

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

# Mediona

(Adaptat al Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 i al seu Reglament D 305/2006)

---

APROVACIÓ DEFINITIVA – TEXT REFÓS . febrer 2012

---

## 5. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

ANNEX: INFORME COMPLIMENT ACORD D'APROVACIÓ  
DEFINITIVA COMISSIÓ TERRITORIAL CATALUNYA CENTRAL

---

AJUNTAMENT DE MEDIONA

---



BCQ

BAENA • CASAMOR • ARQUITECTES • BCQ • S.L.P.



## JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA SOBRE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL POUM DE MEDIONA

### 1. RESUM

Revisió detallada de les modificacions arrel de l'Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, sobre l'Aprovació Definitiva del POUM de Mediona, l'últim informe rebut i errors detectats

### 2. TEMES TRACTATS referents a l'Acord de la Comissió d'Urbanisme

#### 1. INFORMES

##### - Direcció General de Carreteres (31.05.2011)

Referent a la rotonda de la carretera C-244a amb el Camí de la Guixera (punt 3), s'elimina la rotonda.

Sobre la línia d'edificació de les diverses carreteres (punt 4), es revisa el dibuix i es completa la Normativa Urbanística en els articles 79 i 80 amb la legislació vigent. S'han dibuixat les línies de Límit d'Edificació que mancaven, segons legislació vigent de Carreteres, i en concordança amb les NNSS. S'ha modificat el gàlib edificatori permès a les parcel·les confrontants amb la nova variant de Sant Pere Sacarrera.

Sobre els sectors de transformació confrontants a carreteres (punt 5), s'ajusta l'àmbit i s'inclouen els costos en els sectors afectats

Es modifica l'article 71.2.e) i 122 de la Normativa Urbanística (punt 6)

S'amplia l'article 122 de la Normativa per tal d'acomplir les prescripcions de les lleis i normatives indicades (punts 7, 8 i 9).

##### - Secretaria General de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información

Es modifica l'article 138 de la Normativa.

##### - Departament d'Educació

S'ha justificat el compliment de l'informe a la memòria

Es demana nou Informe Favorable/Condicionat segons les correccions esmentades al Departament d'Educació.

Es rep el nou informe condicionat a (29 de setembre de 2011):

- "Disposar d'un solar d'aprox. 5.600m<sup>2</sup>., amb tots els serveis, per a la substitució del CEIP Renaixença".

- "Disposar, en el CEIP La Fassina, de les condicions urbanístiques necessàries per a dur a terme una ampliació fins a 1 L. (sup. const. aprox. 2500 m<sup>2</sup>)"

Condicions que queden reflexades amb:

- S'ha modificat la fitxa PAU 6 "CEIP", indicant la reserva mínima corresponent a usos educatius es quantificarà i establirà segons les necessitats del Departament d'Educació.

- L'augment d'edificabilitat dels equipaments educatius (a 0,7, enloc de 0,6)

##### - Direcció General de Comerç

S'han modificat els articles que feien referència a la Llei 18/2005 i al Decret 379/2006, derogats per la Llei 1/2009 (articles modificats 62.2, 102, 104), així com s'ha afegit l'ús comercial a la clau 6, en lloc de terciari, en l'article 102.

##### - Direcció General d'Energia i Mines

Es modifica l'article 141 de la Normativa, per tal de regular les activitats extractives en el SNU.

##### - Direcció General Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments

Es modifiquen l'article 141.7 de la Normativa i els punts 108 de l'Annex de la mateixa.

S'ha actualitzat la legislació en quant a prevenció i seguretat d'incendis amb la Llei 3/2011, en lloc del Decret 241/1994 derogat per la mateixa.

##### - Departament de Cultura (07.06.2011)

S'han corregit els plànols, indicat el Castell de Mediona segons el Pla director del Castell.

S'han modificat les indicacions dels BCINs en els plànols.

S'ha especificat que la preservació del catàleg preval sobre la normativa urbanística fixada pel propi POUM fins que es desplegui el Pla Especial del patrimoni històric-arquitectònic corresponent, ampliant l'article 165 de la Normativa Urbanística.

