



Ajuntament de Palau-solità i Plegamans

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

B. NORMES URBANÍSTIQUES

Document d'aprovació inicial

Palau-solità i Plegamans
Desembre de 2012

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
ÍNDIX DE LES NORMES URBANÍSTIQUES**

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERALS

Capítol 1. Objecte, marc legal, aplicació i vigència del Pla.....	1
Art. 1 Objecte i àmbit territorial.....	1
Art. 2 Marc legal.....	1
Art. 3 Contingut.....	1
Art. 4 Interpretació.....	4
Art. 5 Codis d'identificació.....	5
Art. 6 Obligatorietat.....	9
Art. 7 Vigència.....	9
Art. 8 Revisió.....	9
Art. 9 Modificació.....	10
Art.10 Avaluació econòmica i Agenda.....	11
Capítol 2. Desenvolupament del pla d'ordenació urbanística municipal.....	12
Art. 11 Desenvolupament del POUM.....	12
Art. 12 Desenvolupament dels sistemes generals.....	12
Art. 13 Desenvolupament del POUM en sòl urbà.....	13
Art. 14 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.....	13
Art. 15 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.....	14
Art. 16 Plans parcials urbanístics (PPU).....	14
Art. 17 Plans especials urbanístics (PEU).....	15
Art. 18 Plans especials urbanístics autònoms(PEUA).....	15
Art. 19 Plans de millora urbana (PMU).....	15
Art. 20 Catàleg de béns protegits.....	15
Art. 21 Ordenances Municipals.....	15
Capítol 3. Execució del planejament.....	16
Art. 22 Actuacions públiques i privades.....	16
Art. 23 Polígons d'actuació urbanística (PAU).....	16
Art. 24 Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística.....	17
Art. 25 Pla d'etapes.....	17
Art. 26 Sistemes d'actuació urbanística.....	17
Art. 27 Projectes de reparcel·lació.....	18
Art. 28 Convenis urbanístics.....	18
Art. 29 Avaluació d'impacte ambiental de projectes.....	18

Art. 30 Execució de sistemes	19
Art. 31 L'execució del planejament en sòl urbà.....	19
Art. 32 Execució del planejament en sòl urbanitzable.....	19
Capítol 4. Patrimoni municipal del sòl i construcció d'habitatge protegit.....	20
Art. 33 Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge.....	20
Art. 34 Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit	20
Art. 35 Àrees d'habitatge en règim protegit.....	20
Art. 36 Actuacions d'habitatge en règim protegit.....	20
Art. 37 Adquisició del sòl per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i habitatges.	21
Art. 38 Cessió i alienació de terrenys. Dret de superfície	21
Art. 39 Drets de tempteig i retracte.....	21
Art. 40 Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar	21
Art. 41 Habitatge dotacional públic.....	21
Capítol 5. Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl.....	22
<u>Secció primera. Llicències d'obres i activitats.....</u>	<u>22</u>
Art. 42 Actes subjectes a llicència	22
Art. 43 No subjecció a llicència.....	23
Art. 44 Actes sotmesos a comunicació	23
Art. 45 Tipus de llicències.....	24
Art. 46 Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors	24
Art. 47 Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències.....	26
Art. 48 Contingut de les llicències	26
Art. 49 Competència per l'atorgament de les llicències	26
Art. 50 Terminis	26
Art. 51 Condicions de l'atorgament	27
Art. 52 Caràcter reglat de l'atorgament de llicència	27
Art. 53 Deficiències.....	27
Art. 54 Terminis de l'atorgament	27
Art. 55 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.....	28
<u>Secció segona. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.....</u>	<u>29</u>
Art. 56 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	29
Art. 57 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	29
Art. 58 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	30
Art. 59 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	30
Art. 60 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament de sòl urbanitzable delimitat.....	30

Art. 61 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució	31
Capítol 6. Protecció de la legalitat urbanística.....	32
Art. 62 Procediments de protecció de la legalitat urbanística	32
Art. 63 Infracció urbanística.....	32
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	
Capítol 1. Funció i contingut de la propietat del sòl.....	33
Art. 64 Funció social de la propietat del sòl.....	33
Art. 65 Contingut de la propietat del sòl	33
Art. 66 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu	33
Capítol 2. Règim urbanístic.....	34
Art. 67 Règim urbanístic del sòl	34
<u>Secció primera. Classificació del sòl segons el seu règim urbanístic.....</u>	<u>35</u>
Art. 68 Classificació del sòl segons el règim urbanístic	35
Art. 69 La qualificació del sòl.....	37
Art. 70 Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones	37
Art. 71 Qualificacions urbanístiques segons règim urbanístic de sòl.....	37
Art. 72 Sectors, Plans de Millora Urbana i Polígons d'Actuació.....	38
<u>Secció segona. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.....</u>	<u>39</u>
Art. 73 Estructura general del territori	39
Art. 74 Qualificació del sòl com a sistemes.....	40
TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS	
Capítol 1. Disposicions generals dels sistemes urbanístics.....	41
Art. 75 Definició dels sistemes	41
Art. 76 Tipus de sistemes. Sistemes generals i sistemes locals.....	41
Art. 77 Identificació dels sistemes. Tipus de sistemes	41
Art. 78 Delimitació dels sòls destinats a sistemes urbanístics	43
Art. 79 Règim Jurídic	43
Art. 80 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	43
Art. 81 Obtenció dels sistemes urbanístics	43
Art. 82 Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes	43
Art. 83 Sistemes urbanístics i proporcionalitat	43
Art. 84 Cessions gratuïtes	44
Art. 85 Gestió i execució dels sistemes.....	44
Art. 86 Valor urbanístic dels sistemes	45
Art. 87 Protecció dels sistemes	45

Art. 88 Llicència municipal	46
Capítol 2. Sistema urbanístic de mobilitat i comunicacions (clau X).....	47
Art. 89 Definició	47
Art. 90 Regulació del sistema urbanístic de comunicacions	47
Art. 91 Tipus de sistemes urbanístics de mobilitat i comunicacions	47
Art. 92 Titularitat	49
Art. 93 Règim general.....	49
Art. 94 Condicions d'ús.....	49
Art. 95 Delimitació i protecció del sistema viari	50
Art. 96 Desenvolupament	50
Art. 97 Modificacions	50
Art. 98 Condicions de les vies del planejament derivat.....	51
Art. 99 Protecció de la xarxa de carreteres	51
Art.100 Necessitat de llicència	52
Art.101 Publicitat.....	52
Art.102 Estudis d'impacte ambiental	52
Capítol 3. Sistema urbanístic d'espais oberts.....	53
<u>Secció primera. Disposicions comuns.....</u>	<u>53</u>
Art.103 Definició i tipus.....	53
Art.104 Regulació	53
<u>Secció segona. Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau V).....</u>	<u>54</u>
Art.105 Definició	54
Art.106 Classificació. Tipus d'espais lliures.....	54
Art.107 Determinacions del POUM	56
Art.108 Titularitat	57
Art.109 Règim general.....	57
Art.110 Condicions d'ús.....	57
Art.111 Condicions de les espècies vegetals.....	58
Art.112 Condicions d'ordenació i d'edificació.....	58
Art.113 Condicions pels nous espais lliures fruit del planejament derivat	61
<u>Secció tercera. Sistema hidrològic (clau H).....</u>	<u>63</u>
Art.114 Definició	63
Art.115 Titularitat	63
Art.116 Règim general.....	63
Art.117 Condicions d'ús.....	64
Art.118 Condicions d'ordenació i protecció	64
Capítol 4. Sistema urbanístic d'equipaments i serveis tècnics i ambientals.....	68

<u>Secció primera. Sistema d'equipaments (clau E)</u>	68
Art. 119 Definició	68
Art. 120 Classificació	68
Art. 121 Titularitat	68
Art. 122 Règim general.....	69
Art. 123 Condicions d'ús.....	69
Art. 124 Assignació d'usos	70
Art. 125 Condicions generals d'ordenació i edificació.....	70
<u>Secció segona. Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau T)</u>	72
Art.126 Definició	72
Art.127 Classificació	72
Art.128 Titularitat	72
Art.129 Règim general.....	72
Art.130 Condicions d'ús.....	73
Art.131 Condicions generals d'ordenació, d'edificació i d'ús	74
Art.132 Disposicions específiques de la xarxa i instal·lació d'aigua	76
Art.133 Disposicions específiques del sistema tècnic d'energia elèctrica	76
Art.134 Disposicions específiques del sistema de depuració i residus	77
Art.135 Disposicions específiques del sistema de telecomunicacions	77
Art.136 Protecció de la xarxa de gas.....	78
Capítol 5. Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals (clau D)	79
Art.137 Definició	79
Art.138 Tipus de sistema o classificació	79
Art.139 Titularitat	79
Art.140 Règim general.....	79
Art.141 Condicions d'ús.....	80
Art.142 Identificació de l'habitatge dotacional que determina el POUM	80
Art.143 Condicions d'ordenació i edificació.....	80
Capítol 6. Franges o línies de protecció	82
Art.144 Definició i identificació.....	82
Art.145 Titularitat	82
Art.146 Règim general.....	82
Art.147 Condicions d'ús.....	82
Art.148 Condicions d'ordenació i edificació.....	82
<u>Secció primera. Protecció ferroviària</u>	83
Art.149 Definició i identificació.....	83
<u>Secció segona. La falla</u>	84
Art.150 Condicions d'ordenació i edificació.....	84

TÍTOL IV. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Capítol 1. Disposicions generals dels paràmetres urbanístics.....	86
Art.151 Estructura dels paràmetres urbanístics	86
Capítol 2. Paràmetres d'ordenació.....	87
<u>Secció primera. Paràmetres generals.....</u>	<u>87</u>
Art.152 Definició i regulació dels paràmetres d'ordenació	87
Art.152 Paràmetres referits a l'ordenació dels desenvolupaments.....	87
Art.154 Paràmetres referits a l'ordenació de l'edificació	87
Art.155 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.....	89
Art.156 Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona	89
Art.157 Jerarquia dels paràmetres urbanístics.....	90
Art.158 Paràmetres bàsics del POUM	90
Art.159 Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica	91
Art.160 Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....	92
Art.161 Paràmetres propis d'un edifici	93
<u>Secció segona. Paràmetres referits als sectors, planejaments derivats i polígons.....</u>	<u>94</u>
Art.162 Superfície	94
Art.163 Superfície computable	94
Art.164 Índex d'edificabilitat bruta	94
Art.165 Sostre edificable màxim.....	94
Art.166 Percentatges de sòl mínim de sistemes.....	95
Art.167 Densitat màxima d'habitatges bruta	95
<u>Secció tercera. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl.....</u>	<u>96</u>
<u>Subsecció primera. Paràmetres propis de la parcel·la.....</u>	<u>96</u>
Art.168 Parcel·la	96
Art.169 Forma d'una parcel·la urbana.....	96
Art.170 Parcel·la mínima	96
Art.171 Front mínim.....	97
Art.172 Solar.....	97
Art.173 Illa.....	98
Art.174 Terreny i pendent de la parcel·la	98
<u>Subsecció segona. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la.....</u>	<u>100</u>
Art.175 Índex d'edificabilitat neta	100
Art.176 Sostre edificable màxim.....	100
Art.177 Nombre màxim d'habitatges	101
Art.178 Ocupació màxima	102
<u>Subsecció tercera. Paràmetres en relació a la parcel·la.....</u>	<u>103</u>
Art.179 Espai lliure	103

Art.180 Separacions mínimes i fixes als límits (reculades) i entre edificacions	103
Art.181 Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar.....	104
Art.182 Tanques a espai públic i entre veïns	106
<u>Secció quarta. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic.....</u>	<u>107</u>
<u>Subsecció primera. Paràmetres propis del carrer.....</u>	<u>107</u>
Art.183 Alineació a vial o carrer.....	107
Art.184 Amplada del vial o carrer	107
Art.185 Rasants del vial i de l'alineació del vial.....	107
<u>Subsecció segona. Paràmetres d'edificació en relació al carrer.....</u>	<u>108</u>
Art.186 Alineació de l'edificació respecte del carrer	108
Art.187 Front principal i front secundari	108
Art.188 Fondària edificable.....	108
Art.189 Paret mitgera	109
Art.190 Pati d'illa.....	109
Art.191 Pati davanter i posterior de la parcel·la	111
Art.192 Edificacions en els patis d'illa o parcel·la.....	111
<u>Secció quinta. Paràmetres relatius a la forma de l'edificació.....</u>	<u>113</u>
Art.193 Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions	113
Art.194 Sostre d'un edifici.....	113
Art.195 Envoltent màxima d'un edifici i volum d'un edifici.....	114
Art.196 Façanes d'un edifici	114
Art.197 Nombre màxim de plantes	114
Art.198 Alçària reguladora d'un edifici i el seu punt d'aplicació	115
Art.199 Planta baixa	119
Art.200 Planta soterrani.....	122
Art.201 Planta altell	124
Art.202 Planta pis i planta àtic.....	124
Art.203 Planta sotacoberta	125
Art.204 Coberta	126
Art.205 Alçada total, construïda, lliure i útil d'una planta	126
Art.206 Cossos sortints	126
Art.207 Elements sortints	128
Art.208 Espais oberts d'un edifici	129
Art.209 Elements tècnics i compositius d'un edifici.....	129
Art.210 Ventilació i il·luminació.....	130
Art.211 Patis de llum o celoberts.....	130
Art.212 Patis de ventilació	132
Art.213 Ventilació d'escapes	133
Art.214 Patinets	133
Art.215 Xemeneies de ventilació	133

Art.216 Piscines.....	133
Art.217 Elements de control bioclimàtic i d'estalvi energètic	134
Art.218 Barbacoes.....	135
Art.219 Antenes.....	135
Art.220 Rampes i accessos.....	136
Art.221 Aparells d'aire condicionat i climatització	137
Art.222 Instal·lació de telefonia mòbil.....	138
Capítol 3. Paràmetres d'ús.....	140
<u>Secció primera. Objecte, desenvolupament i classificació dels usos.....</u>	<u>140</u>
Art.223 Objecte.....	140
Art.224 Regulació complementària	140
Art.225 Desenvolupament	140
Art.226 Classificació dels usos per la seva adequació	141
Art.227 Classificació dels usos segons la seva naturalesa o la seva titularitat	142
Art.228 Classificació general dels usos per la seva funció	142
Art.229 Definició dels usos globals o principals	143
Art.230 Classificació dels usos per la seva funció (usos específics)	143
Art.231 Definició dels usos específics.....	145
<u>Secció segona. Regulació general dels usos.....</u>	<u>157</u>
Art.232 Regulació segons el règim jurídic del sòl	157
Art.233 Desenvolupament de la regulació dels usos	157
Art.234 Autorització provisional dels usos específics.....	157
Art.235 Usos preexistents i usos fora d'ordenació	158
Art.236 Regulació dels locals i establiments de concurrència pública.....	158
Art.237 Regulació dels locals i establiments de restauració i recreatiu musical.	159
Art.238 Regulació de l'ús industrial	161
Art.239 Taula de classificació de les activitats industrials.....	162
<u>Secció tercera. Definició dels paràmetres reguladors o d'ampliació amb caràcter</u> <u>general a totes les zones.....</u>	<u>186</u>
Art.240 Objecte.....	186
Art.241 Distància a edificis i recintes d'usos protegits	186
Art.242 Distància amb altres establiments	186
Art.243 Ubicació en planta soterrani o baixa.....	186
Art.244 Incompatibilitat amb la confrontació amb l'ús residencial.....	187
Art.245 Limitació de superfície i capacitat dels establiments.....	187
Art.246 Limitació d'usos industrials	187
Art.247 Condicions d'especial accessibilitat.....	187
Art.248 Condicions especials d'instal·lació	187
Art.249 Altres condicions: aparcaments, càrrega i descàrrega.....	188
Art.250 Emissions sonores.....	188

