'exclouen d'aquesta obligació de separacions mínimes les rampes de garatge que no siguin cobertes.

TÍTOL III. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ EN TOTES LES ZONES

Art. 28. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

Amb caràcter general, sòl urbà consolidat, no consolidat i urbanitzable delimitat serà d'aplicació l'establert a l'ordenança de policia i bon govern.

Art. 29. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són els següents:

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llandes.

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 30. Planta baixa

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i en el cas d'habitatges el que estableix el decret d'habitabilitat.

Art. 31. Plantes soterranis

No s'hi permeten els usos residencial i sanitari.

Podran autoritzar-se altres usos distints del residencial, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat de les persones en aquestes eventualitats.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterranis no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis serà de 2,20 metres.

Art. 32. Planta pis

Les plantes pis tindran l'alçada lliure interior mínima que estableixi el decret d'habitabilitat, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2,20 metres.

Art. 33. Planta golfes

Es permet l'ocupació de les plantes golfes o sota coberta sempre que respectin les condicions d'alçada màxima admesa per a l'edificació. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Art. 34. Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima,

sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escales, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Art. 35. Finestres i llucanes sobre la coberta

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 36. Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i dels paràmetres que es relacionen a continuació: Fondària edificable, façana mínima de parcel·la, nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

La concreció d'aquests paràmetres s'estableix en els plànols d'ordenació i en la regulació específica de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions, d'aquestes normes.

Art. 37. Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Art. 38. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Art. 39. Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.

Art. 40. Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Art. 41. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. La profunditat edificable definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en Sol Urbà.

Aquesta fixació gràfica regula la profunditat edificable de tots aquells edificis on es produeixi la seva ampliació o substitució per una nova construcció.

2. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

3. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

4. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 42. Cossos sortints

Donada les característiques de les zones amb alineació a vial, no s'admeten els cossos sortints tancats.

S'admetran, únicament els cossos sortints oberts o balcons, que hauran d'adaptar-se a la tipologia i pautes de l'edificació existent en cada cas i estar separats com a mínim 50cms. de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons no podran sobresortir de la línia de façana més d'un deu per cent de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40cms, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12cms, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm. de gruix.

Art. 43. Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

Art. 44. Elements sortints

Les tanques que fan front a espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius. Els nous tancaments respectaran les característiques dels existents, tindran una alçada màxima de 2,00 metres, i seran preferentment de manposteria de pedra seca o en altra cas, de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada segons els colors esmentats per a la façana.

SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**Art. 45. Paràmetres que regulen l'edificació aïllada**

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions, d'aquestes normes.

Art. 46. Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Art. 47. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.

La part de planta semienterrada, el sostre superior de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Art. 48. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Art. 49. Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

Art. 50. Separacions mínimes i tanques

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 2,00 metres, amidats des de la cota natural de terreny en aquest límit i es podran fer amb material massís fins a una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment vegetació d'arbust.

Art. 51. Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no superin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base).
3. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 2,50 metres. Aquests murs tampoc podran depassar l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 52. **Classificació i qualificació del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions legislatives del TRLUC.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl.

Art. 53. **Classificació del sòl**

D'acord amb el seu règim urbanístic, el territori a que afecta aquest Pla, es classifica segons els criteris establerts pel TRLUC:

- Sòl urbà consolidat i no consolidat
- Sòl urbanitzable delimitat
- Sòl no urbanitzable,

La citada classificació del sòl es determina en aquest Pla, en el plànol de Règim de sòl.

Art. 54. **Qualificació en sistemes o zones**

1. D'acord amb la funció o destí que els hi atorga el Pla, els terrenys es qualifiquen en "sistemes" o "zones".

2. **Sistemes:**

Els sòls qualificats com a "sistemes" conformen els terrenys d'interès col·lectiu destinats a vials, equipaments o espais lliures, i són determinants per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la qualitat urbana necessària al servei de les activitats del municipi

D'acord amb el TRLUC, el Pla delimita els següents sistemes:

- a) Dins el sistema de comunicacions:
 - Sistema viari (Clau V)
- b) Dins el sistema d'espais lliures públics
 - Sistema de parcs i jardins (Clau Ell)
 - Sistema hidrogràfic (Clau H)
- c) Dins el sistema d'equipaments comunitaris
 - Sistema d'equipaments (Clau Eq)
 - Sistema de serveis tècnics (Clau St)

3. **Zones:**

Les "zones" comprenen els sòls d'aprofitament privat, que es qualifiquen d'acord amb les seves característiques i emplaçament, determinant els paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús

Aquest Pla estableix les següents zones:

- a) En el sòl urbà:
 - Casc antic (clau 1)
 - Creixement rural (clau 2)
 - Edificació entre mitgeres (clau 3)
 - Edificació unifamiliar aïllada (clau 4)
 - D'ús Hoteler (clau 5)
- b) En el sòl urbanitzable delimitat
 - Sector de desenvolupament residencial Camí del Pla
- c) En el sòl no urbanitzable
 - Pla d'espais d'interès natural (clau PEIN)
 - Forestal (Clau F)
 - Agrícola (Clau A)
 - Torrentí (Clau T)
 - Zona humida Les Closes (Clau ZH)
 - Agrícola preventiu (Clau Ap)

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 55. Definició dels sistemes

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 es defineix en l'article 34 del TRLUC.
3. La consideració de sistemes 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 Pla 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 Pla a un equipament concret.

Art. 56. Desenvolupament dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta a l'article 34 del TRLUC.
2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a espais lliures i equipaments són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació assenyalat pel Pla.
3. En el sòl urbanitzable delimitat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals o locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria.
4. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa.

Art. 57. Afectació del sòl

Els sòls que el Pla afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Opera una vegada adquirit el sòl per l'administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SECCIÓ 2. SISTEMA DE COMUNICACIONS

Art. 58. Disposicions generals

El Pla estableix les determinacions del sistema de comunicacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. En el cas de Torrent, els sistemes d'infraestructures de comunicacions queden limitats al sistema viari (Clau V).

Art. 59. Sistema viari (Clau V)

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 i vehicles i a l'aparcament de vehicles. S'estableixen les següents categories de vies:

V1- Xarxa bàsica territorial constituïda per carreteres i autovies o vies segregades, subjectes a la seva legislació específica.

V2- Xarxa viària bàsica, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i no urbanitzable i els indicats en el sòl urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees del municipi i a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns. Inclou dins d'aquesta categoria, la ruta ciclable grafiada en els plànols d'ordenació.

V3- Xarxa complementària urbana, comprèn la resta de carrers de sòl urbà no principals que tenen com a funció principal donar accés a les parcel·les. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial corresponent.

V4- Xarxa de vies paisatgístiques i camins agrícoles destinats a vertebrar el territori no urbanitzat i comunicar-lo amb les àrees urbanes.

Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

2.- Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials, i podran ajustar-se mitjançant projectes d'urbanització les alineacions i rasants en el sòl urbà.

3. El Pla preveu també la reserva d'espai viari arbrat o enjardinat per a facilitar la implantació d'avingudes arbrades i/o petits espais enjardinats d'interès en la conformació del paisatge urbà. Els projectes que desenvolupin el sistema viari incorporaran aquest àmbits com espai arbrat i/o enjardinat no pavimentat. L'Ajuntament podrà autoritzar accessos privats a través d'aquest viari arbrat o enjardinat, sempre que no perjudiquin la funcionalitat d'aquests passejos arbrats.

4. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix la servitud de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

5. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa i connexions.

Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els de la xarxa complementària, amidats respecte l'eix del camí.

Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura general del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el Pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

6. El sistema viari que forma part del nucli antic tindrà la configuració en quan a materials i colors adequada per a una correcta integració amb el teixit històric. Quedant prohibit l'asfalt.