#### 2. SISTEMES

##### 2.1 Completar justificació reserva mínima d'espais lliures

Es completa a la Memòria d'Ordenació, concretament a l'apartat 2.2.3 "Sistema de parcs i jardins"

##### 2.2 Qualificar sistema públic hidràulic

Es dibuixa als Plànols d'Ordenació

##### 2.3 Cases Noves, equipament, reserva traça vial

Es dibuixa als Plànols d'Ordenació

##### 2.4 Justificació quantitativa, reserves de sòl esportives

S'ha explicat que el camp de futbol existent a la urbanització de la Font del Bosc, es substitueix per la reserva d'equipaments proposada per el PAU 5 Activitats, i que en aquest hi haurà una part de destinació esportiva de reserva obligatòria a la Fitxa del sector. S'ha justificat a la Memòria d'Ordenació punt 2.2.5 "Sistema d'Equipaments Comunitaris" i s'ha modificat la fitxa PPU-5 (Sant Pere Est)

2.5 Supressió VP Verd Privat

Es corregeix als Plànols d'Ordenació, Normativa i a la Memòria d'Ordenació

3. SÒL URBÀ

3.1 Nou PAU, sobre antiga UA-5, per garantir urbanització (actual PAU 10, Escoles)

Es manté la figura amb la delimitació de les NNSS, com a Sòl Urbà Consolidat, només a efectes de completar la urbanització del vial. No hi haurà reserva per HPO, ni cessió 10% d'aprofitament mig.

3.2 Nou PAU, sobre antiga UA-7, segons plànol Annex (actual PAU 11, Jardí – UA-7)

S'ha agrupat amb el PMU Jardí, per millorar el procés de gestió i poder efectuar les cessions de sòl pel que fa a sistema viari, habitatge de protecció i cessió d'aprofitament, segons l'article 100.3 DL 1/2010. Es canvia de 4\* a 4 i s'ajusta la densitat del subàmbit corresponent a l'antiga UA-7 als paràmetres aprovats a la Modificació Puntual de NNSS aprovada.

3.3 Nou PAU, front nord Avinguda Montserrat amb camí de Cal Sabater (actual PAU 9, Av. Montserrat)

S'ha dibuixat als Plànols d'Ordenació i introduït a la Memòria d'Ordenació i la Normativa Urbanística. S'ha indicat a la Fitxa del Sector corresponent que cal connectar amb el camí de Cal Sabater

3.4 Qualificar clau 5b, solar xamfrà carrer Roques Altes i Creueta, coherent amb realitat física existent

S'ha corregit als Plànols d'Ordenació, introduint una nova clau (5B\*) a l'article 101 de la Normativa per no deixar la parcel·la fora d'ordenació al no respectar les distàncies a llinde l'edificació existent.

3.5 Mantenir en SNU parcel·la a l'extrem nord del nucli de Can Xombo

S'ha corregit als Plànols d'Ordenació. També s'ha inclòs al Catàleg de Masies i Cases Rurals.

3.6 PAU 2, "UA-4", completar prof. Edificable zona 4/x HPO

Es corregeix als Plànols d'Ordenació

3.7 PAU 3, "Sant Pere Oest", excloure el subpolígon II, mantenint el vial com a P, i suprimint 5.190 m2 de sostre i 18 habitatges clau 5b

Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la Fitxa del sector.

3.8 PAU 5, "Activitats"

- . qualificar subàmbit II, nord del carrer Agricultura, de P1 i excloure'l del sector
- . sostre màx 7600 m2, dens màx 67 habitatges

. incorporar camí superior de Can Fabes

Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la Fitxa del Sector.

3.9 PAU 6 "CEIP"

- . distribució sostre equipaments clau mixta E7/E2, reserva mínima Dep. Educació
- . profunditat edificable zona 4/x HPO

Es corregeix als Plànols d'Ordenació, a la Fitxa del Sector i a la Memòria. També s'adequa la definició de la clau 4, article 100 de la Normativa.

3.10 PAU 7 "GRANGES A"

Disminuir dibuix d'acord amb NNSS i paràmetres en conseqüència

Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la Fitxa del Sector.

3.11 PAU 8 "GRANGES B"

Excloure topografia més accidentada, corregir paràmetres segons d'acord

Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la Fitxa del Sector.

S'ha corregit la distribució dels habitatges: 1 en clau 5C i 4 en clau 4, per tal d'evitar l'ocupació amb edificació dels àmbits de topografia més pronunciada del sector.