<u>Secció quarta. Limitacions generals d'usos</u>	189
Art.251 Situacions relatives	189
Art.252 Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	192
Art.253 Regulació supletòria	192
Art.254 Simultaneïtat d'usos.....	192
Art.255 Mesures tècniques correctores.....	193
<u>Secció cinquena. Regulació de l'ús d'habitatge</u>	194
Art.256 Decret d'habitabilitat i Ordenança.....	194
Art.257 Definicions	194
Art.258 Il·luminació i ventilació	194
<u>Secció sisena. Regulació de l'ús comercial</u>	195
Art.259 Decret d'ordenació dels equipaments comercial i Ordenança	195
Art.260 Definició	195
<u>Secció setena. Previsió d'aparcaments en l'espai públic</u>	196
Art.261 Definició	196
Art.222 Reserva d'espais públics per estacionament	196
Art.263 Condicions dels estacionaments públics en el planejament derivat	196
Art.264 Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions	196
Art.265 Previsió mínima de places d'aparcament	197
Art.266 Causes d'exempció de les previsions.....	199
TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	
Capítol 1. Disposicions generals	200
Art.267. Definició i delimitació	200
Art.268. Elements de regulació	201
Art.269. Condició general sobre l'entorn urbà.....	202
Art.270. Alineacions i rasants.....	202
Art.271. Polígons (PAU) i Plans de millora urbana (PMU).....	202
Art.272. Drets i deures del propietaris en sòl urbà consolidat.....	202
Art.273. Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat.....	203
Art.274. Zones	204
Art.275. Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.....	207
Capítol 2. Zones en sòl urbà i urbanitzable	208
<u>Secció primera. Zona casc antic (clau 1)</u>	208
Art.276. Definició	208
Art.277. Tipus d'ordenació.....	208
Art.278. Classificació de zones i subzones	208
Art.279. Condicions generals	209
Art.280. Zona de Casc antic Barri de Dalt (clau 1a).....	214

Art.281. Zona de Casc antic La Sagrera (clau 1b).....	216
Art.282. Zona de Casc antic Barri de Baix (clau 1c)	221
Art.283. Zona de Nucli antic centre urbà (clau 1d).....	223
<u>Secció segona. Zona de front ordenat segons alineació a vial (clau 2)</u>	227
Art.284. Definició	284
Art.285. Tipus d'ordenació.....	284
Art.286. Classificació de zones i subzones	286
Art.287. Zona de Front ordenat segons alineació a vial (clau 2a / clau 2b).....	287
<u>Secció tercera. Zona d'illa tancada ordenada segons alineació a vial (clau 3)</u>	233
Art.288. Definició	233
Art.289. Tipus d'ordenació.....	233
Art.290. Classificació de zones i subzones	234
Art.291. Zona de Front ordenat segons alineació a vial (clau 3a / clau 3b).....	234
<u>Secció quarta. Zona de blocs aïllats en volumetria específica (clau 4)</u>	239
Art.292. Definició	239
Art.293. Tipus d'ordenació.....	239
Art.294. Classificació de zones i subzones	239
Art.295. Condicions generals de les zones	240
Art.296. Blocs existents amb la volumetria establerta (clau 4a)	244
Art.297. Blocs definits en ordenació volumètrica (clau 4b1)	245
Art.298. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4b2)	
(P.P. Can Maiol Nord)	246
Art.299. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4b3)	
(P.P. Illa del Pla).....	246
Art.300. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4b4)	
(P.P. Can Llonch)	246
Art.301. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4c1)	247
Art.302. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4c2)	248
Art.303. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica bàsica (clau 4d1)	249
Art.304. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica bàsica (clau 4d2)	251
Art.305. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (clau 4s)	251
<u>Secció quinta. Zona de cases agrupades (clau 5)</u>	254
Art.306. Definició	254
Art.307. Tipus d'ordenació.....	254
Art.308. Classificació de zones i subzones	254
Art.309. Condicions generals de les zones	256
Art.310. Cases existents en filera amb volumetria establerta (clau 5a1)	258
Art.311. Cases en filera (clau 5a2) (P.P. Pedra Llarga Est).....	260
Art.312. Cases en filera (clau 5a3) (P.P Can Llonch)	262
Art.313. Cases en filera (clau 5a4) (P.P Barri de Baix).....	264

Art.314. Cases en filera (clau 5a5) (P.P Riera de Caldes).....	266
Art.315. Cases en filera (clau 5a6) (P.P Riera de Caldes).....	268
Art.316. Cases en filera (clau 5a7) (P.P Can Cortés Nord)	270
Art.317. Cases en filera (clau 5a8) (P.P Can Cortés Sud)	272
Art.318. Cases en filera (clau 5a9) (P.P Pla de l'Alzina).....	274
Art.319. Cases en filera (clau 5a10) (Mod Puntual Pla General)	276
Art.320. Cases en filera (clau 5a11) (Can Riera)	279
Art.321. Cases en filera (clau 5a12) (P.P Can Puigoriol.Subsector A)	280
Art.322. Cases en filera (clau 5a13) (P.P Illa del Pla)	282
Art.323. Cases en filera (clau 5a14) (P.P La Sagrera).....	284
Art.324. Cases en filera (clau 5a15) (P.P La Sagrera).....	286
Art.325. Cases en filera (clau 5a16) (SUD- Can Maiol Nord)	288
Art.326. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (clau 5a17)	288
Art.327. Cases en filera definides en ordenació volumètrica bàsica (clau 5a18)	291
Art.328. Cases existents aparellades amb volumetria establerta (clau 5b1)	294
Art.329. Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa (clau 5b2)	295
Art.330. Cases aparellades en ordenació volumètrica bàsica (clau 5b3)	398
Art.331. Cases existents en conjunts amb volumetria establerta (clau 5c1)	301
Art.332. Cases en conjunts en ordenació volumètrica precisa (clau 5c2)	303
Art.333. Cases agrupades en ordenació volumètrica flexible (clau 5s)	305
<u>Secció sisena. Zona de cases aïllades (clau 6).....</u>	<u>308</u>
Art.334. Definició	308
Art.335. Tipus d'ordenació.....	308
Art.336. Classificació de zones i subzones	308
Art.337. Condicions generals	309
Art.338. Zona Cases aïllades en parcel•la mínima de 200 m ² (Clau 6 _a).....	311
Art.339. Zona Cases aïllades en parcel•la mínima de 300 m ² (Clau 6 _b).....	313
Art.340. Zona Cases aïllades en parcel•la mínima de 400 m ² (Clau 6 _{c1})	314
Art.341. Zona Cases aïllades en parcel•la mínima de 400 m ² (Clau 6 _{c2})	316
Art.342. Zona Cases aïllades en parcel•la mínima de 400 m ² (Clau 6 _{c3})	317
Art.343. Zona Cases aïllades en parcel•la mínima de 600 m ² (Clau 6 _{d1})	319
Art.344. Zona Cases aïllades en parcel•la mínima de 600 m ² (Clau 6 _{d2})	320
Art.345. Zona Cases aïllades en parcel•la mínima de 600 m ² (Clau 6 _{d3})	322
Art.346. Zona Cases aïllades en parcel•la superior a 800 m ² (Clau 6 _{e1})	323
Art.347. Zona Cases aïllades en parcel•la superior a 800 m ² (Clau 6 _{e2})	324
Art.348. Zona d'Habitatge protegit en casa aïllada (Clau 6 _{hp}).....	326
Art.349. Resum dels paràmetres en casa aïllada (Clau 6)	340
<u>Secció setena. Àrees d'activitat econòmica industrial (clau 7).....</u>	<u>342</u>

Art.350. Definició	342
Art.351. Tipus d'ordenació.....	342
Art.352. Classificació de zones i subzones	342
Art.353. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel•la gran “Riera de Caldes” (Clau 7a) .	343
Art.354. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel•la gran “Can Valls” (Clau 7b/7c).....	346
Art.355. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel•la gran “Palau industrial” (Clau 7d) ..	350
Art.356. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel•la gran “Can Burguès” (Clau 7e)	356
Art.357. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel•la mitjana “Riera de Caldes”(Clau 7f).	358
Art.358. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel•la mitjana “Can Parera” (Clau 7g)	361
Art.359. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel•la mitjana “Can Cortès Sud”(Clau 7h)	364
Art.360. Zona industrial-comercial d'edificació aïllada en parcel.la mitjana-gran “Can Valls” (Clau 7i)	368
Art.361. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel.la petita “Riera de Caldes” (Clau 7j) .	374
Art.362. Zona industrial d'edificació entre mitgeres “Riera de Caldes” (Clau 7k)	376
Art.363. Zona industrial d'edificació entre mitgeres “Can Valls” (Clau 7l)	380
Art.364. Zona industrial d'edificació aïllada en parcel.la gran amb volumetria flexible (Clau 7s)	384
<u>Secció vuitena. zona de serveis i activitats (clau 8).....</u>	<u>387</u>
Art.365. Definició	387
Art.366. Classificació de zones i subzones	387
Art.367.Zona residencial-hoteler, hotelier i restauració en transformació (Clau 8a1).....	388
Art.368.Zona residencial-hoteler, hotelier i restauració en transformació (Clau 8a2).....	390
Art.369.Zona residencial-hoteler, hotelier, habitatge i restauració en transformació (Clau 8a3).....	392
Art.370. Zona d'oficines i centres productius d'investigació en transformació (Clau 8b1)	394
Art.371.Zona d'oficines, centres productius d'investigació (tecnologia), hotelier, restauració i dotacions comunitàries (Clau 8b2)	397
Art.372. Zona d'oficines i centres productius d'investigació (Clau 8b3)	399
Art.373.Zona comercial, restauració, recreatiu musical, lleure i oficines en transformació (Clau 8c1)	402
Art.374. Zona comercial al barri de Mas Pla (Clau 8c2)	405
Art.375. Zona comercial al barri de l'Illa del Pla (Clau 8c3)	407
Art.376. Zona comercial (Clau 8c4)	409
Art.377. Zona comercial (Clau 8c5)	410
Art.378. Zona comercial (Clau 8c6)	411
Art.379.Zona dotacional educatiu-docent privat (Clau 8d).....	412
Art.380. Zona de serveis sanitari-assistencial privats (Clau 8e1)	414
Art.381.Zona de dotació esportiva privada (Clau 8f1).....	415
Art.382.Zona de dotació esportiva privada (Clau 8f2).....	416
Art.383.Zona de serveis i activitats en edificació aïllada i parcel.la gran, amb volumetria flexible (Clau 8s).....	418

Capítol 3. Actuacions urbanístiques en sòl urbà.....	422
<u>Secció primera. Disposicions generals.....</u>	422
Art.384. Actuacions urbanístiques en sòl urbà.....	422
Art.385. Objectius i justificació general de les actuacions i ordenacions en SU.....	422
Art.386. Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà.....	423
Art.387. Tipus de sòl urbà en funció de la proposta i dels seus antecedents.....	425
Art.388. Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà	426
Art.389. Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística	428
<u>Secció segona. Determinació dels polígons d'actuació urbanístic (PAU).....</u>	431
Art.390. PAU- 01. La Pineda (SUC)	431
Art.391. PAU- 02. Sant Roc (SUC)	431
Art.392. PAU- 03. Montjuïc (SUC).....	432
Art.393. PAU- 04. La Cooperativa (SUNC)	433
Art.394. PAU- 05. Serra de Can Riera (SUC)	434
Art.395. PAU- 06. Els Pins (SUNC).....	435
Art.396. PAU- 07. Tenda Nova (SUC).....	436
Art.397. PAU- 08. Can Parera (SUNC)	437
Art.398. PAU- 09. El Castell (SUNC)	439
Art.399. PAU- 10. Els Turons (SUC)	440
Art.400. PAU- 11. Montjuïc Nord (SUNC)	441
Art.401. PAU- 12. Can Falguera Nord (SUC).....	442
Art.402. PAU- 13. Can Puigoriol (SUNC)	443
Art.403. PAU- 14. Avda. Folch i Torres (SUNC)	444
Art.404. PAU- 15. Can Maiol Sud (SUNC)	445
Art.405. PAU- 16. Can Figueres (SUNC)	446
Art.406. PAU- 17. Plegamans Sud (SUNC)	447
Art.407. PAU- 18. Illes Balears (SUNC)	449
Art.408. PAU- 19. Camí de Can Clapés (SUNC)	450
Art.409. PAU- 20. Puighebreuada (SUNC)	451
Art.410. PAU- 21. Sant Josep Oriol (SUNC)	452
Art.411. PAU- 22. Sant Joan (SUNC)	453
Art.412. PAU- 23. Can Burguès (SUNC).....	454
Art.413. PAU- 24. Can Planes (SUNC)	456
Art.414. PAU- 25. Cal Pansa (SUNC)	457
Art.415. PAU- 26. Dante (SUNC)	458
Art.416. PAU- 27. Indústria (SUNC).....	459
Art.417. PAU- 28. Horta del Rector (SUNC)	460

Art.418. PAU- 29. La Marinada (SUNC).....	461
Art.419. PAU- 30. Avda. Catalunya (SUNC)	463
Art.420. PAU- 31. Carolines – Salzes (SUC)	464
Art.421. PAU- 32. Carolines – Albes (SUC)	465
Art.422. PAU- 33. Carolines – Pollancre (SUNC).....	466
Art.423. PAU- 34. Ausias March (SUNC)	467
Art.424. PAU- 35. Pedra Llarga (SUC).....	468
Art.425. PAU- 36. Camí de Can Llonch (SUNC).....	469
Art.426. PAU- 37. Avda. Ebre (SUNC)	470
Art.427. PAU- 38. Puigmal (SUNC).....	471
Art.428. PAU- 39. Llibertat (SUNC)	471
Art.429. PAU- 40. Colom (SUNC)	473
Art.430. PAU- 41. Industrial Can Parera (SUNC).....	474
Art.431. PAU- 42. Catalunya – Castell (SUNC)	475
Secció segona. Determinació dels plans de millora urbana (PMU).....	477
Art.432. PMU- 01. Bosc de Can Pavana (SUNC)	477
Art.433. PMU- 02. Camí de Can Pavana (SUNC).....	478
Art.434. PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC)	479
Art.435. PMU-04. Carrer del Sol (SUNC)	480
Art.436. PMU-05. Camí de Can Padró (SUNC)	481
Art.437. PMU-06. Font de Sant Josep (SUNC).....	481
Art.438. PMU-07. Can Agell (SUNC)	483
Art.439. PMU-08. Can Cortès (SUNC).....	484
Art.440. PMU-09. Avda. Navarra (SUNC)	485
Art.441. PMU-10. Cal Viejo (SUNC).....	487
Art.442. PMU-11. La Pujada (SUNC).....	488
Art.443. PMU-12. Camí Reial (SUNC)	489
Art.444. PMU-13. Barri de Can Parera (SUNC).....	490
Capítol 4. Plans especials en sòl urbà.....	492
Secció primera. Determinacions generals.....	492
Art.445. Objectius i justificació general dels Plans especials.....	492
Art.446. Determinació dels àmbits dels Plans especials.....	492
Secció segona. Determinacions dels plans especials.....	493
Art.447. PEU- 01. Industrial Riera de Caldes.....	493
Art.448. PEP- 01. La Sagrera.....	494
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE (SUD)	
Capítol 1. Disposicions generals	496
Art.449 Definició	496

Art.450. Objectius	496
Art.451. Categoria del sòl urbanitzable	497
Art.452. Transformació de sòl urbanitzable.....	497
Capítol 2. Plans especials en sòl urbà.....	498
<u>Secció primera. Disposicions generals per als sectors delimitats.....</u>	<u>498</u>
Art.453. Definició i categories.....	498
Art.454. Delimitació de sectors.....	498
Art.455. Determinació i tipus de SUD.....	498
Art.456. Regulació	498
Art.457. Ordenació sectorial	499
Art.458. Determinacions en sòl urbanitzable delimitat	499
Art.459. Estàndards urbanístics	499
Art.460. Aprofitament urbanístic.....	500
Art.461. Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.	500
Art.462. Plans parcials urbanístics.	501
<u>Secció segona. Determinacions específiques per als sectors a sòl urbanitzable delimitat.....</u>	<u>503</u>
Art.463. Àmbit, objectius i determinacions per cada sector	503
Art.464. SUD-01. Forn del Vidre	504
Art.465. SUD-02. Pla del Molí	506
Art.466. SUD-03. Camí de Sentmenat.....	508
Art.467. SUD-04. Can Cladelles.....	510
Art.468. SUD-05. Can Maiol Nord	512
Art.469. SUD-06. Avda. Camí Reial	513
Art.470. SUD-07. Can Riera	515
Art.471. SUD-08. Bosc de Can Padró.....	517
Art.472. SUD-09. El Pedró	518
Art.473. SUD-10. Can Boter	519
Art.474. SUD-11. Can Valls.....	521
Art.475. SUD-12. Industrial Llevant.....	522