Art. 60. **Via verda o carril bici**

La via verda o carril bici, es la determinada pel Consell Comarcal del Baix Empordà – Turisme actiu – Cicloturisme – Terra d'aiguamolls, i que va enllaçant els diferents nuclis urbans de l'Empordà. Dins el terme municipal de Torrent discorre pel camí del Pla fins al nucli urbà, i des de aquest va cap a Torrentí, continuant en direcció a Sant Feliu de Boada.

La ruta ciclable ve grafiada indicativament en els plànols d'ordenació, i s'haurà d'incorporar en els plans i projectes d'urbanització o d'obres, que es desenvolupin al llarg del seu traçat.

SECCIÓ 3. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Art. 61. **Disposicions generals**

El Pla estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (Clau E.II.), i el sistema hidrogràfic (Clau H).

S'ordenen com a sistemes d'espais lliures els parcs i jardins urbans que s'especifiquen com a tal en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori, així com a hidrogràfic els entorns dels cursos del riu i rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi.

Art. 62. **Sistema de parcs i jardins (Clau E.II.)**

1. Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics i no edificables, destinats a parcs, o amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones, així com per a la protecció i millora de la qualitat ambiental del nucli urbà.

2.- Aquests sòls s'ordenaran majoritàriament amb espècies vegetals adaptades a l'entorn amb poques necessitats hídriques, i amb les petites edificacions o instal·lacions necessàries per als

serveis annexes, per a usos esportius, lúdics, culturals o socials, sense que aquestes edificacions no ocupin més del 5% de la seva superfície.

S'admetran també les instal·lacions provisionals per a fires, circs i atraccions, o altres usos esportius, lúdics o culturals encara que ultrapassin l'ocupació abans esmentada.

Art. 63. Sistema hidrogràfic (Clau H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. 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'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA.

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic i amb autorització de l'ACA. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin autoritzades 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.

6. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 20 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.

7. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei en matèria d'aigües i pels reglaments de desenvolupament.

SECCIÓ 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 64. Disposicions generals

Per la seva finalitat i utilitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Art. 65. Sistema d'equipaments comunitaris (Clau Eq)

Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació.

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de major edificabilitat.

Quan l'ordenació de la zona a que s'adscriu l'àrea d'equipament no sigui adequada per al desenvolupament de l'edificació a causa de les exigències funcionals, podrà realitzar-se un Pla Especial, proposi l'ordenació adequada als fins que es persegueixin, modificant l'edificabilitat màxima, l'ocupació i l'alçada reguladora màxima.

Les condicions d'edificació dels equipaments que estiguin ubicats dins del nucli antic o en el entorn, seran de materials i colors adequats per a una correcta integració amb el teixit històric.

Art. 66. Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau St)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes de gestió de residus, i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Només s'admetran els usos vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a

materials com a colors, procurant minimitzar l'impacte visual. Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures.

3. Tanmateix, 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 Pla, es podran situar en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL TERCER – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 67. Definició

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes al TRLUC, per disposar dels serveis urbanístics bàsics o per estar compresos en àrees consolidades per l'edificació.

Art. 68. Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten en el seu cas, plans de millora urbana, per als que es defineixen els objectius i condicions pel seu desenvolupament.
5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, es delimiten també, Polígons d'actuació urbanística per els que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 69. Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa la legislació urbanística vigent.

SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 70. Definició de zones

Aquest Pla estableix les següents zones d'aprofitament privat en el sòl urbà:

- Casc antic (clau 1)
- Creixement rural (clau 2)
- Edificació entre mitgeres (clau 3)
- Edificació unifamiliar aïllada (clau 4)
- D'ús hotel·ler (clau 5)

Art. 71. Zona de Casc Antic (clau 1)

1.- Definició

Comprèn l'edificació que configura el nucli antic del municipi, a partir de la primitiva trama medieval crescuda al voltant del castell i l'antiga muralla, i amb edificacions del S.XVII o posteriors, i que corresponen bàsicament a la tipologia d'edificacions entre mitgeres alineades a vial.

El Pla estableix bàsicament una normativa de conservació i manteniment d'aquesta edificació, murs de tancament, parcel·lació i jardineria que configuren la imatge i el valor patrimonial d'aquest conjunt històric. No obstant, s'estableix també la necessitat de recuperar i restaurar les restes del castell i l'interior de l'antic recinte de la muralla, que per la seva poca dimensió i

estat de conservació van esser transformats amb intervencions tipològiques poc adients per aquest nucli medieval original, i en el que encara resten edificacions en mal estat, pendents de rehabilitar.

2.- Pla Especial urbanístic per a la recuperació i millora del Casc Antic.

S'estableix la necessitat de redactar un Pla especial urbanístic per a la recuperació i millora de l'edificació i l'espai urbà d'aquest Casc Antic, en especial a l'entorn de les restes del castell, i a l'interior de l'antic recinte de la muralla.

L'àmbit inclou edificacions que han sofert importants intervencions "modernes" que han modificat la tipologia i les característiques de l'edificació tradicional, i la percepció de les restes del castell i la muralla.

Un estudi històric acurat hauria de permetre la identificació dels elements més rellevants i la recuperació de les traces i trets singulars d'aquest conjunt històric, a partir del qual, el pla especial hauria d'establir els criteris d'intervenció i les obres de millora per a la recuperació de la tipologia de l'edificació tradicional, el tractament i colors de les façanes, l'espai públic i de la percepció urbana d'aquest casc antic i de l'entorn més immediat.

El Pla especial podrà establir condicions formals o intervencions específiques per aquesta rehabilitació urbana, diferents a les establertes en aquesta normativa, les quals tenen caràcter de subsidiàries mentre no es redacti l'esmentat Pla Especial.

Donades les característiques d'aquest pla especial, que únicament afecta condicions estètiques i formals, no comporta limitació a la tramitació de llicències d'edificació o d'activitats, prèvies a la seva tramitació.

2.- Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima	150 m ²
Front mínim de parcel·la	6 metres

3.- Condicions de l'edificació

Les intervencions en aquesta zona, tendiran al manteniment i rehabilitació de l'edificació existent. Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan així ho justifiqui el pla especial, o la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació i el seu baix grau de conservació

Les alineacions, l'ocupació, la fondària edificable i el nombre de plantes edificables seran les que apareixen grafiades en els plànols d'ordenació.

L'alçada reguladora màxima serà de 7 metres per a les edificacions de PB+1, i de 8,75 metres per a les edificacions de PB+2.

S'admetran les edificacions auxiliars en el pati lliure interior d'illa, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície lliure, i una alçada màxima de tres metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

4.- Densitat

S'estableix una densitat màxima de 1 habitatge per cada 90m² construïts, o 1 habitatge per planta per a les parcel·les de petites dimensions.

5.- Condicions formals

5.1. Tipologia i composició. Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'haurà de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

5.2. Cossos i elements sortints. Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint-se la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 50cms. de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons no podran sobresortir de la línia de façana més d'un deu per cent de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40cms, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12cms, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm. de gruix.

5.3. Cobertes. Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes. El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part del tub de la planta baixa serà obligatòriament de ferro colat.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran únicament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remat d'obra o metàl·lics, també de línees simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc.).

5.4. Pareds mitgeres. Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin al descobert, es tractaran amb material i acabats de façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats amb envà pluvial vist, aïllaments projectats vistos, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

5.5. Materials i acabats

En general, s'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les tradicionals.

5.5.a. Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius:

- Aplacats de marbre, granet o pedra.
- Plafons de plàstic
- Pissarra
- Ceràmica vidriada
- Caixes de persiana vistes o marcades en façana
- Entregues de forjats vistes
- Gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i de vidre
- Baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

5.5.b.1. Els materials, elements i mètodes constructius són els que segueixen:

- Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3cm i 10cm a les cantonades.
- Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.
- Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre mate.
- Fusteria de fusta natural pintada o envernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibre o de corda.
- Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc.

5.5.b.2. Colors de façana.

- Colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc., quedant expressament prohibit el color blanc.
- Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.
- La resta d'elements de façana com fusteries, barrots, reixes, persianes, canalons, i baixants, s'han d'integrar adequadament al color de la mateixa.