3.12 PMU 1 "JARDÍ" (actual PAU 11, Jardí – UA-7)

. ampliar àmbit incorporant vial amb què confronta a sud

. quantificar i materialitzar la cessió de sòl per a sistemes, 100.3 DL 1/2010

Es delimita com a polígon d'actuació urbanística.

S'ha agrupat amb l'àmbit de l'antiga UA-7 per permetre una millor distribució de beneficis i càrregues, i per poder materialitzar la cessió de sòl per a sistemes, segons 100.3 DL 1/2010.

En aquest nou sector, el vial perimetral de l'antiga UA-7 es pot, doncs suprimir i convertir-se en zona verda, tanmateix l'alineació de les edificacions ha de ser la prolongació recta del carrer dels Pins.

Es canvia de 4\* a 4 i s'ajusta la densitat del subàmbit corresponent a l'antiga UA-7 als paràmetres aprovats a la Modificació Puntual de NNSS aprovada.

3.13 PMU 2 "MOLÍ"

. quantificar i materialitzar la cessió de sòl per a sistemes 100.3 DL 1/2010, només si impossible materialitzar- la en sòl es permet econòmicament

Es proposa deixar la proposta tal i com està a les NNSS, per la impossibilitat d'encabir lloc per a materialitzar les reserves de sòl per a sistemes segons 100.3 DL 1/2010.

3.14 PAU 4 – "INDUSTRIAL"

S'ha corregit el règim d'aquest sector ja que es considera un error considerar-lo com a sòl consolidat, per tal s'especifica que es tracta de Sòl Urbà No Consolidat

#### 4. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

- 4.1 **Completar fitxes, segons 58.7, DL 1/2010**  
Es corregeixen les fitxes en les que hi hagi prescripcions obligatòries pel que fa als sistemes urbanístics. S'indica que pel que fa als usos principals i compatibles es tindran en compte els de les diferents claus proposades en cada fitxa.
- 4.2 **PPU 1 "Sant Joan Est A", completar fitxa reguladora caràcter vinculant del sistema viari**  
Es corregeix a la fitxa descriptiva del sector remarcant el caràcter "vinculant" del sistema viari proposat.
- 4.3 **PPU2 "Sant Joan Est B", completar fitxa reguladora, incorporació càrrega urbanística externa, tram dels 2 vials rodats que enllacen**  
Es corregeix a la fitxa descriptiva del sector incorporant la càrrega dels 2 vials; i s'afegeix la cessió dels mateixos, tot modificant l'àmbit del sector, incloent els aquets 2 vials no cedits encara a l'ajuntament.
- 4.4 **PPU 3 "Sant Joan Oest A", PPU 4 "Sant Joan Oest B", delimitació en un únic polígon segons NNSS vigents ajustant el límit nord i fixant l'edificabilitat a 0,5m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s i la densitat de 50 habitatges/ha (actual PPU 3, Sant Joan Oest)**  
Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la fitxa del sector.
- 4.5 **PPU 5 "Tallers", (actual PPU 4, Tallers)**  
. incorporar sòl necessari rotonda d'enllaç  
. qualificar com a 12B en substitució de la 12A, article 105 Normativa  
Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la fitxa del sector. Es corregeix i es considera la càrrega "sencera" del vial i rotonda com a despesa del sector, per tal de complir amb les prescripcions de l'Informe Direcció General de Carreteres.
- 4.6 **PPU 6 "Sant Pere Est" (actual PPU 5, Sant Pere Est)**  
. excloure pineda d'accés  
. edificabilitat bruta= 15.000 m2  
. fixar cessió mínima de sòl amb destí equipament esportiu E1 d'acord amb PAU Activitats  
Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la fitxa del sector.
- 4.7 **PPU 7 "Comercial" (actual PPU 6, Comercial)**  
Incorporar la pineda d'accés, sector anterior PPU 6 "Sant Pere Est"  
Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la fitxa del sector. S'ha indicat la cessió mínima de zona verda a la pineda existent.
- 4.8 **PPU 8 "Bosc" (actual PAU 12, Bosc)**  
Passar-ho a PAU, ajustant el límit, número màxim d'habitatges 6  
Es corregeix als Plànols d'Ordenació i a la fitxa del sector, revisant número d'habitatges màxim i afegir peça espai lliure a l'extrem nord del sector, tot establint la clau 5B com a zona residencial d'aquest àmbit tal com la tipologia generalitzada de la Font del Bosc en aquest entorn.