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

Capítol 1. Disposicions generals i desenvolupament del sòl no urbanitzable.....	525
Art.476 Definició i tipus.....	525
Art.477. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable	526
Art.478. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.....	526
Art.479. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el SNU	527
Art.480. PEP- 02. Nucli Històric Comanda Templera.....	527

Capítol 2. Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable.....	529
Art.481. Protecció de les aigües i del sòl subjecte a riscos	529
Art.482. Normes relatives als residus.....	530
Art.483. Normes relatives a la producció d'energia.....	531
Art.484. Protecció i foment de la biodiversitat	532
Art.485. Protecció dels sòls i el relleu	534
Art.486. Condicions generals de protecció del paisatge	525
Art.487. Condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable.....	535
Art.488. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic.....	535
Capítol 3. Regulació de les claus en el sòl no urbanitzable.....	536
<u>Secció primera. Categories en el sòl no urbanitzable.....</u>	<u>536</u>
Art.489. Tipus de categories (claus) del sòl no urbanitzable	536
<u>Secció segona. Zones lligades a activitats econòmiques agrícola-forestals (claus 21a / 21b).....</u>	<u>537</u>
Art.490. Agroforestal d'especial valor (Clau 21a / Clau 21b)	537
<u>Secció tercera. Zones lligades a la protecció de les masses boscoses (claus 22).....</u>	<u>541</u>
Art.491. Forestal d'especial protecció (Clau 22)	541
<u>Secció quarta. Zones lligades a espais d'interès ecològic i paisatgístic (claus 24a / 24b / 24c).....</u>	<u>544</u>
Art.492. Agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic, clau 24a	544
Art.493. Agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic, clau 24b.....	547
Art.494. Ribera d'interès ecològic i paisatgístic, clau 24c	550
<u>Secció cinquena. Zones lligades a espais naturals protegits (claus 25a / 25b).....</u>	<u>553</u>
Art.495. Espai natural protegit PEIN (Clau 25a).....	553
Art.496. Espai natural protegit PD Gallecs (Clau 25b).....	555
<u>Secció sisena. Zones lligades a activitats i a usos existents (claus 26).....</u>	<u>558</u>
Art.497. Dotacions esportives (clau 26a)	558
Capítol 4. Regulació general del SNU.....	560
Art.498. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable	560
Art.499. Estructura de la propietat del sòl	560
Art.500. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes.....	561
Art.501. Elements naturals de la topografia: vessants i turons	561
Art.502. Xarxa viària de camins rurals	562
Art.503. Supòsits d'obertura i modificació de traçat	563
Art.504. Ús de la xarxa de camins i trànsit amb mitjans motoritzats.....	565
Art.505. Xarxa viària de carrils de bicicletes	565
Art.506. Xarxa hidrogràfica i hidràulica: rieres, torrents, fondalades i barrancs	566
Art.507. Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera.....	567
Art.508. Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable	568

Art.509. Catàleg de masies, cases rurals i altres elements	570
Art.510. Catàleg de patrimoni arquitectònic i arqueològic.....	571
Art.511. Instal·lacions d'obres públiques	572
Art.512. Actuacions d'interès públic i altres actuacions	572
Art.513. Protecció contra incendis.....	572
Art.514. Projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable.....	572
Capítol 5. Regulació de les construccions d'interès públic i instal·lacions i serveis tècnics en el sòl no urbanitzable	574
<u>Secció primera. Regulació de les construccions.....</u>	<u>574</u>
Art.515. Disposicions generals	574
Art.516. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, forestals o agroalimentaris	576
Art.517. Condicions dels habitatges rurals.....	582
Art.518. Condicions de les edificacions incloses en l'Inventari d'altres edificacions existents en sòl no urbanitzable	584
Art.519. Condicions de les tanques.....	585
Art.520. Regulació específica de la senyalització i la publicitat	585
<u>Secció segona. Regulació de determinades actuacions específiques.....</u>	<u>587</u>
Art.521. Condicions de les construccions i instal·lacions vinculades a obres públiques	587
Art.522. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	587
Art.523. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària	588
Art.524. Activitats d'ús públic relacionades amb el lleure	589
<u>Secció tercera. Regulació de les infraestructures i els serveis tècnics.....</u>	<u>591</u>
Art.525. Criteris generals.....	591
Art.526. Condicions d'execució associades a les infraestructures viàries i lineals.....	591
Art.527. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia.....	591
Art.528. Condicions de les instal·lacions i serveis tècnics de subministrament elèctric (transformadors), d'aigua (dipòsits), gas i tractament d'aigües (depuradores)	592
Art.529. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu.....	592
Art.530. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil	592
Capítol 6. Regulació general dels usos en el sòl no urbanitzable.....	594
Art.531. Regulació general dels usos.....	594
Art.532. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.....	594
Art.533. Regulació de l'ús extractiu i de l'aprofitament d'aigua.....	598
Art.534. Regulació de l'ús públic i les activitats de lleure (esportives, recreatives, culturals o pedagògiques)	599
Art.535. Dret de tempteig i retracte en sòl no urbanitzable.....	599

TÍTOL VIII. REGULACIÓ URBANÍSTICA BÀSICA EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ, CONSERVACIÓ, EXTINCIÓ I SALVAMENTS D'INCENDIS

Art.536. Disponibilitat d'hidrants per a incendi	600
Art.537. Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers.....	600
Art.538. Franja de protecció respecte la massa forestal	601

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

B. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1. OBJECTE, MARC LEGAL, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1.- Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) és l'ordenació integral de la totalitat del territori que comprèn el terme municipal de Palau-solità i Plegamans, de conformitat amb allò que disposa la vigent legislació urbanística.

Art. 2.- Marc legal

El present POUM s'ajusta a les determinacions la legislació urbanística vigent continguda tant en la legislació estatal com autonòmica, així com de les disposicions sectorials que resultin d'aplicació.

La referència a la legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:

Legislació urbanística de Catalunya

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 7/2011 de 17 de juliol i la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU).

La legislació estatal en matèria de règim del sòl i valoracions

- Llei de sòl, aprovada per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny (en endavant TRLS).

La referència o remissió que es realitzi en el present text normatiu a la "legislació sectorial vigent", s'ha d'entendre a les disposicions sectorials vigents de la matèria corresponent en cada cas.

Art. 3.- Contingut

El contingut del Pla s'ajusta a allò disposat en l'article 59 TRLU, i està integrat pels següents documents:

1. Documentació escrita

A. Memòria

B. Normes urbanístiques

B1. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics

B1a. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics (PAU)

I. Polígons d'Actuació Urbanística en SU (PAU)

- B1b. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics (PMU, SUD, PEU, PEP)
 - II. Plans de Millora Urbana en SU (PMU)
 - III. Sectors en SUD
 - IV. Plans Especials Urbanístics en SU (PEU)
 - V. Plans Especials de Protecció de Patrimoni en SU i SNU (PEP)
 - B2. Interpretació gràfica de les Normes urbanístiques
 - C. Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic
 - C1. Memòria
 - C2. Normativa
 - C3. Gestió urbanística (Estudi econòmic- financer)
 - C4. Llistats dels elements inventariats i catalogats
 - C5. Fitxes del Catàleg de Patrimoni
 - I. Elements arquitectònics
 - II. Conjunts i nuclis històrics
 - III. Àrees i elements arqueològics
 - IV. Paisatges d'interès
 - D. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en Sòl No Urbanitzable
 - D1. Memòria
 - D2. Normativa
 - D3. Gestió urbanística
 - D4. Fitxes del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el SNU
 - D5. Fitxes de les construccions inventariades en el SNU no incloses en el Catàleg
 - E. Memòria Social
 - F. Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA)
 - G. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat generada
 - H. Avaluació econòmica i financera, Agenda i Informe de sostenibilitat econòmic
 - I. Memòria de participació ciutadana
 - J. Informes sobre la fractura de terreny existent (falla) en el terme municipal
2. Documentació gràfica (plànols)
- A. Plànols informatius (I)
 - 1. Territori

I1.01	Encaix territorial	E:	1/50.000
I1.02	Topogràfic	E:	1/5.000
I1.03	Sistema hidrogràfic	E:	1/5.000
I1.04	Pendents del terreny	E:	1/5.000
I1.05	Falla geològica	E:	1/5.000
I1.06	Preexistències en el SNU	E:	1/5.000
 - 2. Serveis urbanístics existents

I2.01	Xarxa de clavegueram existent	E:	1/5.000
I2.02	Xarxa elèctrica existent	E:	1/5.000
I2.03	Xarxa d'abastament d'aigua existent	E:	1/5.000
I2.04	Xarxa d'hidrants existent	E:	1/5.000
I2.05	Xarxa de telecomunicacions existent	E:	1/5.000
I2.06	Xarxa d'abastament de gas existent	E:	1/5.000

12.07	Xarxa d'enllumenat públic existent	E:	1/5.000
3. Patrimoni (Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic)			
13.01	Protecció vigent del patrimoni cultural català	E:	1/5.000
4. Planejament vigent			
14.01	Pla general de la Comarca de Sabadell	E:	1/10.000
14.02	Classificació del sòl (Transcripció del Pla General)	E:	1/10.000
14.03	Qualificació del sòl (Transcripció del Pla General)	E:	1/10.000
14.04	Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)	E:	1/20.000
B. Plànols de la proposta d'ordenació (P)			
1. Estructura			
P1.01	Estructura General i Orgànica del Territori (Elements que estructurin el municipi)	E:	1/5.000
P1.02	Estructura viària (Xarxa de comunicació viària)	E:	1/5.000
P1.03	Esquema peatonal (Xarxa de vials cívics)	E:	1/5.000
P1.04	Esquema carril bici (Xarxa de carrils bici)	E:	1/5.000
P1.05	Sistema d'espais lliures i zones verdes	E:	1/5.000
P1.06	Sistema d'equipaments	E:	1/5.000
P1.07	Esquema peatonal amb els equipaments i les zones verdes	E:	1/5.000
2. Planejament (règim, zonificació i normativa)			
P2.01	Règim del Sòl	E:	1/5.000
P2.02	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/5.000
P2.02.1	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.02.2	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.02.3	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.02.4	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.02.5	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.02.6	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.02.7	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.02.8	Qualificacions urbanístiques en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.03.1	Normativa urbanística en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.03.2	Normativa urbanística en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.03.3	Normativa urbanística en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.03.4	Normativa urbanística en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.03.5	Normativa urbanística en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.03.6	Normativa urbanística en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.03.7	Normativa urbanística en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.03.8	Normativa urbanística en SU i SUD	E:	1/2.000
P2.04	Qualificacions i normativa urbanística en SNU	E:	1/5.000
3. Patrimoni (Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic)			
P3.01.1	Classificació dels elements arquitectònics i conjunts històrics segons la seva tipologia	E:	1/5.000
P3.01.2	Classificació dels elements arquitectònics i conjunts històrics segons la seva tipologia	E:	1/5.000
P3.02.1	Classificació de les àrees i elements arqueològics segons la seva tipologia	E:	1/5.000
P3.02.2	Classificació de les àrees i elements arqueològics segons la seva tipologia	E:	1/5.000

P3.03.1	Classificació dels elements arquitectònics i conjunts històrics segons el seu grau de protecció	E:	1/5.000
P3.03.2	Classificació dels elements arquitectònics i conjunts històrics segons el seu grau de protecció	E:	1/5.000
P3.04.1	Classificació de les àrees i elements arqueològics segons el seu grau de protecció	E:	1/5.000
P3.04.2	Classificació de les àrees i elements arqueològics segons el seu grau de protecció	E:	1/5.000
4. Construccions en SNU			
P4.01	Inventari de les construccions en SNU	E:	1/5.000
P4.02	Catàleg de masies i cases rurals en SNU	E:	1/5.000
5. Serveis urbanístics			
P5.01	Xarxa de clavegueram	E:	1/5.000
P5.02	Xarxa elèctrica	E:	1/5.000
P5.03	Xarxa d'abastament d'aigua	E:	1/5.000
P5.04	Xarxa d'hidrants	E:	1/5.000
P5.05	Xarxa de telefonia (telecomunicacions/fibra òptica)	E:	1/5.000
P5.06	Xarxa d'abastament de gas	E:	1/5.000
P5.07	Xarxa d'enllumenat públic	E:	1/5.000
6. Ordenació del territori			
P6.01	Ordenacions dels nous sectors de desenvolupament en Sòl Urbanitzable (SUD)	E:	1/5.000
P6.02	Ordenacions dels àmbits de desenvolupament en Sòl Urbà (PAU i PMU) i Urbanitzable (SUD)	E:	1/5.000
P6.03	Relació de les noves ordenacions amb la totalitat dels sistemes d'equipaments i zones verdes (SU-SUD)	E:	1/5.000
P6.04	Imatge del futur municipi (SU-SUD-SNU)	E:	1/5.000
7. Pla d'Etapes			
P7.01	Pla d'etapes dels àmbits de planejament urbanístic (1r/2n/3r sexenni)	E:	1/5.000
P7.02	Pla d'etapes de les actuacions urbanístiques (1r/2n/3r sexenni)	E:	1/5.000

Art. 4.- Interpretació

Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria.

En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.

Si es produeixen dubtes per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, s'estarà a allò que estableix l'article 10 TRLU, amb prevalença de la documentació escrita.

Art. 5.- Codis d'identificació

Per als efectes previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

1. SISTEMES URBANÍSTICS

a) Sistema urbanístic de mobilitat i comunicacions

X. Xarxa viària

X₁. Xarxa territorial bàsica

X₂. Xarxa viària local bàsica (1r ordre)

X₃. Xarxa viària local complementària (2n ordre)

X₄. Xarxa viària local

X₅. Xarxa de camins agrícoles bàsics (principals)

X₆. Xarxa de camins agrícoles locals complementaris (secundaris)

X₇. Xarxa de camins cívics principals (1r ordre)

X₈. Xarxa de camins cívics secundaris (2n ordre)

X_a. Àrees d'aparcament

X_r. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida

b) Sistema urbanístic d'espais oberts

V. Espais lliures i zones verdes

V₁. Plaça urbana

V₂. Jardí urbà

V₃. Parc esportiu

V₄. Parc urbà

V₅. Parc agrícola - forestal

V₆. Espai lliure de configuració viària

H. Espais hidrogràfics

H. Sistema hidrològic

c) Sistema urbanístic d'equipaments i serveis tècnics i ambiental

E. Equipaments

E₁. Docent

E₂. Sanitari-assistencial

E₃. Administratiu / serveis / proveïment

E₄. Cultural-social i religiós

E₅. Esportiu

E₆. Funeraris-cementiri

E₇. Transport

E₈. Seguretat i protecció civil

E₉. Mediambiental

E₁₀. Servei als espais lliures

E₁₁. Reserva / Sense ús assignat

T. Serveis tècnics i ambientals

T₁. Servei tècnic d'instal·lació d'aigua

- T₂. Servei tècnic d'energia elèctrica
- T₃. Servei tècnic de depuració i clavegueram
- T₄. Servei tècnic de residus
- T₅. Servei tècnic de telefonia i comunicacions
- T₆. Servei tècnic de proveïment i abastament
- T₇. Servei tècnic d'instal·lació de gas
- T₈. Servei tècnic en reserva / Sense ús assignat

d) Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals

D. Habitatges dotacionals públics (HDP)

- D₁. Habitatge dotacional públic per la gent gran
- D₂. Habitatge dotacional públic per joves

2. ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

a) Zona casc antic (Clau 1)

- 1_a. Casc antic Barri de Dalt
- 1_b. Casc antic La Sagrera
- 1_c. Casc antic Barri de Baix
- 1_d. Nucli antic centre urbà

b) Zona de front ordenat segons alineació a vial (Clau 2)

- 2_a. Front ordenat segons alineació a vial
- 2_b. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt

c) Zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial (Clau 3)

- 3_a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial
- 3_b. Illes tancades ordenades segons alineació a vial amb ús mixt

d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)

- 4_a. Blocs existents amb la volumetria establerta
- 4_{b1}. Blocs definits en ordenació volumètrica
- 4_{b2}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)
- 4_{b3}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)
- 4_{b4}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)
- 4_{c1}. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 4_{c2}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous desenvolupaments)
- 4_{d1}. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica bàsica (sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 4_{d2}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica bàsica (nous desenvolupaments)
- 4_s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (SUD)

e) Zona de cases agrupades (Clau 5)