5.6. Cartells. Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fustes, ferro o alumini pintats.

Es col·locaran amb preferència dins les línees que formen els buits arquitectònics.

6.- Condicions d'ús

Usos admesos: Habitatge unifamiliar; Habitatge plurifamiliar; Ús de comerç; Oficines i serveis; Hotel·ler, Restauració; Magatzem; Taller artesanal; Administratiu; Educatiu; Sanitari-assistencial; Cultural; Associatiu; Religios.

Els usos que hi hagi una alta freqüentació hauran de tramitar un Pla especial urbanístic per a definir on s'ubicaran les places d'aparcament necessàries per al desenvolupament de l'activitat.

Art. 72. Zona de Creixement Rural (clau 2)

1.- Definició.

Comprèn les àrees ocupades bàsicament per edificacions d'origen rural situades fóra del nucli antic, i que conformen també en gran manera la imatge de l'edificació tradicional del nucli urbà. El Pla vol preservar la imatge i característiques d'aquesta edificació tradicional, admetent la seva renovació i/o ampliació en el seu cas.

2.- Condicions de parcel·lació

Façana mínima	20m
Parcel·la mínima	600m ²

3.- Condicions de l'edificació

Les intervencions en l'edificació tendiran al manteniment i rehabilitació de l'edificació tradicional, per adaptar aquesta edificació existent a unes millors condicions d'habitabilitat i ús.

L'edificabilitat, l'alçada i el nº de plantes de cada parcel·la vindrà definida per la volumetria de l'edificació existent, no admetent-ne l'enderroc i substitució de les mateixes. S'admetrà no obstant incrementar l'alçada en 30 cms, per tal d'incloure millores tècniques o d'aïllament en la rehabilitació de les cobertes.

S'admetran les edificacions auxiliars dins l'espai lliure de la parcel·la, amb una ocupació màxima del 10% de la superfície lliure de la parcel·la, i una alçada màxima de 3,00m.

Les noves intervencions o ampliacions en l'edificació existent, s'adequaran al caràcter originari de cada conjunt a on s'ubiquen

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

4.- Condicions formals

Es seguiran les determinacions establertes a l' Art. 71.5, zona de Casc Antic (Clau 1).

5.- Densitat

S'admetrà la divisió horitzontal, a raó de 1 habitatges per cada 150 m² de superfície construïda dins l'edificació principal grafiada en els plànols d'ordenació.

6.- Condicions d'ús

Usos admesos: Habitatge unifamiliar; Habitatge plurifamiliar; Ús de comerç; Oficines i serveis; Hotel·ler, Restauració; Magatzem; taller artesanal; Administratiu, Educatiu; Sanitari-assistencial; Cultural; Associatiu; Religios.

Els usos que hi hagi una alta freqüentació hauran de tramitar un Pla especial urbanístic per a definir on s'ubicaran les places d'aparcament necessàries per al desenvolupament de l'activitat.

Art. 73. Zona d' Edificació entre mitgeres (clau 3)

1.- Definició: Comprèn les zones d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, que formen fileres o agrupacions d'habitatges. La regulació d'aquesta zona fixa les condicions de les edificacions a partir de la determinació del gàlib de les mateixes, és a dir, delimitant les alineacions, la fondària edificable i l'alçada màximes de l'edificació.

2.- Subzones:

En funció de les seves característiques s'estableixen 3 subzones:

Subzona 3a. Inclou les edificacions ja existents procedents del pla parcial Mas Rostoll.

Subzona 3b. Inclou les edificacions ja existents, en front a la carretera de Torrentí..

Subzona 3c. de nova parcel·lació.

3.- Condicions de parcel·lació

Zona	3a	3b	3c
Façana mínima	existent	existent	9 m
Parcel·la mínima	existent	existent	180 m ²

4.- Condicions de l'edificació

Per a les subzones 3a i 3b:

L'edificació mantindrà les característiques de l'edificació actualment existent en quant a situació, volum i materials d'acabat exterior. El cos de l'edificació principal existent i que es recull gràficament en els plànols de zonificació del sòl urbà, mantindrà una alçada màxima de 6,20 m corresponent a PB+1 per a subzona 3a; i de PB+2 i una alçada de 8,75 m per a la subzona 3b.

Per a la subzona 3c:

Les alineacions a vial seran les fixades en el plànol normatiu n-4.1 Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. L'ocupació i la fondària edificable màxima serà la que apareix grafiada en l'esmentat plànol normatiu.

L'alçada reguladora màxima serà de 6,20 m corresponen a PB+1.

Les condicions formals per a les noves edificacions seran les mateixes que les establertes per a la zona de la Clau 1, definides a l' Art. 71.5.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

5.- Condicions d'ús

Usos admesos: Habitatge unifamiliar; Oficines i serveis.

Dotació mínima d'aparcament 1 plaça per habitatge

Art. 74. Zona d' Edificació unifamiliar aïllada (clau 4)

1.- Comprèn les parcel·les de sòl urbà, d'edificació residencial caracteritzades per la seva ordenació oberta, i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

2.- Condicions de parcel·lació

Zona	4a	4b	4c	4d	4e
Façana mínima	20m	20m	20m	30m	50m
Parcel·la mínima	250m ²	600m ²	1.000m ²	1.500m ²	8.000m ²

3.- Condicions de l'edificació

Edificabilitat	0,70	0,40	0,30	0,25	0,06
Ocupació	70%	30%	25%	25%	6%
Alçada reguladora	4,70	6,50	6,50	4,70	4,70
Separacions a carrer	3m	3m	5m	5m	20m
Separacions a veïns	3m	3m	5m	5m	10m
Nº plantes	PB	PB+1	PB+1	PB	PB+entresolat
Composició façana	Casc antic	Lliure	Lliure	Lliure	Lliure
Color façana	els colors seran de la gama dels terrossos en totes les subclaus				
Coberta	teula àrab en coberta en pendent, o plana i coberta vegetal				

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

4.- Condicions d'ús

Usos admesos: Habitatge unifamiliar, Oficines i serveis.

Dotació mínima d'aparcament 1 plaça per habitatge

Art. 75. Zona d'ús Hoteler (clau 5)

1.- Comprèn les finques o parcel·les destinades a instal·lacions hoteleres, en edificació aïllada, que el Pla vol preservar per aquest ús.

2.- Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima l'existent, la parcel·la és indivisible

3.- Condicions de l'edificació

Edificabilitat 0,20

Ocupació 20%

Alçada reguladora 4,70m

Separacions a carrer 10m

Separacions a veïns 10m

Nº plantes PB per a les noves construccions

Composició façana Integrar-se amb l'entorn i l'arquitectura tradicional

Color façana els colors seran de la gama dels terrossos

Coberta teula àrab en coberta en pendent, o plana i coberta vegetal

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

4.- Condicions d'ús

Usos admesos: Hoteler; Restauració; Recreatiu; Esportiu; Cultural.

Dotació mínima d'aparcament 1 plaça per habitació

SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ**Art. 76. Polígons d'actuació urbanística**

1.- El POUM delimita a efectes de gestió, diversos polígons d'actuació per a les àrees de sòl urbà consolidat i no consolidat. Per aquests polígons, el Pla fixa el coeficient d'edificabilitat brut, i la densitat global, així com l'ordenació i zonificació detallada. En cas de discordances entre aquests valors prevaldran la zonificació i ordenació més detallada d'acord amb la qualificació urbanística fixada per a cada parcel·la en els plànols d'ordenació.

2.- La relació dels polígons delimitats, és la següent:

- P.A.U.-1. Carrer Canal
- P.A.U.-2 Carrer Tomàs Coll
- P.A.U.-3 Carretera Torrentí
- P.A.U.-4 Hoteler
- P.A.U.-5 Camí Fondo
- P.A.U.-6 Nou Ajuntament

Art. 77. PAU Carrer Canal

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística Carrer Canal de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar l'illa de gran profunditat, amb la creació d'un cul de sac, amb parcel·les d'edificació entre mitgeres i l'obtenció dels espais lliures, que permetran arribar fins al torrent. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 4.159 m²

Edificabilitat i densitat: la fixada per a les zones de Creixement rural (clau 2) i d'Edificació entre mitgeres (Clau 3c)

Nombre d'habitatges: 8 habitatges

Obligacions: Completar les obres d'urbanització.