#### 5. SÒL NO URBANITZABLE

. Clau 25C, condicionar la possibilitat de reconstrucció només en el cas d'inclusió en el Catàleg de Masies i Cases Rurals.

Es corregiran els paràmetres de la clau 25C, de manera que no hi hagi contradiccions amb les intervencions permeses en Edificacions existents no incloses al Catàleg de Masies en Sòl No Urbanitzable.

S'ha refet l'Art. 163.3 de la Normativa, eliminant els apartats de l'a) a la g), creant un apartat nou (a) on s'indica que la regulació de les edificacions d'aquesta zona es regirà per si estan incloses en el Catàleg de Masies o no, ja que es tracta d'habitatges implantats il·legalment (com a regla general), per tant, fora d'ordenació.

#### 6. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

. Suprimir la regulació del règim d'usos admesos, serà el futur Pla Especial del catàleg de masies i cases rurals, qui ho haurà de regular

- Per una banda, s'ha eliminat de les fitxes que actualment es troben el Catàleg de Béns el punt on es regulen els usos admesos, indicant únicament les intervencions admeses, ja que aquest punt es regula en el Catàleg de Masies i Cases Rurals en cas de que el corresponent element estigui a ambdós catàlegs.

- Per l'altra, s'ha triat l'opció de realitzar el corresponent Catàleg de Masies i Cases Rurals en el marc del present POUM, amb la seva corresponent regulació.

Per tant, s'ha modificat l'article 149 de la normativa, referent a la regularització generalitzada de habitatges relacionats amb l'explotació rústica dels terrenys i masies i cases rurals; s'ha incorporat una nova secció sobre el catàleg de masies i cases rurals amb els articles 150 fins a 154, on s'amplien els continguts, sobretot referent a les ampliacions, la divisió horitzontal, als usos i al procediment d'autorització de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals. Així com, s'introdueixen altres punts, com els criteris d'inclusió o la codificació establerta, en el document número 13 "Catàleg de Masies i Cases Rurals", on en cada fitxa es concreten particularitats de cada element catalogat.

#### 7. NORMATIVA

Es corregeix la Normativa segons les indicacions de l'Annex de l'Acord Definitiu de la Comissió d'Urbanisme.

- Cal actualitzar les referències genèriques i concretes a la legislació urbanística vigent incloses a la normativa urbanística del POUM, al Decret 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i al Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

S'ha corregit en el document de la Normativa Urbanística, però també a la resta de documents que formen part del POUM.

- Article 13 Cal, en el supòsit que el Text refós del POUM no incorpori finalment el Catàleg de masies i cases rurals, cal completar l'article amb un punt 4 de nova creació amb el contingut següent: "Per a la reconstrucció o rehabilitació de masies o cases rurals, el procediment establert a l'article 50 del TRLUC estarà supeditat a la prèvia aprovació del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals

Ja que finalment s'incorpora el Catàleg de Masies i Cases Rurals al POUM, no es modifica l'article 13.

- Article 24.2 Cal corregir la referència a l'article 35 del TRLUC.

S'ha corregit fent referència a l'article 36. També s'ha modificat la referència a l'article 112 per l'article 118 de l'actual TRLUC.

- Article 26.2 Cal excloure el paràgraf segon per no ajustar-se a les determinacions de l'art 57.3 del TRLUC vigent (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme).

S'ha corregit.

- Article 37.2 Cal completar aquest apartat afegint que caldrà acreditar també el compliment de la normativa sectorial vigent en matèria d'habitabilitat.

S'ha corregit.

- Article 38. Cal corregir l'alçada lliure mínima de les plantes, fixant-la en 2,70 m d'acord amb allò que estableix la legislació sectorial vigent en matèria d'habitabilitat.

S'ha corregit.

- Capítol IV, Introducció. Cal completar la relació de paràmetres bàsics de regulació de l'edificació aïllada amb el corresponent a la longitud mínima de façana.

S'ha afegit el paràmetre de la longitud mínima de façana a la "Introducció" i s'ha afegit un punt nou a l'article 57.

- Article 68 Cal completar-lo d'acord amb el següent Contingut: "Qualsevol ús o activitat expressament admesa per aquesta normativa, la implantació de la qual comporti incidències significatives sobre l'entorn que no hagin quedat convenientment regulades, li serà d'aplicació la regulació de l'ús o activitat que més se li assembla."