- 5_{a1}. Cases existents en filera amb volumetria establerta
- 5_{a2}. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)
- 5_{a3}. Cases en filera (P.P. Can Llonch)
- 5_{a4}. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)
- 5_{a5}. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- 5_{a6}. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- 5_{a7}. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)
- 5_{a8}. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)
- 5_{a9}. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)
- 5_{a10}. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)
- 5_{a11}. Cases en filera (Can Riera)
- 5_{a12}. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)
- 5_{a13}. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)
- 5_{a14}. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
- 5_{a15}. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
- 5_{a16}. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)
- 5_{a17}. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 5_{a18}. Cases en filera definides en ordenació volumètrica bàsica (nous desenvolupaments a definir en planejaments derivats)

- 5_{b1}. Cases existents aparellades amb volumetria establerta
- 5_{b2}. Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 5_{b3}. Cases aparellades en ordenació volumètrica bàsica (nous desenvolupaments)

- 5_{c1}. Cases existents en conjunts amb volumetria establerta
- 5_{c2}. Cases en conjunts en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous desenvolupaments)

- 5_s. Cases agrupades en ordenació volumètrica flexible

f) Zona de cases aïllades (Clau 6)

- 6_a. Cases aïllades en parcel·la mínima de 200 m²
- 6_b. Cases aïllades en parcel·la mínima de 300 m²
- 6_{c1}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{c2}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{c3}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{d1}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{d2}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{d3}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{e1}. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²
- 6_{e2}. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²
- 6_{hp}. Habitatge protegit en casa aïllada

- 6_{hp1}. Can Carreter / Ca l'Abundàncies
- 6_{hp2}. Can Cladelles
- 6_{hp3}. Cal Esteva Falguera
- 6_{hp4}. Can Puig Oriol Nou
- 6_{hp5}. Can Agell Vell/ Can Agell Nou
- 6_{hp6}. Casa Lujan
- 6_{hp7}. Casa Folch
- 6_{hp8}. Casa Navarro
- 6_{hp9}. Casa Roig

g) Zona d'activitats econòmiques industrials (Clau 7)

- 7_a. Indústria aïllada en parcel·la gran (Riera de Caldes)
- 7_b. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Valls)
- 7_c. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Valls)
- 7_d. Indústria aïllada en parcel·la gran (Palau industrial)
- 7_e. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Burguès)
- 7_f. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Riera de Caldes)
- 7_g. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Can Parera)
- 7_h. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Can Cortès Sud)
- 7_i. Indústria-comercial aïllada en parcel·la mitjana-gran (Can Valls)
- 7_j. Indústria aïllada en parcel·la petita (Riera de Caldes)
- 7_k. Indústria entre mitgeres (Riera de Caldes)
- 7_l. Indústria entre mitgeres (Can Valls)
- 7_s. Indústria en ordenació volumètrica flexible (SUD)

h) Zona de serveis i activitats (Clau 8)

- 8_{a1}. Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració
- 8_{a2}. Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració
- 8_{a3}. Residencial-hoteler / Hoteler / Habitatge / Restauració
- 8_{b1}. Oficines / Tecnològic (centres productius d'investigació)
- 8_{b2}. Oficines / Tecnològic / Hoteler / Restauració / Dotacions comunitàries
- 8_{b3}. Oficines / Tecnològic (centres productius d'investigació)
- 8_{c1}. Comercial / Restauració / Recreatiu musical / Lleure / Oficines
- 8_{c2}. Comercial
- 8_{c3}. Comercial
- 8_{c4}. Comercial
- 8_{c5}. Comercial
- 8_{c6}. Comercial
- 8_d. Educatiu - docent privat
- 8_{e1}. Sanitari - assistencial privat
- 8_{f1}. Esportiu
- 8_{f2}. Esportiu

8_s. Serveis i activitats en ordenació volumètrica flexible (SUD)

3. ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

- a) Zones lligades a activitats econòmiques agrícola-forestals (clau 21)
 - 21_a. Agroforestal d'especial valor (PTMB)
 - 21_b. Agroforestal d'especial valor
- b) Zones lligades a la protecció de masses boscoses (clau 22)
 - 22. Forestal d'especial protecció
- c) Zones lligades a espais d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24)
 - 24_a. Agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic
 - 24_b. Agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic
 - 24_c. Ribera d'interès ecològic i paisatgístic
- d) Zones lligades a espais naturals protegits (clau 25)
 - 25_a. Espai natural protegit (PEIN)
 - 25_b. Espai natural protegit (PD de Gallecs)
- e) Zones lligades a activitats i a usos existents
 - 26_a. Dotacions esportives

Art. 6.- Obligatorietat

Tant l'administració pública com els particulars, en les seves intervencions i actuacions sobre el territori, siguin de caràcter definitiu o provisional, estan obligats a complir les determinacions del Pla, d'acord amb l'article 106. 2 TRLU.

Art. 7.- Vigència

1. Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i les Normes urbanístiques del POUM en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.
2. La seva vigència serà indefinida.
3. Es procedirà a la revisió quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent, o quan, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió d'acord amb el que estableix l'article 95 TRLU.
4. L'Agenda i avaluació econòmica fan referència als tres primers sexennis de desenvolupament del Pla.

Article 8.- Revisió

1. La revisió es tramitarà quan es produeixin disfuncions importants entre les previsions del Pla i els requeriments de transformació dels usos del sòl per a atendre noves demandes socials en matèria d'habitatge, activitat econòmica o dotació.

2. Seran circumstàncies justificatives de la revisió d'aquest Pla:
 - a) L'aprovació i entrada en vigor d'un Pla territorial que alteri substancialment les previsions, o quan la vigència d'una disposició de rang superior així ho determini.
 - b) L'alteració o variació substancial, degudament justificada, de les previsions de població, habitatge, usos o intensitats d'ocupació. Serà concretament causa de revisió la superació del límit de 22.000 habitants censats.
 - c) La necessitat d'alterar l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
 - d) La necessitat d'augmentar l'afectació de sòl per al sistema d'espais lliures públics o el d'equipaments comunitaris, degut a l'evolució dels requeriments socials o al mandat d'una disposició de rang superior.

Art. 9.- Modificació

1. La modificació de les determinacions del Pla que no comporti la seva revisió, s'ajustarà al que disposen els articles 96 a 100 del TRLU.
2. El projecte de modificació haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla que modifica i haurà de comprendre un estudi urbanístic que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta. En qualsevol cas, ha de:
 - a) Justificar la conveniència de la modificació i de les determinacions que introdueix.
 - b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les Normes urbanístiques objecte de modificació.
 - c) Establir, mitjançant les Normes urbanístiques i els plànols de zonificació, alineacions i rasants corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i substitueixen les precedents.
 - d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de reserves de sòl per a sistemes.
 - e) Incorporar l'informe ambiental corresponent, en el seu cas, i el de sostenibilitat econòmica.
3. Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats comportarà la seva modificació i també hauran de contenir l'informe ambiental corresponent si s'han de sotmetre a avaluació ambiental o si té alguna repercussió ambiental.
4. La previsió per mitjà del planejament derivat de superfícies superiors de sòl destinades a sistemes, respecte de les fixades en el planejament vigent, no constitueix modificació del Pla.
5. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al sistema d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del TRLU i només pot ser aprovada per la institució competent, previ l'informe favorable de la Comissió Jurídica Assessora.

Art. 10.- Avaluació econòmica i Agenda

1. Aquest POUM no incorpora programa d'actuació urbanística municipal (PAUM), tot i que podrà ésser elaborat i aprovat en virtut del que disposa l'art. 60 i concordants del TRLU.
2. L'avaluació econòmica conté l'estimació econòmica de les actuacions proposades, i les inversions públiques i privades necessàries per l'execució del pla.
3. L'agenda estableix les previsions temporals de les actuacions proposades.
4. En absència de Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM), l'agenda es revisarà transcorregut el primer sexenni, o abans si s'han assolit els objectius previstos.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Art. 11.- Desenvolupament del POUM

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, s'elaboraran els Plans especials urbanístics (PEU), Plans de millora urbana (PMU), Plans parcials urbanístics (PPU) i Plans parcials urbanístics de delimitació (PPUD) que resultin necessaris.
2. Quan no estigui prevista la prèvia aprovació d'algun dels plans urbanístics derivats esmentats ni sigui necessària la prèvia execució d'un instrument de gestió urbanística, les determinacions d'aquest POUM seran d'aplicació directa, sens perjudici del compliment de les condicions legalment exigibles.
3. L'Agenda indica l'ordre i els terminis per a la formulació de les figures de planejament que han de desenvolupar les determinacions del POUM.
4. En els sòls inclosos en perímetres subjectes a la prèvia aprovació d'un PMU o situats dins d'un polígon d'actuació urbanística, expressament previstos per aquest Pla en sòl urbà, només es podrà concedir llicència d'edificació un cop aprovat el projecte de reparcel·lació i, en el seu cas, executades les cessions de sòl establertes en l'article 43 a 45 del TRLU, d'acord amb les condicions específiques fixades en aquestes normes urbanístiques per a cada àmbit.

Art. 12.- Desenvolupament dels sistemes generals

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, subjecte al sistema d'actuació de reparcel·lació. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, podrà aplicar-se l'ocupació directa de sòls que regula l'article 156 del TRLU o a l'actuació aïllada expropiatòria.
2. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals (xarxa viària), en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable requeriran de la prèvia tramitació d'un Pla especial d'infraestructures. Es podran desenvolupar, igualment, per mitjà de l'execució directa. Els Plans Especials d'Infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme corresponent.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present POUM en el planejament territorial o sectorial, es podran formular PEU que regulin tot allò relatiu a l'estructura general i orgànica del territori i en particular els sistemes urbanístics de comunicacions, equipaments comunitaris, espais lliures públics i hidrològics.
4. Així mateix, el sistemes podran desenvolupar-se mitjançant el planejament especial temàtic o d'àmbit territorial concret en els supòsits contemplats en l'article 67 del TRLU, sens perjudici de la possibilitat d'aprovar plans especials urbanístics autònoms, segons preveu l'art. 68 TRLU.
5. Aquest POUM fixa la necessitat de formular i tramitar com a PEU la regulació hidrològica, ja sigui de forma unitària per a tot el municipi o en àmbits delimitats per les conques de les rieres.

Art. 13.- Desenvolupament del POUM en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions i l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà consolidat es realitzarà a través de l'execució directa, sempre que els sòls implicats acreditin la condició de solar a què es refereix l'article 29 del TRLU. En cas que el sòl urbà consolidat no tingui assenyalades les alineacions o rasants, o no tingui completada la urbanització segons determina l'art. 29.a) TRLU, només podrà assolir la condició de solar si es duen a terme les actuacions pendents, tant si estan inclosos amb aquesta finalitat en un sector o polígon d'actuació com si no ho estan.

En sòl urbà consolidat es podran elaborar plans de millora urbana amb la finalitat de completar o acabar la urbanització, i regular la composició volumètrica i façanes, segons determina l'art. 70.1.b) TRLU. També es podran dur a terme actuacions aïllades de dotació en sòl urbà consolidat, per transformar els usos preexistents o augmentar l'edificabilitat o densitat, amb correlativa exigència de més zones verdes, espais lliures i equipaments (D.Ad. Segona.3 i art. 100.4 TRLU).

2. El desenvolupament del POUM en sòl urbà no consolidat es realitzarà mitjançant polígons d'actuació, prèvia tramitació en el seu cas de plans de millora urbana. D'acord amb l'article 119.1.a) del TRLU, la divisió poligonal no continguda en el present instrument es podrà delimitar conforme al tràmit dels instruments de gestió urbanística.
3. Es podran tramitar plans de millora urbana per a qualsevol de les finalitats de l'article 70 del TRLU.
4. Les condicions relatives a l'ús, l'edificació o els elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest POUM, podran modificar-se mitjançant un pla especial urbanístic sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica, i no contradiguin les determinacions normatives bàsiques.

Art. 14.- Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament per mitjà de plans parcials urbanístics (PPU), l'execució dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en l'àmbit corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors. En sòl urbanitzable no delimitat és preceptiu el desenvolupament d'un pla parcial de delimitació (PPUD) o, en el seu cas, la prèvia delimitació del sector mitjançant la redacció d'un Programa d'actuació urbanística municipal segons el que disposa l'article 60.7 del TRLU.
2. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 93 del TRLU.
3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat el planejament parcial pot imposar el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de cinc anys (o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de les dues terceres parts), tot constituint-se en junta de conservació. La concreció d'aquesta obligació s'inclourà expressament en els projectes de reparcel·lació.
4. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el PPU i el corresponent projecte d'urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuades les

cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en aquest POUM.

Art. 15.- Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM sobre sòl no urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata, sens perjudici del que es disposa en relació al desenvolupament dels sistemes generals.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa de qualsevol de les finalitats enumerades en l'article 67 i 68 del TRLU i, en particular, per a les finalitats següents:
 - Millora del medi natural,
 - Protecció i regeneració de conreus i espais forestals,
 - Protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals,
 - Promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal,
 - Protecció i millora de la vialitat rural,
 - Activitat educativa o formativa en relació al medi natural, i
 - Protecció d'infraestructures i vies de comunicació

Art. 16.- Plans parcials urbanístics (PPU)

1. Per al desenvolupament d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que continguin els PPU han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els articles 65 i 66 TRLU i 79 i següents del RLU. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Específicament han d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests es poden preveure de forma alternativa i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els PPU han de preveure, si s'escau, la delimitació dels polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El Pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es delimiti més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritat entre ells.
5. El present POUM assigna, d'acord amb l'article art. 37 TRLU, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.
6. Pel que fa als PPU que siguin d'iniciativa privada, s'hauran de preveure, a més de les determinacions a què es refereix l'article art. 65 TRLU, els compromisos i documentació dels articles 102 i 102 TRLU.
7. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, tal com disposen els articles 65 i 66 TRLU.

8. Les zones en que es concreti l'aprofitament del Pla parcial han de fer referència a les definides en el POUM, especialment en els casos en que s'indiquin com a preferents per cada sector.

Art. 17.- Plans especials urbanístics (PEU)

1. Es podran formular PEU de desenvolupament per qualsevol dels objectius previstos en els articles 67 TRLU.
2. Els PEU contindran les determinacions i la documentació establerta en l'article 67 i 69.1 TRLU i es tramitaran d'acord amb el procediment establert en l'article 85 TRLU i següents.

Art. 18.- Plans especials urbanístics autònoms(PEUA)

Es podran formular PEUA en els supòsits previstos en l'art. 68 i 69.2 TRLU, subjectant-se a les determinacions contingudes en aquests preceptes.

Art. 19.- Plans de millora urbana (PMU)

1. En sòl urbà, es podran formular PMU per a qualsevol de les finalitats previstes en l'article 67 TRLU, a excepció de les relacionades amb el sòl d'una altra classificació urbanística. Els objectius, continguts i determinacions s'ajustaran als que s'especifiquen en el mateix article, o a les es regulin en aquestes normes urbanístiques.
2. Els PMU no específicament previstos en el POUM no podran alterar la classificació del sòl ni modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits pel POUM; en canvi, poden alterar altres determinacions i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica.

Art. 20.- Catàleg de béns protegits

1. D'acord amb l'article 69 TRLU i la legislació de patrimoni, el POUM incorpora el Catàleg de béns protegits de Palau-solità i Plegamans.
2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.

En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir, d'acord les presents normes urbanístiques, la legislació del patrimoni (Llei 9/1993 del patrimoni cultural català) i les Normes del Catàleg.

Art. 21.- Ordenances Municipals

L'Ajuntament podrà formular i aprovar Ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal per regular aspectes que no són objecte de les normes urbanístiques d'aquest POUM, les quals les complementaran sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

CAPÍTOL 3. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 22.- Actuacions públiques i privades

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments per a la transformació d'ús del sòl i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. D'acord amb las disposicions dels articles 116 i ss. del TRLU, l'execució del planejament urbanístic requereix de l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.
2. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, d'acord amb l'article 116 i ss del TRLU, a l'Ajuntament i a la resta d'administracions públiques i entitats urbanístiques especials en llurs esferes de competències respectives, així com als particulars sota les diverses modalitats d'actuació establertes.
3. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials executaran el planejament sempre que operin com a administració actuant d'acord l'article 23 TRLU.
4. Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida que regula l'article 117 del TRLU i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.