Cessions: Espais lliures, vials i 10% d'aprofitament urbanístic

Superfície de cessió 838 m² d'espais lliures i vialitat

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries:

Tenir en compte el pas del torrent pel nord del sector i integrar-lo en l'ordenació en la mesura del possible, tot garantint el manteniment de la seva funcionalitat.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

S'haurà de complir les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 78. PAU Carrer Tomàs Coll

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística Carrer Tomàs Coll de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar l'illa de gran profunditat, amb la creació d'un cul de sac, amb parcel·les d'edificació entre mitgeres i l'obtenció dels espais lliures, que permetran arribar fins al torrent. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 3.281 m²

Edificabilitat i densitat: la fixada per a les zones de Creixement rural (clau 2) i d'Edificació entre mitgeres (Clau 3c)

Nombre d'habitatges: 6 habitatges

Obligacions: Completar les obres d'urbanització.

Cessions: Espais lliures, vials i 10% d'aprofitament urbanístic

Superfície de cessió 938 m² d'espais lliures i vialitat

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries:

Tenir en compte el pas del torrent pel nord del sector i integrar-lo en l'ordenació en la mesura del possible, tot garantint el manteniment de la seva funcionalitat.

Caldrà maximitzar la preservació de la vegetació existent, en la mesura del possible, integrant-la en el desenvolupament del sector.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

S'haurà de complir les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 79. PAU Carretera Torrentí

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística carretera Torrentí de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar les noves edificacions unifamiliars i permetre l'obertura d'una nova vialitat com a prolongació del carrer Tomàs Coll que estructurarà el sector urbanitzable amb que limita el polígon. La tanca de la nova parcel·lació es retirarà respecta a la carretera de Torrentí per a permetre el pas del carril bici previst per la Diputació de Girona.

El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 3.493 m²

Edificabilitat i densitat: la fixada per a la Zona d'edificació unifamiliar aïllada (Clau 4c)

Nombre d'habitatges: 2 habitatges

Obligacions: Completar les obres d'urbanització.

Cessions: Espais lliures, vials i 10% d'aprofitament urbanístic

Superfície de cessió 1.241m² d'espais lliures i vialitat

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries:

Tenir en compte el pas del torrent pel nord del sector i integrar-lo en l'ordenació en la mesura del possible, tot garantint el manteniment de la seva funcionalitat.

Caldrà maximitzar la preservació de la vegetació existent, en la mesura del possible, integrant-la en el desenvolupament del sector.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

S'haurà de complir les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 80. PAU Hoteler

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística Hoteler de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de poder ampliar les instal·lacions hoteleres existents, amb la construcció de 14 noves vil·les, com a habitacions complementaries del hotel. L'ordenació de l'edificació vetllarà per una correcte

integració paisatgística. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 25.157 m²
 Edificabilitat: la fixada per a la Zona d'ús Hoteler (Clau 5)
 Densitat: 14 vil·les
 Cessions: 10% d'aprofitament urbanístic

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries:

Tenir en compte el pas del torrent pel nord del sector i integrar-lo en l'ordenació en la mesura del possible, tot garantint el manteniment de la seva funcionalitat.

Caldrà maximitzar la preservació de la vegetació existent, en la mesura del possible, integrant-la en el desenvolupament del sector.

Caldrà vetllar per una implantació de les noves vil·les el més compacte possible, minimitzant el consum de sòl del conjunt de la peça edificada i evitant la dispersió.

Realització d'un estudi d'integració paisatgística, on es tingui especialment en compte el tractament paisatgístic adequat del perímetre i tancament del sector en tant que conforma una peça de creixement en contacte directe amb el sòl rústec.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

S'haurà de complir les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 81. PAU Camí Fondo

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística Camí Fondo de sòl urbà consolidat, per tal de finalitzar les obres d'urbanització que manquen, per assolir la consideració de solar edificable. El seu àmbit, es correspon amb la parcel·lació aprovada, i consta en el plànol de zonificació N.4.1

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 7.399 m²
 Edificabilitat i densitat: la fixada per a la Zona d'edificació unifamiliar aïllada (Clau 4c)
 Nombre d'habitatges: 5 habitatges
 Obligacions: Completar les obres d'urbanització.
 Cessions: Vials
 Superfície de cessió 2.233m² de vialitat

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries:

Caldrà maximitzar la preservació de la vegetació existent, en la mesura del possible, integrant-la en el desenvolupament del sector.

Caldrà tenir en compte el tractament paisatgístic adequat del perímetre i tancament del sector en tant que conforma una peça de creixement en contacte directe amb el sòl rústec.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

S'haurà de complir les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 82. PAU Nou Ajuntament

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística Nou Ajuntament de sòl urbà consolidat, per tal d'obtenir els terrenys per a la creació d'un parc urbà just a la façana d'entrada del municipi i possibilitar la reubicació de les instal·lacions de l'ajuntament actual. El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4.

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 2.697 m²
 Qualificació urbanística: Espais lliures (1.907 m²) i equipaments (790 m²)

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries:

Caldrà maximitzar la preservació de la vegetació existent, en la mesura del possible, integrant-la en el desenvolupament del sector.

En referència al parc urbà proposat, caldrà garantir-ne un tractament naturalitzat.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

S'haurà de complir les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

4.- Es fixa el sistema d'actuació d'expropiació.

CAPÍTOL QUART – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 83. Definició i tipus

1. Els sòls urbanitzables són els que el Pla declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

2. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el Pla en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

El Pla estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable delimitat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

Art. 84. Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable delimitat

Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant.

Les superfícies de domini públic hidràulic incloses en l'àmbit dels sectors no comptabilitzaran a efectes del còmput de l'edificabilitat, ni de cessions.

Art. 85. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.

2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Costejar la urbanització

4. Edificar els solars.

Art. 86. Gestió del sòl urbanitzable delimitat

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla Parcial Urbanístic del sector.

2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes a la legislació vigent.

3. El pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes, s'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.

4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 87. Sector urbanitzable delimitat – SUD Camí del Pla

El Pla estableix com a sector urbanitzable el SUD Camí del Pla, amb els següents paràmetres normatius:

SUD Camí del Pla

Es delimita el sector Camí del Pla, per obtenir terrenys de cessió per a possibilitar la construcció d'habitatges de primera residència per a gent jove, així com completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada a l'extrem est del sòl urbà al llarg del camí del Pla, que condueix fins al municipi de Pals.

El Pla Parcial Urbanístic ordenarà el sector respectant la vialitat existent, o sigui el camí del Pla i el camí que porta a Mas Isern, i amb la creació de la nova vialitat que comunicarà el carrer Tomàs Coll amb el camí del Pla, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en el plànol de zonificació (plànol N.4.1) d'aquest POUM.

Donada la situació d'aquest sector, que conformarà la nova imatge de l'entrada est del municipi des del camí vell de Pals, el seu desenvolupament cuidarà especialment la configuració i tractament del paisatge resultant en el camí del Pla i en la prolongació del c./ Tomàs Coll, com a façana d'entrada al nucli urbà i que s'urbanitzarà com a passeig arbrat.

L'ordenació d'aquest sector haurà d'incorporar també, el carril bici o via verda que discorre pel camí del Pla i que va enllaçant els diferents nuclis urbans de l'Empordà. Aquesta via verda ve grafiada indicativament en els plànols d'ordenació.

L'ordenació preveurà el desenvolupament d'aquest sector en dos fases.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície: 2,27 has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,25 m²st/m²s

Densitat màxima: 13 habitatges/Ha

Un mínim del 20% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures: 10% de l'àmbit del sector

Equipaments: 5% de l'àmbit del sector

15% de l'aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos admesos: Habitatge unifamiliar; Oficines i serveis.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica.