S'ha corregit.

- Article 69 Cal completar-lo d'acord amb el següent contingut: "Quan d'acord amb aquesta normativa, en un mateix local es realitzin simultàniament diverses activitats, s'aplicaria tot el conjunt la regulació establerta per a l'ús de major incidència sobre l'entorn i el medi."

S'ha corregit.

- Article 100 Zona d'ordenació en illa oberta, clau 4/4\*. Cal completar-lo amb el següent contingut:

- Cal fixar la distància mínima de les edificacions als límits laterals i fons de parcel·la.

S'ha corregit indicant en els plànols d'ordenació dels gàlibs edificatoris, excepte en els sectors de sòl urbanitzable, que serà el pla parcial qui els fixi.

- Cal completar la regulació de la ocupació i edificabilitat màximes admeses per a la clau 4 afegint el següent: "..., excepte per als sòls inclosos en sectors de sol urbanitzable delimitat, que serà el pla parcial urbanístic l'instrument encarregat de fixar-los."

S'han corregit els paràmetres referent a les separacions mínimes, ocupació i edificabilitat

- Cal fixar un topall per als fronts de façana on les reculades màximes d'1m hi són admeses, a fi i efecte de garantir el manteniment d'un mínim front de façana alineat a vial, o en el seu defecte, suprimir el terme "parcial" del paràgraf regulador de les reculades.

S'ha corregit i s'han eliminat, també, els canvis d'inclinació.

- Quan la dotació mínima d'aparcament establerta es formalitzi en planta soterrani, caldrà garantir la connexió vertical directa d'aquesta planta amb totes i cada una de les edificacions a les que serveix.

S'ha incorporat al final de l'article.

- Art. 107 Zona de verd privat, clau VP. Cal suprimir aquest article traslladant les seves determinacions a cada una de les claus urbanístiques residencials compatibles amb el jardí privat.

S'ha corregit.

- Fitxes reguladores dels polígons i sectors en sòl urbà i urbanitzable. Cal fixar el sistema d'actuació de cada polígon o sector d'acord amb una única sistema i modalitat, sens perjudici de les modificacions, que es puguin tramitar en el futur, d'acord amb el tràmit previst a l'art. 113 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

S'ha concretat el sistema d'actuació en cada fitxa.

- Cal corregir la descripció de l'apartat "Objecte" de les fitxes reguladores del PMU.1 "Jardí" (Art. 109 NNUU) i PPU.8 "Bosc" (Art. 129), atès que el seu contingut correspon a un altre sector del municipi.

S'han corregit al PAU11 "Jardí – UA7" (PMU1 "Jardí" a l'aprovació provisional) i PAU 12 "Bosc" (PPU8 a la provisional).

- Art. 142 cal ajustar i denominar els usos considerats a la taula d'admissió d'usos d'aquest apartat d'acord amb els usos i nomenclatura establerts a l'article 47 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. D'acord amb això, cal suprimir de la taula els usos industrial, comercial, oficines, sanitari-assistencial i sociocultural i religiós, per resultar incompatibles amb el règim del SNU.

S'ha corregit en l'esmentat article (que ara ha quedat com a Art. 141)

- Cal completar la normativa urbanística amb la regulació detallada de la relació d'usos admesos a la Secció 2 per al conjunt del SNU.

S'ha considerat que ja està prou definit en aquesta secció i en la "classificació dels usos segons activitat" definida en l'article 62 de la normativa, en el qual s'amplia la definició de l'ús de magatzem incorporant el magatzem vinculat a l'activitat agrària.

- Art. 143.2 Les iniciatives per a la reconstrucció, ampliació, divisió horitzontal i canvi d'ús de masies i cases rurals en règim de SNU requereixen de la seva prèvia inclusió al Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals del municipi, amb una regulació compatible amb la iniciativa en cada cas, tot d'acord amb allò que estableix l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Aquest instrument serà l'encarregat de desplegar la regulació genèrica dels usos admesos, dels supòsits de reconstrucció, ampliació i divisió horitzontal de masies i cases rurals existents, així com també de la regulació d'usos i condicions d'edificació per a cada construcció catalogada.

S'ha incorporat en l'actual article 142.2.