La gestió urbanística integrada es duu a terme mitjançant polígons d'actuació urbanística, i hi participen les entitats urbanístiques col·laboradores (junes de compensació, associacions administratives de cooperació i juntes de conservació), en funció de quin sigui el sistema d'actuació urbanística adoptat, o la seva modalitat.

La gestió urbanística aïllada suposa l'execució puntual del planejament sempre que no calgui, o no sigui possible, la delimitació d'un polígon d'actuació per el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

Art. 23.- Polígons d'actuació urbanística (PAU)

1. Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats en l'article 118 TRLU. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, i poden ser físicament discontinus.
2. Aquest POUM delimita directament, en sòl urbà no consolidat, polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu de desenvolupar les previsions relatives a l'obtenció de sòl per a sistemes locals, urbanització d'espais lliures i carrers. Així mateix, en sòl urbà consolidat es delimiten diferents PAU només amb la finalitat de completar o acabar la urbanització sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis urbanístics, de manera que les parcel·les puguin gaudir de la condició de solar i, conseqüentment, obtenir llicència.
3. Als efectes de l'execució dels polígons d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments, dotacions i espais lliures, tant en relació a la seva posició, com a la superfície de sòl compromesa, sempre que apareguin detallades en els plànols de qualificació de sòl d'aquest POUM.
4. Els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi podran modificar-se seguint el procediment previst en l'article

119 TRLU. El mateix procediment s'utilitzarà en cas d'una nova delimitació de polígon, no continguda en el planejament.

Art. 24.- Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística

1. Els ajustos o correccions menors en la delimitació, així com la divisió d'un polígon, no determinaran la seva modificació quan es tracti de facilitar la gestió, no es desvirtuïn els objectius del polígon ni l'ordenació prevista, ni suposin la transferència de càrregues d'urbanització o cessions a d'altres propietaris. En tot cas caldrà mantenir la proporcionalitat de càrregues i aprofitaments.
2. L'ajust dels límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan no suposi variació de la seva superfície total en més o menys d'un cinc per cent (5%), i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar l'ajust en base a la coincidència amb els llinars reals de les propietats a l'adaptació a elements topogràfics, o a altres raons similars.
3. En tots els altres supòsits serà necessària la tramitació, d'acord amb l'article 119 TRLU, d'un projecte de modificació poligonal.

Art. 25.- Pla d'etapes

1. Els PPU i els PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis de d'execució de les obligacions d'equidistribució i d'urbanització, així com per a l'execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions de l'Agenda del Pla.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent.
3. D'acord amb l'article 156 del TRLU, l'Ajuntament podrà tramitar anticipadament l'ocupació directa dels sòls destinats a sistemes públics sempre que s'acrediti la necessitat i urgència d'ocupació, garantint els drets dels sòls afectats per l'ocupació a través del reconeixement de l'aprofitament urbanístic correlatiu.

Art. 26.- Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació, en qualsevol de les seves quatre modalitats, o el d'expropiació (article 121 del TRLU).
2. El planejament fixarà el sistema i modalitat d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmics i financers de l'Administració, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.
3. En el sistema de reparcel·lació, serà preferent la modalitat de cooperació per als polígons d'actuació urbanística de promoció pública i la de compensació bàsica per als d'iniciativa privada.
4. Per a la concessió de llicències serà preceptiva l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com l'execució de les obres d'urbanització i de les cessions de sòl establertes, sens perjudici de la execució simultània de la urbanització i l'edificació en els termes regulats per la legislació urbanística.

Art. 27.- Projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions legals i reglamentàries i s'ajustaran als criteris regulats a l'article 126 del TRLU.
2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les indemnitzacions corresponents vinculades als béns i drets incompatibles amb l'ordenació a executar, els costos dels projectes, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al reallotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 127 i 128 del RLU).

Art. 28.- Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics entre les administracions públiques, o entre aquestes i els particulars, podran establir el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl i càrregues d'urbanització sense que, conforme a l'article 104.4 del TRLU, puguin condicionar les competències urbanístiques en matèria de planejament, que no poden ser objecte de transacció.
2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per l'interès públic i estaran sotmesos al principi de publicitat, havent-se de garantir la seva consulta presencial i per mitjans telemàtics. En tot cas, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais lliures públics, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística.
4. Els convenis urbanístics hauran d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal per tal que despleguin els seus efectes.

Art. 29.- Avaluació d'impacte ambiental de projectes

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat quan així exigeixi la legislació sectorial vigent.
2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees.
3. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.
4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Art. 30.- Execució de sistemes

1. L'execució dels sistemes urbanístics podrà ser directa, prèvia redacció del corresponent projecte d'urbanització, sempre que no sigui necessària, als efectes de concretar l'ordenació urbanística, l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
2. Els aprofitaments que afectin al subsòl queden subordinats a les exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, tals com telecomunicacions, subministraments, transport i altres anàlegs. Tanmateix, si es subjecten a les exigències determinades en l'art. 35 TRLU, es podrà preveure un ús del subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública diferent de l'atribuït al sòl.

Art. 31.- L'execució del planejament en sòl urbà

1. L'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà consolidat requerirà només de la tramitació de l'oportuna llicència si els sòls no queden inclosos un polígon d'actuació urbanística, tot i que es podrà exigir la cessió d'aquell sòl necessari destinat a algun sistema públic, assenyalar les alineacions o rasants o bé completar o acabar la urbanització (art. 30 del TRLU).

En sòl urbà consolidat seran de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials.

2. En sòl urbà no consolidat, l'execució del planejament es porta a terme mitjançant l'establert en els plans de millora urbana, o polígons d'actuació urbanística delimitats pel planejament urbanístic o segons el procediment de l'article 119 TRLU.
4. Quan s'actui pel sistema d'expropiació, els costos podran ser repercutits sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

Art. 32.- Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable l'execució dels sectors objecte d'un pla parcial urbanístic es realitzarà per polígons d'actuació urbanística complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes generals o locals.
3. Així mateix, serà de cessió obligatòria a l'administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al quinze per cent (15%) de l'aprofitament mitjà del sector repartit proporcionalment en cadascuna de les zones. No obstant, si el sòl va assolir la classificació com a urbanitzable amb anterioritat al present POUM, el percentatge de cessió serà del 10%, sens perjudici que pugui afegir-se un 15% de l'increment d'aprofitament generat en la hipòtesi que el planejament incrementi el sostre edificable de l'àmbit d'actuació.
4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.
5. Quan sigui necessària l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'article 156 TRLU.

CAPÍTOL 4. PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT

Art. 33.- Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge

1. Amb els objectius definits en l'article 160.5 TRLU, l'Ajuntament constitueix el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. El Pla d'ordenació urbanística municipal preveu les necessitats de patrimoni de sòl i habitatge i quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament, en atenció a l'establert en la memòria social.
3. Els ingressos obtinguts amb l'alienació i gestió d'aprofitaments provinents del percentatge de cessió en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, així com els provinents d'altres béns que formin part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, s'han de destinar qualsevol de les finalitats de l'art. 160.5 TRLU.

Art. 34.- Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit

En compliment de la legislació vigent, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal regula els criteris i les previsions mínimes del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats.

Art. 35.- Àrees d'habitatge en règim protegit

El Pla d'ordenació urbanística municipal fixa, amb caràcter general per als sectors i polígons en sòl urbà no consolidat i per als sectors de sòl urbanitzable, la reserva mínima del 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, un 20% del qual es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general o de règim especial (art. 57.3 TRLU). Les fitxes normatives reguladores de cada polígon o sector que s'incorporen a les presents NNUU inclouen aquesta previsió de reserva.

Art. 36.- Actuacions d'habitatge en règim protegit

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duren a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic-privat, d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla i la seva memòria social.
2. Seran actuacions d'iniciativa pública aquelles en què la promoció d'habitatges la dugui a terme l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, la Generalitat de Catalunya, o bé altres administracions i entitats de dret públic, societats mercantils i persones juridicoprivades majoritàriament participades o finançades per administracions o entitats públiques.
3. Seran actuacions d'iniciativa privada les promogudes per les persones físiques o jurídiques diferents de les assenyalades en l'apartat 2.
4. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat que el desenvolupi, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl. Alternativament

podrà declarar l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar o d'edificar, amb els efectes previstos als articles 150 i ss TRLU.

Art. 37.- Adquisició del sòl per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i habitatges

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal no preveu possibles reserves de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per a constituir o ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge conforme al que preveu l'article 158 del TRLU, sense perjudici de la possibilitat de modificar el Pla si aquesta necessitat s'acredités.
2. Tanmateix, els sòls destinats a habitatge protegit, en el POUM o en el planejament que el desenvolupi, poden ser objecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació (art. 161 TRLU). L'aprovació del projecte de delimitació portarà implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les.

Art. 38.- Cessió i alienació de terrenys. Dret de superfície

La transmissió de béns que pertanyin al patrimoni municipal de sòl i habitatge, s'haurà d'ajustar al règim de l'article art. 165 i ss. TRLU. Sempre que pugui evitar-se la despatrimonialització de l'Ajuntament, s'utilitzarà la figura del dret de superfície prevista en l'art. 171 TRLU i la legislació civil catalana.

Art. 39.- Drets de tempteig i retracte

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà delimitar àrees de tempteig i retracte d'acord amb els objectius i condicions establertes a l'article 172 TRLU i a l'art. 15 de la Llei del dret a l'habitatge 18/2007.

Art. 40.- Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar

D'acord amb el que disposa l'article 177 del TRLU, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà crear el Registre municipal de solars sense edificar, que tindrà per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets.

Art. 41.- Habitatge dotacional públic

1. L'ús d'habitatge públic dotacional no previst en el POUM, es podrà determinar mitjançant un Pla Especial urbanístic, que també contindrà el programa d'habitatge i l'ordenació volumètrica.
2. Per altra banda, el POUM podrà destinar al sistema d'habitatge dotacional públic (HDP) el sòl destinat a equipaments en què no es defineixi l'ús, sempre que responguin als objectius fixats en la memòria social del Pla, que es justifiqui que el sòl no és necessari per a equipaments i que, en conjunt, el sòl destinat a aquesta finalitat no superi el 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals establert a l'art. 58.1.g TRLU.

CAPÍTOL 5. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 42.- Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. D'acord amb el que disposa l'article 187 del TRLU, resten subjectes a llicència urbanística les actuacions següents:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
 - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
 - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
 - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
 - e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.
 - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
 - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix la Llei.
 - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
 - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
 - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
 - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
 - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
 - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
 - r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal nova llicència si en una de prèvia ja es contenen el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
3. Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament, les ordenances municipals o la legislació urbanística.

4. Les llicències s'atorguen sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.
5. Serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel Pla d'ordenació urbanística municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
6. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
7. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de Règim Local.
8. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la legislació o al planejament urbanístic vigent.

Art. 43.- No subjecció a llicència

No estan subjectes a llicència urbanística:

- a) Les obres d'urbanització, construcció o enderroc que s'executin d'acord a un previ pla o projecte degudament aprovat per l'Ajuntament.
- b) Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
- c) Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució, de restauració o declaració formal de ruïna imminent, així com tots els supòsits que la legislació de règim local o la legislació urbanística eximeixen de llicència prèvia.
- d) Les obres i les actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts de la legislació de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a realitzar, o la legislació urbanística, subjecten al règim de comunicació prèvia a l'Ajuntament. Resta subjecte a aquest règim la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions. La comunicació s'han d'acompanyar de la certificació del facultatiu director que acrediti la data de finalització de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.

Art. 44.- Actes sotmesos a comunicació

1. A més del supòsit establert en l'apartat d) del precepte anterior, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució, les següents actuacions:
 - a) Les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici; sempre que no precisin direcció d'obra, o estudi de seguretat i salut ni modifiquin els usos existents.
 - b) L'arranjament de façanes, dels voladissos i/o les modificacions en l'aspecte exterior de les edificacions. sempre que no suposin la instal·lació de bastides o

elements assimilables, que puguin suposar risc i que requereixin estudi de seguretat i salut.

- c) La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.
2. La comunicació es realitzarà mitjançant la presentació d'instància de sol·licitud segons model normalitzat. A la sol·licitud s'haurà de fer constar clarament les obres per les que es demana l'assabentat municipal, l'adreça on s'han d'executar i si s'escau sol·licitud per a instal·lar contenidors o sacs per a la gestió de les runes generades. Transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació, sense pronunciament explícit de l'Ajuntament en contra, s'entendrà que no hi ha inconvenient per tal d'iniciar les obres.

Art. 45.- Tipus de llicències

1. L'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:
 - a) Llicències d'edificació
 - Llicència d'obres majors.
 - Llicència d'obres menors.
 - Llicència d'enderroc.
 - b) Llicències d'ús del sòl i subsòl
 - Llicències de connexió a la xarxa de clavegueram.
 - Llicència d'obertura de vies, camins i accessos rodats.
 - Llicència de moviments de terres.
 - Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de grues, bastides i aparells elevadors per a la construcció.
 - Llicència per a instal·lacions publicitàries.
 - Llicència de tala d'arbres.
 - Llicència de parcel·lació urbanística.
 - Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueres.
 - c) Llicències per a l'exercici d'activitats, en aplicació de la normativa específica assenyalada en les presents Normes Urbanístiques.
2. Llicències provisionals (art. 53 del TRLU).
 - a) Es podran autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió territorial d'Urbanisme, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament.
 - b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

Art. 46.- Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors

1. Per tramitar les llicències, en relació amb el que disposa l'article 79 ROAS, les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.

2. Tindran, en tot cas, la consideració d'obres majors, les següents:
 - a) Les de nova planta i les d'ampliació.
 - b) Les de reforma que suposin modificació de l'estructura de l'edifici.
 - c) Les de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis o de la composició i distribució d'obertures i elements constructius a les façanes.
 - d) Les d'urbanització que no constin en els plans i projectes aprovats.
 - e) Les d'enderroc complet d'edificis, no catalogats pel seu interès històric-artístic.

3. Tindran la consideració d'obres menors, les següents:
 - a) Les realitzades en la via pública, relacionades amb l'edificació contigua:
 - Construcció o reparació de guals en les voreres, així com llur supressió;
 - Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos;
 - Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis que es subjectin a llicència d'obres majors;
 - Col·locació de pals;
 - Col·locació de veles en les plantes baixes de façana a la via pública, i
 - Instal·lació de marquesines per a comerços.

 - b) Les obres auxiliars de la construcció:
 - Establiment de tanques de precaució d'obres;
 - Construcció de ponts, bastides i similars;
 - Execució de cales, pous i sondejos d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres;
 - Recalçat d'edificis per construir altres que disposin de llicència;
 - Protecció de façanes;
 - Col·locació de grues-torre, ascensors, nòries o d'altres aparells elevadors per a la construcció;
 - Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin rellevància o transcendència a efectes d'amidament de les alçades reguladores de l'edifici,
 - Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

 - c) Les petites obres de reparació:
 - Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica;
 - Reparació de cobertes i terrats.
 - Pintura, estuc i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic; quan hagin de donar lloc a redacció d'estudi de seguretat i salut i direcció facultativa de les obres.
 - Construcció de pous i fosses sèptiques;
 - Modificació de balcons, lleixes de finestres o elements sortints;
 - Canvi o reparació d'elements estructurals;
 - Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals;
 - Formació de banys petits en locals comercials i magatzems;
 - Construcció i modificació d'aparadors;
 - Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres;
 - Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes;

- Coberts lleugers, oberts o tancats lateralment per envans de superfície no més gran de 50 m² i l'alçada total de la qual no excedeixi de 5 m, i
 - Enderroc parcial d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic.
- d) Les obres en solars o patis
- Establiment de tanques definitives;
 - Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície construïda total;
 - Treballs d'anivellament en l'entorn de l'edifici construït, sempre que amb aquells no es produeixin variacions en més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sobre o sota el nivell natural del terreny en algun punt;
 - Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris en l'edificació de la parcel·la, que estan exceptuats de llicència.

Art. 47.- Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior, l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats regularà, d'acord amb la Llei, les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència així com la documentació administrativa i tècnica necessària a aportar.