5.- Fases: S'estableix una primera fase pel desenvolupament del sector, que abasta els terrenys situats ambdós costats del camí del Pla, a desenvolupar en el primer sexenni.

6.- Mesures preventives, correctores o compensatòries:

El sector tindrà en compte la integració de criteris compositiu adequats segons la localització del sector en un àmbit d'important façana paisatgística i d'entrada al nucli.

Caldrà tenir en compte el tractament paisatgístic adequat del perímetre i tancament del sector en tant que conforma una peça de creixement en contacte directe amb el sòl rústec, alhora que disposa d'una elevada visibilitat respecte a l'accés pel camí del Pla des de Pals.

Els espais edificats es localitzaran prioritàriament a les zones més properes al camí del Pla i a les edificacions existents del nucli de Torrent per tal de maximitzar la correcta transició entre el sector i les zones de SNU.

Caldrà conservar el traçat dels camins existents o bé garantir el manteniment de la connectivitat social.

Caldrà garantir, en la mesura del possible, el manteniment de la vegetació existent vetllant per la seva integració en el desenvolupament del sector.

Atesa la seva disposició de contacte directa amb el SNU, caldrà valorar la necessitat de tramitar una modificació del mapa de protecció envers la contaminació lumínica i del mapa de capacitat acústica.

S'haurà de complir les "Mesures de protecció mediambiental" definides en el Títol VII d'aquesta normativa.

S'haurà de complir les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 88. Definició i tipus

El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Art. 89. Desenvolupament del Pla en SNU

1. Les determinacions que conté aquest Pla sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupats mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions del Pla, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínim per a les finques.

Art. 90. Finques

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.
2. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal.
3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui pel seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

Art. 91. Cursos d'aigua, fonts i deus

L'Ajuntament vetllarà, d'acord amb la legislació sectorial perquè no es produeixin abocament de residus i aigües residuals de qualsevol procedència en la llera dels cursos d'aigua formin part o no del sistema hidrogràfic, clau H.

Al voltant de les fonts i deus s'estableix una protecció de 20m. de radi en la qual no es permet cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que alteri les actuals condicions de la naturalesa.

Art. 92. Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els Plans especials que desenvolupin el Pla o incorporat en un Programa d'actuació específica.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

Art. 93. Tanques

Les tanques de les parcel·les del sòl no urbanitzable es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge. En general seran completament vegetals, sense limitació amb alçada, o bé de filat metàl·lic fins a 1,80 metres, tot respectant els passos per a la fauna. Les tanques en sòl no urbanitzable no podran ser mai d'obra.

Les tanques respectaran una distància mínima de 4 metres de l'eix del camí, llevat dels casos en que s'hagi de respectar una distància superior.

Art. 94. Conreus

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Art. 95. Usos permesos

1. Els usos permesos es regulen específicament per a cada zona del sòl no urbanitzable, i la seva autorització s'adequarà a l'establert a l'art. 47 del TRLUC.
2. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 96. Disposicions generals

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

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 48 del TRLUC, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

Art. 97. Habitatges i masies existents

Fins a l'aprovació del "Catàleg de masies i edificacions en sòl no urbanitzable" per a qualsevol intervenció s'haurà de fer la tramitació que preveu la legislació urbanística. Per a possibles ampliacions de masos o canvis d'ús s'haurà de tramitar un Pla Especial Urbanístic.

Art. 98. Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que determina i regula la legislació sectorial, aquest Pla determina per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,50 ha en una única finca.
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 2.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable residencial, ni a menys de 200 m de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Per a granges avícoles i cunícules la distància als sòls urbans i urbanitzables es reduirà a 500 metres. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50m de separació i 500m en el cas d'explotacions porquines, excepte si pertanyen a la mateixa Agrupació ramadera.
- d) El sostre màxim és de 0,10 m²/m²s. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 60 m.
- e) Les edificacions es situaran de forma que es redueixi el mínim l'impacte visual i el moviment de terres. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres autòctons, en una proporció mínima d'un arbre longitudinalment cada 5 m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- f) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

Art. 99. Magatzems i barraques

1. La construcció de **magatzems** en SNU, sense perjudici del que aquest Pla determina per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única unitat empresarial. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents. Cal minimitzar el seu impacte visual.
- d) El màxim volum edificable serà de 400 m³. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres autòctons, en una proporció mínima d'un arbre longitudinalment cada 5 m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

2. En les hortes, que es defineixen com aquells terrenys que per les seves especials qualitats i el seu rendiment, han de preservar-se de l'edificació, es permetrà exclusivament les barraques com una petita construcció destinada a magatzem d'estris de treball, de 6m² de superfície màxima, amb una alçada de 2,50 metres, i una sola obertura. En tots els casos s'ajustarà a les següents condicions:

- a) Es situarà, com a mínim a 1m del límit de propietat, i a 3 metres de la tanca del camí.
- b) En cap cas, el cos edificat farà ombra al veí.
- c) La construcció necessitarà llicència municipal.
- d) No es permet la utilització de la construcció com a habitatge.
- e) No es permet la instal·lació de conduccions d'electricitat.
- f) Els arbres es plantaran com a mínim a 0,50m de distància de la partió veïna.
- g) Les tanques seran de filat metàl·lic fins a 1,40 metres, tot deixant passos per a la fauna. Es prohibeixen les tanques d'obra de fàbrica, de pedra o de qualsevol material diferent que el filat metàl·lic.

Art. 100. **Construccions d'utilitat pública, d'interès social i obres públiques**

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent.

Així mateix, es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

SECCIÓ 3. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 101. **Definició de zones**

Dins el sòl no urbanitzable el Pla estableix diferents tipus de protecció, segons el Pla territorial parcial de les comarques gironines, i diferents tipus de zones.

Protecció especial

- Pla d'espais d'interès natural (clau PEIN)
- Forestal (Clau F)
- Agrícola (Clau A)
- Torrentí (Clau T)
- Zona humida Les Closes (Clau ZH)

Protecció preventiva

- Agrícola preventiu (Clau Ap)

Art. 102. **Protecció especial – Pla d'espais d'interès natural (Clau PEIN)**

El Pla territorial parcial de les comarques gironines, estableix com de "protecció especial" aquells sòls que, pels valors naturals de connectivitat ecològica o per la localització en el territori, considera com a més adequats per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais

oberts que han de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions.

Aquest sòl de protecció especial, en el municipi de Torrent, engloba els espais d'interès natural de les Gavarres, inclosos dins el Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre de 1992.

La seva delimitació i regulació específica ve fixada pel "Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres", aprovat definitivament el 6 de juny de 2006 (DOGC núm 4.677, de 17/7/2006).

Art. 103. **Protecció especial – Forestal (Clau F)**

1. Definició: D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, aquest Pla qualifica com a sòl forestal els sòls rústic poblats d'espècies arbòries o arbustos, matolls i herbes; Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessàries per a la protecció d'aquests i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la reforestació.

El Pla territorial assenyala també com de protecció especial, aquestes àrees de sòl qualificades de Forestal (Clau F) en aquest POUM, que per raons de funció connectora sobre espais de protecció especial, poden tenir un paper estratègic en el futur en termes d'estructuració territorial.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal.

3. Condicions d'ús: En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. Així mateix s'admet l'ús pecuari amb l'explotació de pastures. També són admesos els usos que estiguin autoritzats per les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals.

L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Art. 104. **Protecció especial – Agrícola (Clau A)**

1. Definició: Compren el sòl que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació.

El Pla territorial assenyala també com de protecció especial, les àrees de sòl qualificades d'Agrícola (Clau A) en aquest POUM, que per raons de funció connectora sobre espais de protecció especial, poden tenir un paper estratègic en el futur en termes d'estructuració territorial.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu, excepte que hi hagi l'autorització del Departament d'agricultura.