- Art. 143.7 Caldrà adequar el seu redactat fent constar que la recuperació de construccions auxiliars en masies i cases rurals, requerirà en qualsevol cas de la seva inclusió al Pla especial del catàleg, i el regim d'usos admesos per a cada un dels volums s'ajustarà a les determinacions que fixi, si escau, per a cada cas, la fitxa corresponent del Catàleg.

S'ha corregit en l'actual article 143.7.

- Art. 146 i 147. Per bé que a l'article 143 s'indica el procediment d'autorització per a les construccions en sòl no urbanitzable, seria convenient concretar el procediment a seguir per a l'autorització de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària i per a les construccions i instal·lacions d'obres públiques d'acord, respectivament, amb el que preveuen els articles 52 i 53 del Reglament de la Llei d'urbanisme, tal com ja es fa per les actuacions d'interès públic i les d'energies renovables, entre d'altres.

S'ha incorporat en els actuals articles 145 i 146.

- Art. 148 Cal completar-lo amb una regulació genèrica d'aplicació a instal·lacions de producció d'energies renovables diferents a la solar fotovoltaica o, en el seu defecte, substituir "d'energies renovables" per "d'energia solar fotovoltaica" del títol d'aquest article.

S'ha optat per modificar el títol de l'article 147 "instal·lacions d'energia fotovoltaica"

- Art. 149.1 Cal adequar la definició del que s'entén per construccions pròpies d'una activitat rústica al que preveu l'article 48 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Així mateix, cal substituir la referència errònia que es fa a l'article 84 del Reglament de la Llei d'urbanisme per l'esmentat 48.

S'ha redefinit amb el que indica l'article 48.1 del RLUC i corregit la referència errònia de l'article 84.

- Art. 149.2 Cal modificar l'apartat 2 de l'article 149 en el sentit que el procediment a seguir per a l'autorització de les construccions rústiques és el previst a l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme sempre i quan es superin els límits fixats d'acord amb l'article 68.8.d) del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'incorpori l'ús d'habitatge o d'allotjament de persones treballadores que regula l'article 150 de la normativa urbanística, o s'afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, tot en compliment d'allò que disposa l'article 48.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

S'ha corregit l'article 148.2 en compliment al que disposa l'article 48.2 del RLUC.

- Art. 149.7.f) relatiu als usos admesos en els cellers. Cal suprimir l'ús referent a "industrial vinculat als cellers, d'elaboració i cria" i substituir-lo per "processos vinculats a la producció de vi i caves".

S'ha corregit en el article 148.7.f)

- Art. 150. Cal diferenciar, la regulació de les noves construccions destinades a habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres, de la regulació de les masies i cases rurals, tot indicant el procediment a seguir per l'autorització d'usos en unes i altres edificacions.

S'ha modificat en l'article 149 i incorporat una nova secció sobre el catàleg de masies i cases rurals amb els articles 150 fins a 154, on s'amplien els continguts, sobretot referent a les ampliacions, la divisió horitzontal, als usos i al procediment d'autorització de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals. Així com, s'introdueixen altres punts, com els criteris d'inclusió o la codificació establerta, en el document número 13 "Catàleg de Masies i Cases Rurals", on en cada fitxa es concreten particularitats de cada element catalogat.

- Art. 150.3 apartats d), e) i f) Cal completar-los precedint el text proposat de l'encapçalament següent: "sempre que el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals així ho estableixi en cada cas,..."

Com que en aquest article (ara article 149) es tracta també dels habitatges relacionats amb l'explotació rústica dels terrenys, es considera que en cas que es tractés d'aquest tipus d'habitatges, tant seria justificat que s'ampliessin, com que fins i tot es fessin de nous, sempre i quan es fossin directa i justificadament associats a una explotació agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals i condicionats a la impossibilitat de fer servir una edificació existent, tal com s'indica a l'article 142.1.

Per tant, únicament s'ha afegit: "En el cas de masies o cases rurals incloses en el Catàleg de Masies i Cases Rurals les possibles ampliacions es regularan en la següent secció de la Normativa i s'indicaran en cada fitxa."

- Art. 150.6 Cal substituir la frase "Caldrà atènyer-se als usos admesos per cada zona, especificats en l'article 142." per la frase "Caldrà ajustar-se als usos admesos a l'article 142 d'aquesta normativa per a cada zona, així com també a als usos i condicions particulars establertes al Pla especial del catàleg de masies i cases rurals del municipi per a les edificacions catalogades." Cal suprimir l'ús d'oficines per la seva incompatibilitat amb el règim del SNU.