Art. 48.- Contingut de les llicències

Tot allò no regulat en aquestes normes urbanístiques en les ordenances municipals o la legislació general que sigui aplicable en cada cas, respecte a condicions d'edificabilitat i ús i, si s'escau, respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de llicència, en les seves clàusules, i en el seu contingut, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

Art. 49.- Competència per l'atorgament de les llicències

La competència per atorgar les llicències municipals d'obres correspondrà als òrgans de l'Ajuntament, de conformitat amb les atribucions legals corresponents, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística vigent. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

Art. 50.- Terminis

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per acabar-les. De no regular-se res, i respecte a les obres majors, s'entendrà que es disposa d'un any per iniciar-les i tres per finalitzar-les, en tot cas a comptar des de la data de notificació de la llicència a l'interessat. L'interessat podrà sol·licitar la pròrroga en cada cas abans del venciment de cada termini, que serà com a màxim de 6 mesos per iniciar-la i d'un any per finalitzar-la.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrrogues atorgades sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'un o de tres mesos del final dels terminis esmentats,

respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.

3. La suspensió de l'obra durant un termini de més d'un any serà motiu de caducitat de la llicència.
4. La caducitat de la llicència, que no tindrà caràcter automàtic, haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament, prèvia audiència a la part interessada, i determinarà l'arxiu de les actuacions.

Art. 51.- Condicions de l'atorgament

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposen aquestes normes, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia reparcel·lació i/o urbanització, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures pendents. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, es podrà atorgar llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització, imposant la garantia a través de la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa municipal de Dipòsits.
3. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de llicència.
4. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, l'Ajuntament condicionarà l'atorgament de la llicència d'ús i primera ocupació a l'efectiu compliment de les obligacions urbanístiques (cessions i obres d'urbanització), per la qual cosa el promotor de les obres resta obligat a informar a qualsevol interessat d'aquesta condició.

Art. 52.- Caràcter reglat de l'atorgament de llicència

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i resta de disposicions legals i reglamentàries aplicables, i una vegada s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

Art. 53.- Deficiències

1. Quan s'acreditin deficiències en els projectes de llicència presentats, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables, conforme al que reguli l'ordenança.
2. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent, durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Art. 54.- Terminis de l'atorgament

1. Els terminis per a l'atorgament de les llicències seran aquells que es fixen a l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i

activitats d'acord amb els procediments adaptats a les normes sobre silenci establertes en la legislació vigent.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, d'acord amb allò que estableix l'article 29 del TRLU.
3. En sòl urbà no consolidat, inclòs en un Polígon d'actuació urbanística (PA) o un Pla de millora urbana (PMU), l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva del planejament urbanístic i dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Art. 55.- Llicències d'edificació en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable delimitat només es podran atorgar llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagin aprovat el pla parcial urbanístic, els projectes de reparcel·lació i d'urbanització i s'hagin executat i rebut les obres d'urbanització, això sens perjudici de les llicències provisionals que regula l'article 53 del TRLU.

**SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES
D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ,
VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE
PLANEJAMENT O EXECUCIÓ**

Art. 56.- Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, situats en sòls qualificats com a sistemes generals o locals de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades al TRLU, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en l'aplicació dels apartats de l'1 al 7 de l'art 108 del TRLU. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Art. 57.- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. La situació de fora d'ordenació comportarà als edificis i instal·lacions el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 108 del TRLU).
2. Es prohibeixen les obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització, i aquelles que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions. S'autoritzen amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. I, amb caràcter excepcional, obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el període de vigència d'aquest Pla.
3. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació que es tramitin.
4. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precari per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació registral de les condicions imposades en la concessió de la llicència.
5. S'autoritzen els següents usos i activitats:
 - a) Aquells autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
 - b) Les modificacions de l'activitat existent resultants de la llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comportin la realització d'obres prohibides i no dificultin l'execució del planejament, es podran autoritzar mitjançant llicència a precari.

- c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.

Art. 58.- 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 d'ordenació urbanística municipal 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 conforme o compatible amb les condicions bàsiques del nou planejament, quedaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Les condicions bàsiques generals de l'ordenació venen especificades en les normes urbanístiques segons la qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general i a manca de regulació específica, s'entenen per condicions bàsiques generals del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, i ús compatible, en la mesura en què siguin d'aplicació segons la classe i qualificació del sòl.

Art. 59.- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme són autoritzables les obres de nova planta i les de consolidació. Les obres que suposin augments de volum hauran d'ajustar-se al previst pel planejament.
2. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
3. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquesta Secció, en el planejament que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en les Ordenances reguladores que s'aprovin. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança corresponent.
4. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos en la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 102.4 TRLU).

Art. 60.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament de sòl urbanitzable delimitat

Els edificis o instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que quedin inclosos dins d'un sector de planejament derivat en sòl urbanitzable, es troben subjectes a les següents condicions generals:

- a) Fins a la redacció del planejament que desenvolupi el POUM, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea i, per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, sens perjudici de les llicències provisionals que regula l'article 53 del TRLU.
- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

Art. 61.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors que a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estiguin dins d'una àrea d'execució definida pel present Pla, o d'un planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

- a) Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació o expropiació) s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) Una vegada executiu l'instrument de gestió s'estarà al que es determini en el mateix.

CAPÍTOL 6. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

Art. 62.- Procediments de protecció de la legalitat urbanística

Totes les accions o les omissions que comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en la legislació urbanística vigent han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística segons els procediments determinats per la legislació vigent (art. 199 i ss TRLU).

Art. 63.- Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la TRLU, el RLU i d'acord amb la tipificació establerta per a aquestes disposicions (art. 211 i ss TRLU)
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen en la legislació urbanística vigent.
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Art. 64.- Funció social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat que defineix l'article 33.2 de la Constitució delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i condiciona l'exercici del dret de propietat.

Art. 65.- Contingut de la propietat del sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

Art. 66.- Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa, dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 67.- Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent (art. 24 TRLU) es defineix a través de:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, segons el seu règim jurídic, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b) La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística detallada del sòl en zones i sistemes. Les zones per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb l'ordenació detallada en sòl urbà o d'un planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable pel seu tipus i nivell de protecció, i en general pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques. Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl. A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.
- d) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació per usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament esta pendent d'executar, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL SEU RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 68.- Classificació del sòl segons el règim urbanístic

El territori ordenat per aquest POUM es classifica, als efectes del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques, com son Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (SUR) i Sòl No Urbanitzable (SNU), d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent (arts. 25, 32, 33 TRLU):

- a) Sòl Urbà: La seva delimitació es realitza en base al concepte de sòl urbanitzat i consolidat per l'edificació d'acord amb l'article 26 del TRLU, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 del TRLU.
- b) Sòl Urbanitzable: La seva delimitació es realitza en base als requeriments per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica, mitjançant sectors de desenvolupament, pendent d'ordenació urbanística d'un pla parcial, segons l'article 33 del TRLU.
- c) Sòl No Urbanitzable: La seva delimitació es realitza en base al concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització, segons l'article 32 del TRLU.

En Sòl Urbà, el POUM estableix dues categories que tenen situacions de règim urbanístic del sòl diferents:

- a) Sòl Urbà Consolidat: Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.1 del RLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 del TRLU. Els polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització, són també Sòl Urbà Consolidat.
- b) Sòl Urbà No Consolidat: Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del RLU, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada o puntual per a cessions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. A aquests efectes serà Sòl Urbà No Consolidat:
 - Els inclosos dins l'àmbit d'un sector sotmès a un Pla de Millora Urbana pendent d'ordenació urbanística detallada,
 - Els inclosos dins l'àmbit d'un Polígon d'Actuació Urbanística i actuació de dotació, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic,
 - Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial prèviament a la llicència urbanística d'obres.

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

- a) Sòl Urbanitzable Delimitat: Són àmbits amb sectors delimitats on el règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials corresponents, ve regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, les densitat

dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes de sistemes urbanístics, d'acord amb l'article 68.4 del RLU; menys aquells plans parcials aprovats en l'actualitat i que el POUM els integra en el seu document, en que s'estableix una normativa concreta de tots els paràmetres urbanístics.

El Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) es convertirà en Sòl Urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic, la realització efectiva i recepció per part municipal de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.

- b) Sòl Urbanitzable No Delimitat: Són àmbits pendents de delimitació precisa del sector, i pendents de justificar que són necessaris per un creixement sostenible en relació als aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació a la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'article 52.2 del TRLU el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert en el sòl no urbanitzable.

El Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUND) precisarà de la seva delimitació prèvia tramitació d'un Pla Parcial Urbanístic de delimitació. No obstant, aquest POUM no determina cap àmbit de Sòl Urbanitzable No Delimitat, ja que tots els sectors es justifiquen per la seva consolidació i cohesió del sòl, a través de relligar la trama urbana i de donar continuïtat als diferents barris, resolent els problemes interns de comunicació viària actual.

En Sòl No Urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, ecològics i paisatgístics propis, i per garantir la utilització racional del territori d'acord amb un model de desenvolupament sostenible, d'acord amb l'article 32 del TRLU. El Sòl No Urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a del TRLU, amb sistemes públics i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial i paisatgística. El POUM determina en cada zona de sòl no urbanitzable, el nivell de protecció i els paràmetres bàsics i condicions per a les construccions en sòl no urbanitzable, alhora que en el marc del Catàleg de masies i cases rurals, complementa la regulació en determinades edificacions existents d'interès, d'acord amb l'article 58.9 del TRLU.

Amb caràcter general, el Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Sòl Urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, segons es preveu en aquestes normes urbanístiques.

S'admeten excepcionalment transformacions de Sòl No Urbanitzable en Sòl Urbanitzable mitjançant la modificació del Pla, transformacions justificades en la necessitat de precisió de límits o bé quan es tracti de transformacions quantitativament i qualitativament poc rellevants que siguin d'interès general, segons la definició de la TRLU. Mitjançant la modificació del Pla el Sòl No Urbanitzable pot esdevenir urbà quan les circumstàncies objectives ho justifiquin, atès el caràcter reglat del Sòl Urbà.

La delimitació de cada classe i categoria de sòl, ve definida en el plànol de Classificació del Sòl i en els plànols de Qualificacions urbanístiques, i la regulació urbanística de cada classe de sòl ve detallada en aquesta normativa urbanística.

El Sòl Urbà No Consolidat resultant d'una afectació puntual de sistema viari, no inclòs en un Polígon d'Actuació Urbanística, no ve delimitat en els plànols d'ordenació.

Art. 69.- La qualificació del sòl

La qualificació del sòl, és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl mitjançant l'ordenació urbanística detallada del sòl urbà i la del planejament derivat, d'acord amb l'article 68.2 i 80.a del RLU, i l'ordenació urbanística del sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 68.8 del RLU.

Art. 70.- Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones

Per la seva funció en l'ordenació del territori, el POUM qualifica el sòl en sistemes i zones:

- a) Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, de serveis, d'equipaments i d'espais lliures; es a dir, són els sòls amb una funció pública en el territori, en relació a les infraestructures per la mobilitat, els equipaments comunitaris, incloses les infraestructures de serveis, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic. La regulació dels sistemes urbanístics ve determinada en el Títol III d'aquestes normes.
- b) Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme. Les zones, són els sòls amb ús i aprofitament privats, en els casos següents:
 - En l'ordenació detallada en el Sòl Urbà, en els Plans de Millora Urbana, i en els Plans Parcial dels sòl urbanitzable, es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans segons la regulació dels diferents paràmetres de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.
 - En el Sòl No Urbanitzable diferenciant zones segons el tipus, la naturalesa i l'ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

Es poden establir subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics que es defineixin, o amb el fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació.

La regulació de les zones en sòl urbà, i les del planejament derivat que esdevindrà posteriorment en sòl urbà consolidat, ve detallada en el Títol V, i la regulació del tipus de zones en els espais oberts del sòl no urbanitzable, en el Títol VII.

La qualificació urbanística del sòl que aquest POUM defineix, tant de l'ordenació detallada del sòl urbà com la que es determini mitjançant del planejament derivat, s'emmarca en l'estructura de la codificació urbanística establerta pel Mapa Urbanístic de Catalunya elaborada per la Direcció General d'Urbanisme en relació als sistemes urbanístics i als diferents tipus de zones bàsiques de Sòl Urbà i de Sòl No Urbanitzable, a efectes d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya. Aquesta relació es detalla en els següents capítols referent a la regulació dels sistemes, la regulació del Sòl Urbà i la del Sòl No Urbanitzable.

Art. 71.- Qualificacions urbanístiques segons règim urbanístic de sòl

En el Sòl Urbà aquest POUM qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita àrees on serà necessari el desenvolupament mitjançant planejament derivat.

El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al Sòl Urbà (art. 26 TRLU) en els plànols de Qualificació i Ordenació urbanística del sòl. En Sòl Urbà, aquest POUM també determina la delimitació dels Plans de Millora Urbana (PMU) i els Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) en els plànol de Classificació el sòl, així com els elements fonamentals de l'estructura de sistemes generals en el plànol d'Estructura general i orgànica del territori.

En el Sòl Urbanitzable aquest POUM, delimita els sectors de desenvolupament de Sòl Urbanitzable i també els elements fonamentals de l'estructura (sistemes generals) en el plànol de Classificació del sòl i d'Estructura general i orgànica, respectivament. Estableix a més, a través de la qualificació urbanística, els sistemes que considera vinculants, i defineix la regulació genèrica dels diferents usos principals i dels seus nivells d'intensitat a través de quadres normatius inclosos en aquesta normativa.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial urbanístic de conformitat amb aquestes normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

En el Sòl No Urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes. El Sòl No Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (arts. 32 TRLU).

Art. 72.- Sectors, Plans de Millora Urbana i Polígons d'Actuació

El règim urbanístic del sòl en sectors de planejament derivat, plans de millora urbana o polígons d'actuació urbanística que delimita aquest POUM, mentre no tingui la condició de sòl urbà consolidat, es determina d'acord amb el que estableix l'article 68.3 i 4 del RLU, segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i usos generals, els estàndards mínims de sistemes i màxims de l'aprofitament privat, i altres condicions d'ordenació en relació al conjunt de l'àmbit delimitat, afectant per igual a tot el sòl del sector, àmbit de planejament o polígon.

En els sectors de planejament derivat, a efectes del model d'ordenació general del POUM i en coherència amb els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa segons els usos principals i tipologies bàsiques, i pot concretar elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.

Els paràmetres urbanístics vinculats als sectors i a les diferents qualificacions, es defineixen i es regulen en el Títol VI d'aquestes NN.UU.

El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b del TRLU.

En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones, si s'escauen.

SECCIÓ SEGONA. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Art. 73.- Estructura general del territori

Els elements fonamentals de l'estructura general del territori els estableix el present POUM al plànol d'Estructura general del territori.

Poden ser elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest POUM, i, per tant, elements de l'estructura general i orgànica els següents:

- a) Sistema urbanístic de mobilitat i comunicacions
 - X. Xarxa viària
 - X₁. Xarxa territorial bàsica
 - X₂. Xarxa viària local bàsica (1r ordre)
 - X₃. Xarxa viària local complementària (2n ordre)
 - X₅. Xarxa de camins agrícoles bàsics (principals)
 - X_a. Àrees d'aparcament
 - X_r. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida

- b) Sistema urbanístic d'espais oberts
 - V₁. Plaça urbana
 - V₂. Jardí urbà
 - V₃. Parc esportiu
 - V₄. Parc urbà
 - V₅. Parc agrícola - forestal
 - V₆. Espai lliure de configuració viària

 - H. Sistema hidrològic

- c) Sistema urbanístic d'equipaments i serveis tècnics i ambiental
 - E₁. Docent
 - E₂. Sanitari-assistencial
 - E₃. Administratiu / serveis / proveïment
 - E₄. Cultural-social i religió
 - E₅. Esportiu
 - E₆. Funeraris-cementiri
 - E₇. Transport
 - E₈. Seguretat i protecció civil
 - E₉. Mediambiental
 - E₁₀. Servei als espais lliures
 - E₁₁. Reserva / Sense ús assignat

 - T. Serveis tècnics i ambientals
 - T₁. Servei tècnic d'instal·lació d'aigua
 - T₂. Servei tècnic d'energia elèctrica
 - T₃. Servei tècnic de depuració i clavegueram
 - T₄. Servei tècnic de residus
 - T₅. Servei tècnic de telefonia i comunicacions

T₅. Servei tècnic de telefonia i comunicacions

T₆. Servei tècnic de proveïment i abastament

d) Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals

D₁. Habitatge dotacional públic per la gent gran

D₂. Habitatge dotacional públic per joves

Art. 74.- Qualificació del sòl com a sistemes

El POUM qualifica els sòls destinats a sistemes generals, així com els destinats a sistemes locals en sòl urbà.