3. Condicions d'ús: Els usos admesos són l'agrícola i el pecuari. També són admesos els usos que estiguin autoritzats per les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals. No es permetrà modificacions en la geometria de les finques o parcel·les, els seus marges, les rieres i torrenteres que incideixin negativament en la preservació del paisatge.

Art. 105. **Protecció especial – Torrentí (Clau T)**

1. Definició: Compren l'agrupació d'edificacions rurals que mantenen una clara separació entre elles, formant el nucli rural de Torrentí.

El Pla territorial assenyala aquest àmbit com de protecció especial, i estableix per al veïnat de Torrentí l'estratègia de manteniment del caràcter rural.

2. Objectius i condicions d'edificació: El POUM estableix que cal mantenir la configuració dispersa del veïnat, per tal d'evitar una compactació contradictòria amb el seu caràcter estrictament rural. En aquest sentit, només es permeten les ampliacions de les edificacions que consten en el Catàleg de masies i cases rurals.

2. Segregacions: No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu, excepte que hi hagi l'autorització del Departament d'agricultura.

3. Condicions d'ús: Els únics usos admesos són l'agrícola i el pecuari. També són admesos els usos que estiguin autoritzats per les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals.

4. Preservació del paisatge: Per a preservar el paisatge, no seran admesos modificacions de la geometria de les finques, els marges, rieres o torrenteres.

Art. 106. **Protecció especial – Zona humida Les Closes (Clau ZH)**

1. Definició: Comprèn l'àrea anomenada "Les Closes" que per les seves característiques és susceptible de ser considerada zona de caràcter humit.

El Pla territorial assenyala aquest àmbit de la zona humida de Les Closes (Clau ZH) com de protecció especial, per raons de la funció connectora que tenen sobre els espais de protecció especial.

2. Regulació: Aquesta àrea es regularà pel que disposa l'article 11 de la Llei 12/85, de 13 de juny d'espais naturals, no admetent-se cap tipus d'activitat susceptible de provocar-ne la recessió i la degradació de l'espai.

Art. 107. **Protecció preventiva – Agrícola preventiu (Clau Ap)**

1. Definició: Compren els sòls que no tenen un especial valor agrícola, son erms o històricament han estat conreats de secà i no es preveu la seva transformació en regadiu.

El Pla territorial assenyala aquestes àrees qualificades com a Agrícola preventiu (Clau Ap) en aquest POUM, com a sòls de "protecció preventiva", que estan subjectes a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 "règim d'ús del sòl no urbanitzable" del TRLUC.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu, excepte que hi hagi l'autorització del Departament d'agricultura.

3. Condicions d'ús: Els usos admesos són els establerts genèricament en la regulació de l'article 47 "règim d'ús del sòl no urbanitzable" del TRLUC.

SECCIÓ 4. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 108. **Plans Especials Urbanístics**

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

- La protecció del paisatge i dels elements concordants amb el mateix.
- La promoció de plans d'explotació agrícola i/o forestal
- La delimitació i promoció d'una xarxa de camins d'accés per a vianants i/o de bicicletes.
- La promoció dels elements més singulars, en especial les fonts, ermites, masies i cases rurals, i la seva promoció turística.

Art. 109. **Pla Especial Urbanístic Can Damià**

Aquest Pla especial urbanístic de Can Damià aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 19 de juliol de 2012, es manté vigent, i és compatible amb els objectius i previsions del POUM, i com a tal pot desenvolupar-se.

TÍTOL V. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 110. Objecte del Catàleg de béns

Els objectius del Catàleg de Béns a Protegir, són la protecció per la seva conservació, millora, investigació, difusió i foment, del Patrimoni Arqueològic, Arquitectònic, Mediambiental, Geològic i Elements d'Interès Artístic, Històric, del municipi de Torrent, per a que reverteixi, no solament en la preservació o l'increment de la qualitat que ja té la població, sinó també per a contribuir al desenvolupament econòmic municipal i a la potenciació de la cultura i el paisatge.

Art. 111. Valors que motiven la protecció dels béns catalogats.

Els valors que motiven la protecció dels béns catalogats són aquells que els distingeixen de la resta de béns per la seva importància a nivell local. 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 es considera que s'han d'evitar els enderrocs, i en les obres admeses s'han de mantenir els objectes de protecció, adaptant els processos i sistemes constructius a la seva permanència i protecció. Cada fitxa indica els valors que han justificat la seva catalogació, podent ser un o la combinació de varis entre els següents:

Valor tipològic: És aquell que permet classificar el bé dins d'un tipus o model edificatori en el que són comuns la relació entre edificació i espai lliure, el sistema estructural o el sistema constructiu. L'estreta relació entre període històric i tipus edificatori fa que a més del propi valor tipològic individual d'un bé catalogat es valori com a especial valor el del conjunt de les diferents tipologies del municipi des de la vessant de l'evolució històrica en la que cada tipus correspon a una etapa.

Valor arquitectònic: És el valor afegit a un immoble per la qualitat i/o singularitat dels sistemes constructius, acabats i materials. que deriven d'una època determinada, i que deriven en un llenguatge compositiu que caracteritza la imatge exterior o interior de l'edificació.

Valor d'autoria: És el valor afegit a un immoble per l'autoria en alguns dels treballs realitzats en el procés constructiu (fins i tot en el projecte), d'una persona de reconeguda vàlua-trajectòria professional o artesanal.

Valor paisatgístic: El valor paisatgístic és el que produeix la implantació del bé en l'entorn en que se situa, caracteritzant un paisatge especialment reconegut en la memòria visual de la població.

Valor històric: És el valor afegit a un bé per haver acollit un esdeveniment històricament rellevant a nivell local.

Valor social: És aquell que li confereix la societat a la que sustenta, essent un elements, espai o tradició important alhora de forjar una identitat social en el municipi.

Valor mediambiental: És aquell que assoleix un indret amb característiques que li confereixen una singularitat respecte al medi que l'envolta.

Art. 112. Tipologies dels béns a protegir

El catàleg, basant-se amb el que exposa la Llei 9/1993, de Patrimoni Cultural Català, té les següents tipologies de béns:

- BCIN (Bé Cultural d'Interès Nacional), classificats en Monuments històrics, Conjunts històrics, Jardí històric, Lloc històric, Zona d'interès etmològic i Zona arqueològica.
- BCIL (Bé Cultural d'Interès Local)
- ALTRES BÉNS, classificats en arquitectònics, arqueològics, mediambientals, elements i conjunts urbans.

Per a cada BÉ el catàleg conté una fitxa on s'especifiquen les dades de localització, descripció urbanística, usos, estat de conservació, tipus de bé, categoria i nivell de protecció.

Art. 113. Categories dels béns a protegir

1. Són "Bé Cultural d'Interès Nacional" aquells edificis que han adquirit aquesta condició segons la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, per tractar-se de béns que tenen una importància superior a la estrictament local.

2. Es considera "Bé Cultural d'Interès Local" els béns integrants del patrimoni cultural català que, tot i llur significació i importància, no compleixin les condicions pròpies dels béns culturals

d'interès nacional i han d'ésser inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català. Segons la Llei 9/1993 són tots aquells que en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei estiguessin inclosos en catàlegs de patrimoni cultural incorporats en plans urbanístics, llevat que siguin béns culturals d'interès nacional.

3. Es considera "Altres Béns" tots aquells béns relacionats amb la història i la cultura de Catalunya que per llur valor històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, etnològic, documental, bibliogràfic científic o tècnic formen part del Patrimoni Cultural Català. Per a ponderar la rellevància de l'edifici o element 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.