S'ha corregit en l'article 153 de la nova secció incorporada, de tal manera: "Caldrà ajustar-se als usos admesos a l'article 141 per a cada zona del sòl no urbanitzable, així com també als usos i condicions particulars establertes en el present Catàleg de Masies i Cases Rurals per a les edificacions catalogades i en cada fitxa corresponent."

I s'ha suprimit l'ús d'oficines.

- Art. 156.4 Cal substituir la frase "En les edificacions existents es permet l'ús residencial i l'ús recreatiu limitat a cases de colònies i escoles de natura", per la frase següent: "En les masies i cases rurals existents es permet; amb les limitacions que estableixi en cada cas el Catàleg de masies i cases rurals, l'ús residencial, i també l'ús d'educació en el lleure limitat a cases de colònies i escoles de natura"

S'ha corregit en l'actual article 160.4.

- Art. 157.3 Cal completar la frase "Les edificacions existents en aquesta zona restaran subjectes a les determinacions establertes a la secció 2 d'aquest capítol" afegint-hi el contingut següent: "...així com també a les limitacions d'ús i altres condicions particulars establertes al Pla especial del catàleg de masies i cases rurals del municipi per a les edificacions catalogades."

S'ha corregit en l'actual article 161.3.

- Art. 158.4 Cal substituir el seu contingut pel següent:

"Les edificacions existents en aquesta zona restaran subjectes a les determinacions establertes a la secció 2 d'aquest capítol, així com també a les limitacions d'ús i altres condicions particulars que estableixi el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals del municipi. per a les edificacions catalogades, sense que s'admetin noves construccions destinades a habitatge.

L'habitatge només s'admet a les masies i cases rurals existents.: on també es podran admetre, amb les limitacions que estableixi el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, altres usos com el de restauració, el turisme rural o la educació en el lleure limitat a cases de colònies i també escoles de natura.”

S'ha corregit en l'article 162.4.

- Art. 159.3 Apartats a) a g). Cal modificar la regulació detallada de la zona clau 25.c, fent constar que les edificacions incloses en aquest àmbit es regulen, pel règim que determini el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals per a les edificacions que hi siguin incloses, i pel regim d'aplicació a les edificacions en situació de fora d'ordenació per a la resta d'edificacions i/o construccions.

S'ha refet l'Art. 163.3 de la Normativa, eliminant els apartats de l'a) a la g), creant un apartat nou (a) on s'indica que la regulació de les edificacions d'aquesta zona es regirà per si estan incloses en el Catàleg de Masies o no, ja que es tracta d'habitatges implantats il·legalment (com a regla general), per tant, fora d'ordenació.

- Disposició transitòria primera en relació amb la regulació dels volums i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme. Cal suprimir dels apartats 1 i 7 la referència a la data d'aprovació inicial.

S'han suprimit.

## 8. MEMÒRIA INFORMATIVA

- Cal actualitzar l'apartat 7.1 Planificació territorial i 7.2 Planejament urbanístic municipal, incorporant-hi les figures i dates d'aprovació definitiva del planejament urbanístic i territorial aprovat a partir de l'any 2007 fins al dia d'avui.

Es corregeixen aquests apartats.

També es corregeix l'error de la protecció actual de la Creu de Terme (BCIN) en l'apartat 5.6.

## 9. ERRADES MATERIALS

### 9.1 Línia límit terme municipal

S'ha actualitzat el límit segons la informació disponible per part del Departament de Governació i Relacions Institucionals, Servei de Relacions amb les Entitats Locals.

### 9.2 Millora grafisme delimitació de polígons i sectors

Es corregeix als Plànols d'Ordenació (més gruix de línia)

### 9.3 Corregir "objecte" descripció fitxes PMU 1 i PPU 8

Es corregeix a les fitxes d'Ordenació

### 9.4 Manca indicador clau E1 zona esportiva municipal St Joan de Mediona

Es corregeix als Plànols d'Ordenació

### 9.5 Corregir indicadors de qualificació que han estat suprimides, per ex: P4

S'ha corregit, contrastant les diferències amb l'Aprovació Inicial

## 10. ES RECOMANA CREAR I REGULAR HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Es corregeix i es defineix a la Normativa Urbanística i a la Memòria d'Ordenació

## 3. TEMES TRACTATS referent a l'informe no inclòs a l'Acord de la Comissió

### Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació (07.07.2011)

Es rep informe desfavorable amb les següents motivacions:

- Manca incorporar una descripció de l'estat actual de les xarxes de telecomunicacions, una anàlisi de dèficits i solucions per a una suficient dotació dels serveis de comunicacions electròniques al municipi i adequada a les seves expectatives de creixement.