Els sistemes generals consten grafiats, diferenciant-se dels locals, en el plànol d'Estructura general del territori, a escala 1:5.000. Els sòls qualificats com a sistemes generals urbanístics, que configuren l'estructura general del territori, presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, com també les seves transformacions en el temps. La consideració de sistema urbanístic implica normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa la legislació urbanística.

Els sistemes locals en sòl urbà es grafien en els plànols de qualificació i ordenació del sòl.

La distinció entre sistemes generals i locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística però en cap cas afecta el seu règim jurídic que és el mateix per ambdós tipus.

La determinació dels sòls adscrits a sistemes es realitzarà, arribat el cas, en el planejament urbanístic derivat, atenent a les dotacions mínimes que es fixen en aquestes normes urbanístiques per a cada sector.

No obstant, quan el propi POUM indiqui expressament la posició, dimensionat o ús dels sistemes locals en els sectors subjectes a un posterior planejament de desenvolupament, aquest mantindrà la previsió, sens perjudici de la possibilitat de completar les dotacions segons la normativa que sigui d'aplicació.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 75.- Definició dels sistemes

Els sistemes urbanístics són aquell conjunt d'elements d'interès general i d'ordenació urbana que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, infraestructura de serveis, equipaments comunitaris i espais lliures públics en general.

El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Art. 76.- Tipus de sistemes. Sistemes generals i sistemes locals

Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el POUM distingeix entre sistemes generals i sistemes locals.

Els sistemes urbanístics generals són els elements d'ordenació urbana que configuren i integren l'estructura general i orgànica del territori. La seva àrea d'influència s'estén al conjunt del sòl ordenat al municipi de Palau-solità i Plegamans; o tenen abast municipal o supramunicipal reservats per aquest Pla d'Ordenació a comunicacions, infraestructures de serveis, equipaments comunitaris i espais lliures públics.

La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector o àmbit, l'estructura definida pels sistemes generals; es a dir, terrenys reservats per aquest Pla d'Ordenació a comunicacions, infraestructures de serveis, equipaments comunitaris i espais lliures públics, per donar servei a un sector de sòl urbanitzable delimitat o bé al conjunt o a una part de sòl urbà del municipi.

La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector o àmbit d'actuació.

Art. 77.- Identificació dels sistemes. Tipus de sistemes

El document del POUM determina els diferents sistemes urbanístics en la memòria, en la normativa i en els plànols. Aquests sistemes són els següents:

- a) Sistema urbanístic de mobilitat i comunicacions
 - X. Xarxa viària
 - X₁. Xarxa territorial bàsica
 - X₂. Xarxa viària local bàsica (1r ordre)
 - X₃. Xarxa viària local complementària (2n ordre)
 - X₄. Xarxa viària local
 - X₅. Xarxa de camins agrícoles bàsics (principals)
 - X₆. Xarxa de camins agrícoles locals complementaris (secundaris)
 - X₇. Xarxa de camins cívics principals (1r ordre)
 - X₈. Xarxa de camins cívics secundaris (2n ordre)
 - X_a. Àrees d'aparcament

- X_r. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- b) Sistema urbanístic d'espais oberts
 - V. Espais lliures i zones verdes
 - V₁. Plaça urbana
 - V₂. Jardí urbà
 - V₃. Parc esportiu
 - V₄. Parc urbà
 - V₅. Parc agrícola - forestal
 - V₆. Espai lliure de configuració viària
 - I. Espais hidrogràfics
 - H. Sistema hidrològic
- c) Sistema urbanístic d'equipaments i serveis tècnics i ambiental
 - E. Equipaments
 - E₁. Docent
 - E₂. Sanitari-assistencial
 - E₃. Administratiu / serveis / proveïment
 - E₄. Cultural-social i religiós
 - E₅. Esportiu
 - E₆. Funeraris-cementiri
 - E₇. Transport
 - E₈. Seguretat i protecció civil
 - E₉. Mediambiental
 - E₁₀. Servei als espais lliures
 - E₁₁. Reserva / Sense ús assignat
 - T. Serveis tècnics i ambientals
 - T₁. Servei tècnic d'instal·lació d'aigua
 - T₂. Servei tècnic d'energia elèctrica
 - T₃. Servei tècnic de depuració i clavegueram
 - T₄. Servei tècnic de residus
 - T₅. Servei tècnic de telefonia i comunicacions
 - T₆. Servei tècnic de proveïment i abastament
 - T₇. Servei tècnic d'instal·lació de gas
 - T₈. Servei tècnic en reserva / Sense ús assignat
- d) Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals
 - D. Habitatges dotacionals públics (HDP)
 - D₁. Habitatge dotacional públic per la gent gran
 - D₂. Habitatge dotacional públic per joves

Art. 78.- Delimitació dels sòls destinats a sistemes urbanístics

El Pla d'ordenació delimita gràficament els sòls destinats a sistemes generals que formen part de l'estructura general del territori, incloent-hi els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal, així com els sòls destinats a sistemes locals que complementen aquesta estructura.

Aquestes normes urbanístiques determinen per a cada sector de planejament derivat les reserves mínimes per a sistemes (generals o locals).

Art. 79.- Règim Jurídic

La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta en cap cas al seu règim jurídic, el qual és el mateix per ambdós tipus.

Art. 80.- Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

El sòl reservat per a sistemes urbanístics resta vinculat a aquesta destinació.

Els sòls per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, tot i que podran ser de titularitat privada en aquells supòsits en què així es determini per aquest Pla d'Ordenació o pel planejament derivat que el desenvolupi.

La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Art. 81.- Obtenció dels sistemes urbanístics

Els sistemes generals i locals s'obtenen, segons el règim urbanístic del sòl en què es col·loquin, d'acord amb els instruments previstos per la legislació urbanística vigent.

Art. 82.- Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes

El desenvolupament de les determinacions del POUM en relació als sòls de sistemes es podrà fer mitjançant Plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de Sòl Urbanitzable; mitjançant Plans de Millora Urbana i Polígons d'Actuació Urbanística, quan aquests estiguin en Sòl Urbà; o per mitjà d'un Pla especial en qualsevol classificació del sòl.

Art. 83.- Sistemes urbanístics i proporcionalitat

La superfície dels terrenys ordenats per Plans Parciais Urbanístics, Plans Especials Urbanístics, Plans de Millora Urbana i Polígons d'Actuació, destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb la Llei i amb el Reglament, pels estàndards específics que per a cada sector o àmbit estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, densitats, usos i intensitat d'usos i posició urbana.

Donada la relació referida a l'apartat anterior, qualsevol reducció de la superfície destinada a sistemes, acordada o imposada durant la vigència del Pla d'ordenació, comporta la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat els estàndards esmentats. En els casos d'actuació per expropiació,

quan s'hagi de garantir l'execució anticipada de determinats sistemes inclosos en polígons, l'ens expropiatori se subroga en els drets corresponents als sòls expropiats.

En el cas dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, les previsions sobre superfície, edificabilitat, nombre d'habitatges i espais de cessió obligatòria responen a un criteri de proporcionalitat que ha de mantenir-se en el supòsit d'ampliació o reducció.

Art. 84.- Cessions gratuïtes

En sòl urbà no consolidat inclòs en àmbits d'actuació delimitats en el Pla, s'han de cedir obligatòriament i gratuïta els sòls destinats als sistemes urbanístics locals com els vials, els parcs i els jardins públics, les dotacions públiques de caràcter local i els sistemes urbanístics generals que aquest Pla inclogui dins l'àmbit corresponent. També s'han de cedir els percentatges sobre l'aprofitament urbanístic que determina l'article 43 TRLU.

Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes poden ser objecte d'expropiació.

Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i a dotacions (i a ampliacions) que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació siguin de domini privat, poden continuar mantenint la seva condició privada, tret que esdevingui necessària la seva titularitat pública.

En sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística, serà d'aplicació l'apartat 2 de l'article 44 TRLU.

En el sòl urbanitzable, els terrenys destinats a sistemes de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris corresponen als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local, als altres sistemes locals i als sistemes urbanístics generals que el Pla adscriu als àmbits corresponents.

Art. 85.- Gestió i execució dels sistemes

Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa.

El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.

En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.

Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les

construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Art. 86.- Valor urbanístic dels sistemes

El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a la legislació urbanística catalana i de conformitat amb el que estableix la LS estatal.

El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

Art. 87.- Protecció dels sistemes

Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:

- a) Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques, municipals o vies rurals:
 - Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat.
 - Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre, pel que s'aprova el Reglament general de carreteres de l'Estat.
 - Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación i explotación de autopistas en régimen de concesión. Modificada en part per diverses Lleis: 13/1996, 66/1997, 14/2000, 13/2003.
 - Llei 3/2007, de 4 de juliol, d'obra pública.
 - Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres
 - Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres de Catalunya.
 - Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries.

Així mateix, caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals, segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

- b) Protecció del sistema ferroviari: Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent (Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari i Real Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari), en la que es delimita una zona de domini públic ferroviari, una zona de protecció i la línia límit d'edificació. Aquestes zones es fixen a 5, 8 i 20 metres en sòl urbà i 8, 70 i 50 metres en la resta de sòls, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària en el cas de la zona de domini públic ferroviari i zona de

protecció i des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària en el cas de la línia límit d'edificació.

- c) Protecció del sistema hidrogràfic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest POUM i a la legislació vigent:
- Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, text refós de la Llei d'Aigües.
 - Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, que refon la legislació d'aigües a Catalunya.
 - Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel que s'aprova el Reglament del domini públic hidrogràfic, modificat per RD 606/2003 (d'ara endavant RDHP).
 - Decret 188/2010, de 23 de novembre, d'aprovació del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya.
- d) Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest POUM en cada cas.
- Concretament, pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes al Decret 197/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.
- e) Protecció dels serveis tècnics: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants.
- f) Protecció del risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril. S'estarà al que disposa aquest POUM i a la legislació vigent, concretament, la Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya i en la Resolució IRP/971/2010 on es detallen els requeriments que han de complir les noves implantacions d'elements vulnerables que es vulguin ubicar en zones de risc.

La legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan aquest no es contradigui amb les condicions de l'espai que es protegeix. No podran ser autoritzades en aquests espais edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

Art. 88.- Llicència municipal

Les construccions, les instal·lacions, els usos i les edificacions i d'altres activitats previstes en l'article corresponent de les presents Normes Urbanístiques que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema de protecció de sistemes estan sotmesos a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Administracions Públiques.

CAPÍTOL 2. SISTEMA URBANÍSTIC DE MOBILITAT I COMUNICACIONS (CLAU X)

Art. 89.- Definició

El sistema viari i d'aparcaments comprèn els espais i instal·lacions reservades al traçat i funcionalitat de la xarxa viària i d'aparcament, i per a la prestació del servei de transport col·lectiu terrestre de viatgers (persones) i mercaderies, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre les diferents àrees urbanes i del territori ordenades per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal; per tant, el sistema urbanístic de comunicacions comprèn el conjunt de carreteres, carrers, camins, vies peatonals, servituds de pas i àrees d'aparcament públic.

Les zones de servitud es qualifiquen com a protecció de sistemes i el límit d'edificació s'indicarà, si s'escau, en els plànols de normativa mitjançant una línia discontinua sobre la corresponent zona.

Els sòls destinats per aquest POUM al sistema urbanístic de comunicacions inclouen aquells que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableix per als sistemes generals.

Formen part del sistema urbanístic de comunicacions aquells que tinguin la consideració de sistema local o complementari, així com tots aquells que determini el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament del POUM; es a dir, les vies, carrers, i àrees d'aparcament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament del POUM a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema viari i d'aparcaments.

Art. 90.- Regulació del sistema urbanístic de comunicacions

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de comunicació, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

Art. 91.- Tipus de sistemes urbanístics de mobilitat i comunicacions

Els sistemes urbanístics de mobilitat i comunicacions es recullen fonamentalment en els plànols d'Estructura General i Orgànica del Territori, Estructura viària, Esquema peatonal, Qualificacions urbanístiques en SU i SUD, Normativa urbanística en SU i SUD i Qualificacions i normativa urbanística en SNU.

Formen part del sistema general viari el conjunt de carreteres, carrers i camins rurals reflectits en el plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori.

El POUM estableix els següents sistemes urbanístics de mobilitat i comunicacions:

- La xarxa territorial bàsica (X_1) és aquella formada per les carreteres de caràcter territorial, que tenen com a funció principal la de relacionar el municipi amb el seu entorn, travessant el terme municipal (la nova variant de Palau / C-59, la carretera de Sabadell a Granollers / C-155 o Interpolar, la Ronda de Llevant de Polinyà-Sentmenat)
- La xarxa viària local bàsica primària (X_2) de distribució interna del terme municipal (1r ordre), constituïda pels carrers estructurants del sòl urbà, és la xarxa que estructura el territori local de Palau, i per tant, és aquella que dona servei a tots els diferents barris. Son vies amb unes dimensions (secció) apropiades per poder absorbir el trànsit rodat i amb una continuïtat i una longitud

que permeten la comunicació interna del centre del municipi i de les diferents urbanitzacions.

- La xarxa viària local bàsica secundària (X_3) de distribució interna del terme municipal (2n ordre), la formen aquells vials que donen servei als diferents barris i donen continuïtat als vials estructurants de 1r ordre, es a dir, son aquells que ordenen i estructuren localment el trànsit i relliguen i cohesionen els vials de primer ordre tancant anells i acabant de consolidar la trama urbana.
- La xarxa viària local (X_4) és el resta de xarxa que formen tots aquells carrers urbans del municipi.
- La xarxa de camins agrícoles bàsics o principals (X_5) en el sòl no urbanitzable és aquella que estructura el territori, dona continuïtat als eixos urbans i als camins en el sòl rural del municipi i dels municipis perifèrics, i per tant formen part de l'estructura general i orgànica del territori. Aquesta xarxa de camins permet la mobilitat necessària en el món rural, i permetent la comunicació i relació entre el món rural i l'accés a les diverses masies que ocupen el territori.
- La xarxa de camins agrícoles locals complementaris o secundaris (X_6) és el resta de camins reconeguts en el sòl no urbanitzable, que no tenen la voluntat d'estructurar el territori rural i la seva finalitat és la comunicació de llocs concrets, es a dir, son camins que porten a masies o que s'utilitzen només per l'accés a les finques agrícoles.
- La xarxa de camins cívics principals o de 1r ordre (X_7) és aquella xarxa de camins cívics que estructura el territori local de Palau, i per tant és la que dona servei a tots els diferents barris i relaciona els grans eixos de sistemes d'equipaments i zones verdes. Son vies amb una continuïtat i una longitud que permeten la comunicació del territori. En molts casos aquestes vies van lligades a la xarxa viària principal que estructura el territori pel que fa al trànsit rodat.
- La xarxa de camins cívics secundaris o de 2n ordre (X_8) és aquella xarxa de camins cívics que donen servei als diferents barris i donen continuïtat als camins estructurants de primer ordre. És aquella xarxa que ordena i estructura localment les vies peatonals i relliga i cohesiona els camins cívics de primer ordre tancant anells i acabant de consolidar la trama urbana.
- Les Àrees d'aparcament (X_a) son aquelles àrees o xarxa d'espais lliures d'ús d'aparcament en superfície, que es disposen en la perifèria del centre, en punts estratègics on es pot donar una concentració important de ciutadans en vehicle. El municipi necessita tenir unes àrees d'aparcament principalment en la perifèria del centre, per fer més fàcil la seva transformació en una zona de trànsit restringit, així com tots aquells centres històrics del municipi.
- Les Àrees o viari de trànsit restringit de prioritat invertida (X_r) son aquelles àrees on es vol donar una certa preferència al vianant respecta al vehicle rodat, per tal de potenciar l'activitat social, cultural, lúdica, econòmica i comercial de determinats centres històrics, o de restringir en determinats carrers el pas del cotxe només als veïns. El POUM pretén recuperar els diferents centres històrics, i per tant, pretén crear unes àrees de trànsit restringit (X_r) en l'interior d'aquests i en alguns casos, en els carrers perifèrics del nucli del centre urbà (plaça de la Vila), nucli de La Sagrera, nucli del carrer de Carrer de Dalt i nucli del carrer de Baix

Encara que en els plànols de qualificació de sòl només es distingeixen tres claus de sistema urbanístic de mobilitat i comunicacions: xarxa viària ($X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6, X_7, X_8$), àrees d'aparcament (X_r), viari restringit i prioritat invertida (X_a).