Art. 114. Nivells de protecció i actuacions permeses

1. Per als béns que formen part del grup de béns de patrimoni arquitectònic, s'estableix tres nivells de protecció.

a) **Nivell 1 – Integral.** Aquest nivell de protecció és el grau més elevat. Els béns dins d'aquest nivell tenen un grau de protecció total que inclou:

- Per edificacions:
 - Façanes i cobertes i tots els seus elements (materials, acabat i formalització d'elements com xemeneies i barrets, i altres elements que sobresurtin de coberta, obertures, tipus de tancament, materials i acabat, al igual que altres elements com baranes, ampits ...).
 - Sistema constructiu i estructura.
 - Formalització interior, materials i acabats.
- Per altres tipus de Béns:
 - La totalitat del bé

Els béns inclosos en aquest nivell de protecció són els declarats com a BCIN, i tots els béns que tenen un gran valor intrínsec a ells mateixos des del punt de vista artístic, històric, arqueològic, paleontològic, ...

Només es permetran actuacions de restauració i consolidació que no malmetin, perjudiquin o desvirtuin el bé.

b) **Nivell 2 – Conservació.** En aquest nivell s'inclouen els béns lliures de modificacions substancials que els desfigurin, els quals s'han de preservar i revalorar globalment.

- Per edificacions:
 - Composició i elements constitutius de façanes principals i secundàries visibles des del carrer, volums generals, és a dir, límits exteriors dels edificis, i per tant cobertes, i tots els seus elements (materials, acabat i formalització d'elements com xemeneies i barrets, i altres elements que sobresurtin de coberta, obertures, tipus de tancament, materials i acabat, al igual que altres elements com baranes, ampits ...). i aquells espais interiors que, en cada cas particular, tinguin un valor espacial i artístic, com ara vestíbuls, escales, sales nobles, torres, etc...

En termes generals són permeses les actuacions encaminades a la seva conservació i posta en valor i a la recuperació d'aquells aspectes que s'hagin vist alterats. Excepcionalment, podran autoritzar-se obres que modifiquin els objectes de protecció relacionats en les fitxes, sempre que s'incorpori un informe favorable de la Comissió de Patrimoni de la Direcció General de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya

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.

c) **Nivell 3 – Parcial.** Nivell de protecció on interessa preservar i donar valor a algun dels seus elements. Queden inclosos aquells edificis els valors dels quals resideixen principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana, i en la disposició interior d'alguns elements. Això inclou totes les parts del bé determinants en la seva visualització.

- Per edificacions:
 - Façanes i cobertes i tots els seus elements (materials, acabat i formalització d'elements com xemeneies i barrets, i altres elements que sobresurtin de

coberta, obertures, tipus de tancament, materials i acabat, al igual que altres elements com baranes, ampits ...).

Són permeses obres sempre i quan no es perdin els valors dels elements que van original la protecció.

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'envoltant de l'edifici, i dels elements interiors objectes de la catalogació.

d) **Nivell 4 – Protecció ambiental.** Aquest és el nivell de protecció per a béns i/o conjunts el valor dels quals resideix principalment en la configuració general exterior, concretament pel que fa a la configuració d'un caràcter determinat. En aquest sentit és important preservar la determinació de l'espai i el caràcter de l'entorn. Això inclou ubicació, l'emplaçament i la seva relació amb l'espai públic. Tot i que l'envoltant (façanes i cobertes) com a element independent no té un grau de significació suficient per estar inclosos en el nivell 3, si que es preserven les característiques generals en relació a la influència que tenen dins el caràcter ambiental de l'entorn.

Els Béns inclosos dins d'aquest nivell no poden modificar la seva formalització general, però si realitzar-se noves obertures i elements de coberta segons normativa específica, inclosa en el POUM.

e) **Nivell 5 – Protecció documental.** Nivell aplicat a aquells béns susceptibles de desaparèixer, on l'important és deixar constància documental (planimetria i fotogràfica) per a garantir la permanència de la seva memòria històrica. És aplicable a aquells BPU que per motius d'interès públic, no sigui possible la seva conservació.

Nivell de protecció on es permet les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i, fins i tot, enderroc.

2. Per als béns que formen part del grup de béns de patrimoni arqueològic i espais d'expectativa arqueològica:

Aquest grup de béns, per la seva naturalesa, té un nivell de protecció Integral. Aquest nivell és previ a qualsevol treball, i es manté pel patrimoni arqueològic ja declarat i inventariat. Pel que fa als espais d'expectativa arqueològica, és en la tramitació dels plans parcials, especials, projectes d'edificació i projectes d'urbanització on s'haurà d'incloure una proposta en la que es relacionin les mesures necessàries per a la 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 d'expectativa arqueològica.
- b) les mesures de protecció proposades.

El pla o el projecte es remetrà al Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya per a que l'informi. El document que es presenti per a l'aprovació definitiva haurà d'incorporar el resultat de l'informa anterior, incloent dins de les despeses a considerar, les necessàries per a la preservació del patrimoni arqueològic.

Qualsevol obra que afecti al subsòl, en un carrer o en una edificació que estiguin inclosos en un àmbit definit com a "espai d'expectativa arqueològica", es comunicarà al Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya per a que en realitzi la supervisió. En cas que aquest Servei ho consideri necessari, aquestes obres hauran de contemplar una intervenció arqueològica prèvia, executada per un tècnic qualificat i autoritzada per la Direcció General del Patrimoni Cultural.

3. Els béns que formen part del grup de béns de patrimoni medi ambiental, són aquelles entitats naturals amb valor medi ambiental (zones humides, connectors verds o zones d'importància en recorreguts migratoris, anidament o relacionats amb un determinat paisatge) o paisatgístic (per la presència que tenen en la memòria col·lectiva).

La voluntat del catàleg és la de preservar-los, mantenint les seves característiques morfològiques (de flora i condicions biològiques), millorant-les, si és possible.

La normativa específica de cada zona és la del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Els béns que formen part del grup de béns de patrimoni conjunts urbans, són aquelles entitats (tram de carrer, plaça, indret...) que formen un conjunt d'edificis que per la seva homogeneïtat, harmonia o valor històric com a conjunt cal preservar més enllà de l'interès que pugui tenir cada un dels edificis que el formen, i que com a tal hagin estat inclosos o no en aquest Catàleg.

En els edificis inclosos dins d'un "conjunt d'interès" podran autoritzar-se obres de conservació, millora adequació de l'edificació sempre que no alterin la imatge i característiques arquitectòniques conjuntes del "front homogeni d'interès" del que formen part, d'acord amb els objectes de protecció relacionats a cada una de les fitxes del Catàleg.

Les obres que s'autoritzi, 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 s'incorpori un informe favorable de la Comissió de Patrimoni de la Direcció General de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

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. 115. Promoció de la conservació i millora del patrimoni arquitectònic i elements d'interès artístic i històric del municipi de Torrent.

L'Ajuntament de Torrent promourà la conservació i millora del Patrimoni Cultural Català, segons la seva definició en l'article 1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre.

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.

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).

L'Ajuntament podrà atorgar una subvenció sobre l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres que es liquidi amb motiu de la reparació o manteniment d'edificis o elements catalogats, si s'escau, a través d'una ordenança que ho reguli.

TÍTOL VI. MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Art. 116. El paisatge com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge que conforma el municipi de Torrent, des de la plana empordanesa de la riera d'Esclanyà, fins a les estribacions del Parc de les Gavarres, i en el que s'ubiquen el nucli urbà de Torrent i el nucli rural de Torrentí, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat de vida, i com a tal es considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu que s'ha de preservar.

També el Pla vol preservar el paisatge urbà més representatiu del municipi, que conformen el nucli antic de Torrent, Torrentí i les masies rurals, i que configuren la imatge i la identitat pròpia del municipi. La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions o modificacions de les existents, se supeditarà al interès públic de la seva preservació, i en aquest sentit, l'ajuntament vetllarà per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

Art. 117. Les directrius del paisatge del Planejament territorial i del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines

El POUM s'adequa a les directrius del paisatge establertes en el Catàleg de paisatge i el Pla territorial parcial de les comarques Gironines (PTPCG).

El Pla recull e incorpora els criteris i directrius generals que estableix el PTPCG per a les intervencions en els espais oberts, en les extensions i façanes urbanes, edificacions aïllades, infraestructures, així com els objectius per a la intervenció en els espais degradats.