Es completa la Memòria d'Informació del POUM afegint un apartat de "Infraestructures de telecomunicacions" en el punt 6.4 Serveis tècnics i ambientals

- Determinades prescripcions són contràries a la normativa vigent o ambigües.

Es corregeixen aquestes prescripcions a la Normativa Urbanística del POUM (art 96 en l'apartat "elements de coberta", art. 64, art. 139, art. 66.3, art. 28).

- No es pot establir una suspensió de llicències més enllà dels supòsits previstos i pels procediments establerts en la legislació.

S'ha corregit a la Normativa Urbanística del POUM (art. 137).

- Cal considerar el planejament establert en zona no urbanitzable.

S'ha corregit a la Normativa Urbanística del POUM (art. 138).

- La regulació de les interferències no pot ser més restrictiva que el que s'estableix en la regulació sectorial.

S'ha corregit a la Normativa Urbanística del POUM (punt 102 de l'ordenança de regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient).

- La regulació relativa a sistemes de serveis tècnics ha de ser ajustada a la normativa o, en tot cas, ha de resultar clara.

Es corregeix a la Normativa Urbanística del POUM (art. 91 punt 1).

- Finalment, s'assenyalen algunes recomanacions que millorarien les disposicions del POUM.

Es corregeix a la Normativa Urbanística del POUM (art. 28; art. 12, art 63, art. 71, art. 143-5, introducció i punts 1, 5 i 99 de l'Annex 2 (l'Ordenança de regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient) i art. 91 punts 3 i 7).

## 4. CANVIS FRUIT D'ERRORS

- S'indica el gàlib edificatori permès de l'habitatge del costat del CEIP Renaixença, a Sant Joan, que està en clau 4, per evitar que quedi fora d'ordenació.
- També s'indica el gàlib edificatori de l'edifici inclòs en el catàleg de béns amb el codi ARQ\_31 "Les Torres del Pepe".



Aquest document forma part del contingut documental del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mediona que conté:

1. Memòria de la Informació
2. Plànols d'Informació i Interpretació
3. Memòria Social
4. Informe de Sostenibilitat Ambiental
5. Memòria d'Ordenació

**Annex: Informe compliment Acord Aprovació Definitiva CTUB**

6. Plànols d'Ordenació
7. Normativa Urbanística
8. Catàleg de Béns a Protegir
9. Agenda i Participació Ciutadana  
Annex: Resposta al·legacions
10. Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada
11. Agenda Urbanística i Informe de Sostenibilitat Econòmica
12. Memòria Ambiental
13. Catàleg de Masies i Cases Rurals  
Annex: Resposta al·legacions i informes d'organismes i institucions públiques

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha estat redactat per **BCQ arquitectes** sota l'encàrrec de l'Ajuntament de Mediona.

Barcelona, febrer de 2012



Antoni Casamor i Maldonado  
Arquitecte Director del POUM

EQUIP REDACTOR

APROVACIÓ DEFINITIVA

EQUIP INTERN

Antoni Casamor i Maldonado, Arquitecte i director del POUM  
David Baena Asencio, Arquitecte

Ricardo Alarcón González, Arquitecte  
Sònia Tena Rofes, Arquitecta  
Joan Curtó Pagès, Enginyer Tècnic Agrícola i Superior Forestal  
Pedro de Araujo, Estudiant d'Arquitectura  
Vasco Mourao, Arquitecte  
Mika Iitomi, Arquitecta paisatgística

Manel Peribáñez, Arquitecte  
Maria Taltavull, Arquitecta

Núria Sisternas, Administració  
Leticia Baena, Administració

EQUIP EXTERN

Anna Ruiz, Llicenciada en Biologia - ECOMOLL  
Marc Bosch, Llicenciat en Geografia i Història - ANTEQUEM

Serveis Tècnics Municipals