Art. 118. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques

A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que per la seva situació, volum, color o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tanques, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

Tanques en el nucli urbà . Les tanques seran preferentment de mur de pedra vista. Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o materials similars que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.

Tanques en sòl no urbanitzable. Les tanques en el sòl no urbanitzable hauran d'esser permeables al trànsit de la fauna, y poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn, o plantes autòctones de la comarca, per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi

Façanes i mitgeres. Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.

Les parets mitgeres es tractaran amb materials d'acabat de façanes, encara que quedin descobertes temporalment, i com a mínim seran pintades amb el mateix color al de la façana. Es prohibeixen com a materials d'acabat de paret mitgeres els projectats d'escuma d'aïllament, planxa metàl·lica, i demés materials que per la seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

Art. 119. Publicitat

En tot el terme municipal no s'admeten cartells o anuncis que no tinguin caràcter local, es a dir que no estiguin referits a particulars, entitats o activitats emplaçades al mateix municipi, i que seran de tamany reduït.

No s'admetran els cartells de caràcter local que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge circumdant.

Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. El incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'ajuntament per a revocar l'autorització i ordenar la seva retirada.

TÍTOL VII. MESURES DE PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL

Art. 120. **Eficiència i estalvi energètic en l'edificació**

Les noves edificacions s'ajustaran a criteris bioclimàtics d'orientació i aïllament tèrmic, per a minimitzar la demanda energètica dels edificis, i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics. Amb caràcter general, en les edificacions seran d'aplicació els criteris d'ecoeficiència energètica, definits al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el Codi Tècnic d'Edificació i altre legislació vigent en cada moment. S'estableix que totes les noves edificacions hauran de tenir una qualificació energètica mínima "B" (segons Decret de certificació energètica dels edificis), i pels equipaments o edificis de l'administració pública aquesta qualificació haurà de ser "A".

Art. 121. **Foment de l'estalvi i l'ús eficient de l'aigua potable.**

Totes les noves edificacions i les grans rehabilitacions que afectin a la xarxa de subministrament d'aigua, incorporaran mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua així com per al reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes, i la recollida separativa d'aigües negres i aigües de pluja, d'acord amb les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Art. 122. **Protecció de les aigües subterrànies**

1.- El procediment per l'ús de les aigües subterrànies s'ajustarà a les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies i les mesures a adoptar, d'acord amb el que estableix el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, i les determinacions del Decret 238/1998, de 21 d'octubre, sobre la declaració de zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

2.- Les autoritzacions i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (reial decret 849/1986, d'11 d'abril), i la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.

3.- Les masies o cases rurals que generin aigües residuals que no estiguin connectades a la xarxa municipal hauran de disposar de l'autorització d'abocament emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua, i hauran de complir el criteri establert a la Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom (http://acaweb.gencat.cat/aca/documents/ca/sollicituds/instruccio_tecnica_sanejament_autonom.pdf) aprovat pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua amb data de 20 de novembre de 2008, o autorització municipal amb dipòsit estanc.

Art. 123. **Aïllament acústic**

Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre, i la Llei de Protecció contra la Contaminació Acústica aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya en sessió del 12 de juny de 2002, i publicada al DOGC 3675, del 11 de juliol de 2002.

El funcionament d'activitats no ha de comportar increment dels nivells de soroll admesos, tant interiors com exteriors, establerts en la zona a on s'ubiqui.

En la sol·licitud de llicència municipal d'activitats potencialment emissores de soroll, s'adjuntarà un estudi d'impacte acústic de l'activitat amb les mesures d'aïllament previstes i la justificació que el soroll de l'activitat no supera l'establert en aquesta normativa.

Art. 124. **Activitats potencialment contaminadores, i límits de les emissions a l'atmosfera**

1.- Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies que impliquin risc, dany o emanacions molestes o pudents per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei 7/1989, de 5 de juny que modifica la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o en les normes que la complementin o substitueixin.

2.- Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer xemeneies o conductes que sobresurtin per damunt la teulada, i la seva alçada i característiques seran les adequades per evitar molèsties als veïns.

Art. 125. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

L'ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

1.- Objecte: D'acord amb el que estableix la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors mitjançant l'estalvi d'energia sense minva de la seguretat, evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

2.- Làmpades eficients i de baixa contaminació: En els projectes d'obres i projectes d'urbanització, no s'admetran les làmpades de vapor de mercuri, o altres poc eficients, ni aquelles que projecten el feix lumínic cap amunt. Les que existeixin seran substituïdes, gradualment, per làmpades de LED o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via pública, com projectors asimètrics i làmpades situades a baixa alçada.

DISPOSICIONS

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 126. **Primera**

Pla Especial Urbanístic de Can Damià.

El Pla Especial Urbanístic de Can Damià aprovat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, mantindrà les determinacions d'aquest Pla Especial.

Art. 127. **Segona**

Parcel·la inferior a la superfície i/o amb façana inferior a la mínima

S'admetran les parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima i/o amb façana inferior a la mínima regulada per a cada zona, sempre que la seva superfície sigui com a mínim del 70% d'aquesta i la parcel·la estigui escripturada abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, o reflectides en el document del pla parcial aprovat o altre document oficial que donà lloc a la seva parcel·lació.

Art. 128. **Tercera**

Llicències d'edificació i d'atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Els edificis amb llicències atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, encara que la seva alçada o edificabilitat sigui superior a l'establerta en aquest Pla, mantindran les determinacions de la mateixa, i per tant no quedaran fora d'ordenació ni en volum disconforme, excepte que estiguin afectats pel sistema viari, que en tal cas quedaran en situació de fora d'ordenació.

L'enderroc o substitucions d'aquestes edificacions, s'adequaran a la normativa d'aquest POUM. Les ampliacions d'edificacions existent, s'haurà d'adequar a la normativa d'aquest POUM per a la part d'ampliació.

Art. 129. **Quarta**

Llicències d'activitats atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Les llicències d'activitats atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM mantindran la seva vigència.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Art. 130. **Primera**

Les referències a la legislació sectorial quedaran automàticament substituïdes per la nova legislació que es pugui promulgar i publicar.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Art. 131. **Primera**

Queda derogat les Normes Subsidiàries de Planejament vigents en el moment de publicació d'aquest POUM.

ANNEX I. Definicions

Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial.

Edificació aïllada:

Correspon a una edificació les façanes de les quals estan separades de les llindees de la parcel·la.

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS:

Coefficient d'edificabilitat bruta:

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

Coefficient de volum edificable brut:

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

Coefficient d'edificabilitat complementari brut:

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

Densitat màxima d'habitatges bruta:

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./Ha).

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ:

Parcel·la:

És la porció de sòl urbà, edificable o parcel·lable.

Parcel·la mínima:

És la unitat de sòl mínima per a ser construïda.

Front de parcel·la:

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Solar:

Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest Pla és apta per a ésser edificada immediatament.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ:

Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

Coefficient de volum edificable net o de parcel·la:

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

Coefficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la:

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

Ocupació màxima de parcel·la:

Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.

Densitat màxima d'habitatges neta:

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

Edificació principal i edificació auxiliar:

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.

Planta baixa:

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyala aquest Pla.

Plantes soterrànies:

Són les situades a sota de la planta baixa.

Planta pis:

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

Planta golfes:

És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.

Planta coberta:

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

Entresolat:

Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.

Cossos sortints:

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

Elements sortints:

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

Línia de façana:

És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

Sostre i volum total d'un edifici:

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,50 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats. El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

Alineacions del carrer o vial:

És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.

Rasant del carrer o vial:

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

Alçada reguladora màxima d'un edifici:

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:

Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.

Pati d'illa:

És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

Celoberts:

Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

Patis de ventilació:

Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

Esteve Corominas i Noguera – Joan Carles i Roqué
LAND Urbanisme i Projectes SLP
Torrent, juny de 2016