Art. 92.- Titularitat

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

Art. 93.- Règim general

En l'obtenció, el projecte, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals, així com el que disposa la Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, el Text refós de la Llei de Carreteres de Catalunya DL 2/2009, de 25 d'agost –modificat per Llei 10/2011–, el Decret 293/2003 de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de Carreteres.

A les carreteres de les quals fa l'explotació la Diputació de Barcelona, serà d'aplicació l'Ordenança d'ús i defensa de les carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona.

D'acord amb el que disposa el Decret Legislatiu 2/2009 no tindran la consideració de carreteres, sense perjudici de la seva possible inclusió en la xarxa viària general i local:

- a) Les vies i els accessos als nuclis de població que integren la xarxa viària municipal, sempre que no tinguin la consideració de tram urbà o de travessera.
- b) Les pistes forestals i els camins rurals.
- c) Els camins de servei o d'accés, de titularitat pública o privada, construïts com a elements auxiliars o complementaris de les activitats específiques de les persones titulars. L'obertura d'aquests camins a l'ús públic es pot acordar per raons d'interès general, de conformitat amb la normativa específica aplicable, supòsit en el qual s'han d'aplicar les normes d'ús i seguretat pròpies de les carreteres i, si s'escau, als efectes d'indemnització, la Llei d'expropiació forçosa.
- d) Les noves vies que siguin executades pels ajuntaments d'acord amb el planejament vigent.

Les consideracions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses al Decret Legislatiu 2/2009 –modificat per Llei 10/2011–, es regeixen pel que aquest disposa sobre limitacions de la propietat, en els seus articles del 34 al 41, ambdós inclusius, i sobre l'entorn de les altres classes de vies s'aplicaran, en el seu cas, les corrents disposicions urbanístiques o especials.

Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 94.- Condicions d'ús

Ús principal: trànsit viari

L'ús d'aparcament es considerarà principal únicament en les àrees específicament assenyalades en aquest Pla.

Usos compatibles: aparcament.

Art. 95.- Delimitació i protecció del sistema viari

El conjunt de vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa bàsica territorial estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, modificat per Llei 10/2011) al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:

- En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.
- Des de la línia d'edificació fins l'eix del viari estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'edifici.

Els plànols d'Estructura General i Orgànica del Territori, de Qualificació i d'Ordenació urbanística del sòl, inclouen amb caràcter general, dins de l'àmbit dels diferents sistemes viaris, l'estrictament ocupat pels traçats d'aquests, més les dues bandes de domini públic, a cada costat, de 3 m per les carreteres, i de 8 m en el cas de les autopistes i vies preferents, mesurades des de l'aresta exterior de l'explanació. No obstant, aquests àmbits es redueixen en cas de superposar-se amb els d'altres sistemes.

Les zones de servitud es delimiten com a zona de protecció de sistemes en sòl no urbanitzable, i es regulen en el corresponent apartat d'acord amb la legislació sectorial vigent.

S'estableix una franja de protecció dels camins rurals, a cada costat del camí, mesurada a partir de l'eix del camí de 6 m (franja total de 12 m), dins de la qual no es podrà realitzar cap construcció o instal·lació.

Art. 96.- Desenvolupament

En els plànols d'Estructura General i Orgànica del Territori i d'Estructura viària a escala 1:5.000 s'indica la xarxa viària del municipi, en el plànol de Qualificacions i normativa urbanística en SNU a escala 1:5.000 s'indica la xarxa viària del municipi només en sòl no urbanitzable, i finalment, en els 8 plànols de Qualificacions urbanístiques en SU i SUD, i els 8 plànols de Normativa urbanística en SU i SUD a escala 1:2.000 s'indica la xarxa viària en sòl urbà i urbanitzable.

Els projectes d'urbanització o els Plans parcials, Especials o de Millora Urbana, si és el cas, precisaran el disseny de cadascuna de les vies, fent referència als espais reservats als vehicles, a les parades per a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, a l'aparcament, als vianants, a les voreres, a els serveis urbans, als arbres i a tots els elements que calguin per aconseguir una millora en la qualitat ambiental.

Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària.

Art. 97.- Modificacions

Les modificacions de la xarxa de carreteres i de la xarxa viària general hauran de tramitar-se com a modificacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 98.- Condicions de les vies del planejament derivat

Les mesures i característiques bàsiques dels vials que resultin del desenvolupament del planejament derivat per tal de permetre la bona accessibilitat urbana, la implantació de l'arbrat, la implantació dels eixos verds, el dimensionament de places d'aparcament, etc, hauran de complir les següents condicions:

- L'amplada mínima dels vials per la implantació d'arbrat viari serà de 9 m. En el cas de vials amb edificacions alineades al mateix amb cossos sortints, l'amplada mínima serà de 11 m.
- L'amplada mínima de la vorera amb plantació d'arbrat viari és de 3 m. En el cas de vials amb edificacions alineades al mateix amb cossos sortints, l'amplada mínima serà de 5 m.
- La tria d'espècies s'adaptarà a l'espai realment disponible per tal que els arbres puguin assolir la seva alçada, port i estructura natural, minimitzant les necessitats de poda per control de la forma o el volum.
- L'amplada mínima dels vials principals de distribució en sectors industrials serà de 20 m.
- L'amplada mínima dels vials principals de distribució en sectors residencials serà de 15 m.
- Les rotondes s'han de dissenyar d'acord amb la Instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya.

Art. 99.- Protecció de la xarxa de carreteres

El Pla d'ordenació preveu en la xarxa de carreteres zones d'afectació quan aquestes recorren col·lindants al sòl no urbanitzable. En aquesta classe de sòl s'estableix com a zona d'afectació la delimitada exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació, a una distància de:

- 100 m a les autopistes i vies preferents (Art. 38 DL 2/2009, text refós de la Llei de carreteres)
- 50 m en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica de carreteres (Art. 38 DL 2/2009, text refós de la Llei de carreteres)
- 30 m en la resta de carreteres de les altres xarxes definides en els articles 23 de la Llei 25/1988, i 4 i 5 Decret Legislatiu 2/2009.

Els possibles Plans Especials i els projectes de construcció determinaran la "línia d'edificació" segons criteris de la Llei 25/1988, i una vegada fixada aquesta, el límit de la qualificació urbanística de les zones col·lindants serà aquesta línia i els sòls situats al seu interior tindran a tots els efectes la condició d'inedificable.

Els Plans Parciaus fixaran les "línies d'edificació" d'acord amb el que s'estableix en la vigent Llei 25/1988. Els terrenys compresos entre la línia d'edificació i el límit del sector tindran la qualificació urbanística de la zona col·lindant o del sistema d'espais lliures, si així s'indica en els plànols d'ordenació.

Art. 100.- Necessitat de llicència

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zona adjacent a les vies integrants del sistema viari estan subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

L'Administració municipal demanarà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 101.- Publicitat

La col·locació de rètols o altres mitjans de publicitat i propaganda visibles des de qualsevol via pública, estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal, sense perjudici d'altres intervencions administratives.

Es respectaran en tot cas les limitacions establertes en la Llei de Carreteres. No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 42 del Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, modificat per Llei 10/2011).

Art. 102.- Estudis d'impacte ambiental

En la redacció del planejament urbanístic, els projectes d'urbanització o projectes d'obra que defineixi el traçat viari precisarà d'un estudi d'impacte ambiental sempre que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

CAPÍTOL 3. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPais OBERTS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

Art. 103.- Definició i tipus

1. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls localitzats estratègicament en diferents àrees del municipi que permeten estructurar una xarxa d'espais lliures, forestals, agrícoles i de zones verdes urbanes relacionades entre elles mitjançant l'ordenació d'eixos cívics, d'itineraris paisatgístics i de recorreguts per vianants.
2. Així mateix, inclou el sistema hidrogràfic en atenció a les seves característiques físiques i geomorfològiques.
3. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i d'esbarjo ciutadans, alhora que determina la imatge final de la població i de l'entorn no urbanitzat.
4. Els sòls que el POUM destina a sistema urbanístic d'espais oberts es divideixen en:
 - V. Espais lliures i zones verdes
 - H. Espais hidrogràfics o sistema hidrogràfic
5. Dins de la categoria d'espais lliures i zones verdes el POUM distingeix sis categories que es consideren subsistemes, els quals podran ser detallats pel planejament general o derivat. El POUM estableix una regulació normativa d'aquests subsistemes, tot i que inicialment els qualifica amb la clau V (sistema d'espais lliures i zones verdes).

Art.- 104. Regulació

El POUM estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici d'allò que estableix, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU V)

Art. 105.- Definició

1. Formen el sistema d'espais lliures urbans tots els parcs, els jardins, les places, els parcs esportius, els parcs agrícoles-forestals, els espais lliures que configuren els viaris, passeigs lineals, i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo dels ciutadans.
2. S'identifica el sistema d'espais lliures i zones verdes amb la clau V, en els plànols d'ordenació corresponents: el P1.05. Sistema d'espais lliures i zones verdes a E:1/5.000, el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.
3. Els terrenys inclosos en l'àmbit del Pla que el planejament urbanístic hagi qualificat com a sistemes d'espais lliures públics, en cap cas no poden ser objecte d'usos o transformacions que no siguin congruents amb la seva naturalesa d'espai natural. En qualsevol cas hi són admesos els usos propis de la seva qualificació quan siguin compatibles amb aquest objectiu de conservació i d'acord amb la regulació establerta per aquest Pla.

Art. 106.- Classificació. Tipus d'espais lliures

1. Els sòls destinats a sistemes d'espais lliures i zones verdes es poden trobar inclosos i formar part de l'estructura general i orgànica del territori, en funció de la seva importància i formar part d'una estructura més ampla i continua en el territori de Palau-solità i Plegamans, de zones verdes relligades entre elles conjuntament amb els vials cívics i els equipaments.
2. Els sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic que s'estableix per als mateixos. Aquests espais s'identifiquen en el plànol P1.01. Estructura General i Orgànica del Territori a E:1/5.000.
3. Els sòls destinats a espais lliures de caràcter local complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals.
4. El Pla classifica els diferents sistemes d'espais lliures en diverses categories, en funció de: la referència territorial, urbana o local dels diversos espais; l'ús; la superfície; el tractament urbanístic; la seva configuració; el seu grau o el tipus d'urbanització;....
5. Aquestes categories, en funció de la tipologia de l'espai, ens determinen els diferents sistemes d'espais lliures i zones verdes amb les claus urbanístiques corresponents:

V. Espais lliures i zones verdes

- V₁. Plaça urbana
- V₂. Jardí urbà
- V₃. Parc esportiu
- V₄. Parc urbà
- V₅. Parc agrícola - forestal
- V₆. Espai lliure de configuració viària

6. Aquests espais lliures i zones verdes es defineixen de la següent manera:

a) Plaça urbana (clau V₁)

En aquesta clau urbanística es troben aquells espais lliures que presenten en l'actualitat un caràcter molt més urbà o aquells que el POUM pretén determinar amb aquestes característiques. Son espais totalment o parcialment pavimentats (places dures, àrees pavimentades), es a dir, amb un grau d'urbanització prou important en comparació amb la superfície de vegetació. Aquests espais, de dimensions força reduïdes, presenten en general una superfície inferior a 0,3 ha, i normalment i conceptualment són espais aïllats, amb una certa entitat pròpia, encara que formin part de la xarxa d'espais públics, actuant individualment com a referència local de barri i focalitzant en certa manera l'activitat del seu entorn urbà, tenint com a funció principal el gaudi, el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

b) Jardí urbà (clau V₂)

En aquesta clau urbanística s'inclouen aquells espais lliures enjardinats, amb un grau d'urbanització molt més tou, ja que normalment la superfície de vegetació resulta superior als espais pavimentats. Són espais parcialment urbanitzats, aïllats, amb una certa entitat pròpia, de dimensions en molts casos força reduïdes, amb una superfície en general inferior a 0,5 ha, que actuen com a referència local (barri), i es caracteritzen per la presència d'àrees enjardinades amb instal·lacions per a jocs infantils i espais pel gaudi, l'esbarjo i el repòs dels ciutadans.

c) Parc esportiu (clau V₃)

En aquesta clau urbanística s'inclouen aquells espais enjardinats, amb un grau important d'urbanització, que tenen les condicions, els elements, el mobiliari necessari, i estan preparats per a realitzar determinades activitats esportives (pistes, mobiliari de manteniment, recorreguts de preparació física, fúting, recorreguts per a caminar i córrer, ...). Per tant, els sistemes de parcs esportius seran aquelles zones verdes amb uns certs recorreguts urbanitzats, amb unes dimensions no molt grans individualment, però que es troben estretament tots relacionats, per tal de donar una continuïtat a tots els espais, formant un parc o espai lineal de grans dimensions, amb una superfície aproximada de 1,6 ha i amb una longitud aproximada d'uns 1.500 m, per la pràctica de l'esport, i que es troba estretament relacionat amb el gran parc lineal de la riera de Caldes.

d) Parc urbà (clau V₄)

Són els principals elements de referència entre els espais lliures urbans.

En general presenten unes dimensions individuals molt grans, o estan formats per diferents espais de reduïdes dimensions amb una certa relació, donant unes zones verdes amb uns certs recorreguts i espais continus, amb superfícies prou importants de tot el conjunt.

En alguns casos són de nova creació i en altres s'agrupen a diferents espais actualment classificats com a lliures. En funció de la seva posició, característiques i topografia poden tenir diverses funcions i respondre a diversos criteris d'urbanització.

En general, el nivell o el grau urbanització és molt tou, en proporció a la gran superfície d'aquests espais i la superfície realment urbanitzada i pavimentada, ja que la superfície de vegetació resulta molt superior als espais pavimentats.

Al llarg dels parcs s'acullen funcions urbanes molt diverses i compten amb una àrea suficientment àmplia com per acollir àmbits amb predomini de la vegetació, jardins, àrees de jocs infantils, zones de passeig, espais pel gaudi, l'esbarjo i el repòs dels ciutadans.

La configuració d'aquests parcs, en molts casos, ha de complementar el tractament paisatgístic i el mantenint de les seves condicions naturals.

e) Parc agrícola-forestal (clau V₅)

Són aquells espais també en molts casos de grans dimensions, amb un cert tipus de vegetació singular i lligats als usos del sòl rural (bosc, camps de conreu, vegetació de ribera,...).

Corresponen a aquells sòls de característiques rurals que es troben en contacte amb la zona urbana, bé amb el sistema hidrogràfic que travessa sòls no urbanitzables, bé amb els espais de caràcter rural. Tenen graus d'utilització mitjana o baixa. La funció d'aquests sòls és, d'una banda, minorar els impactes negatius que els espais urbans puguin exportar cap als espais rurals, i de l'altra, millorar els hàbitats d'aquests espais de transició.

Aquests espais lliures són de transició entre el món rural i l'urbà, i per tant, el seu tractament haurà de ser respectuós amb el medi, a l'igual que el tractament dels sòls rurals que es disposen al costat, per tant, s'entén que aquests espais han de ser tractats sense cap tipus d'urbanització, només aquella estrictament necessària per la seva accessibilitat, amb un predomini dels espais verds de vegetació, que poden ser espais tractats com a camps de conreu, com a vegetació de ribera, i com a bosc,...

f) Espai lliure de configuració viària (clau V₆)

Són aquells espais lliures que ajuden a configurar els viaris rodats i cívics. Aquests poden presentar formes i dimensions molt diverses.

Aquests espais configuren rotondes, passeig, rambles, franges de protecció,..

Art. 107.- Determinacions del POUM

1. Aquest POUM estableix en sòl urbà la localització dels espais lliures i zones verdes inclosos en les diferents categories, en els plànols de qualificacions i en les fitxes corresponents dels Polígons d'actuació urbanística.
2. Aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials que, com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, han de redactar-se en les àrees en què així s'estableixi.
3. El document també estableix per als Plans de millora urbana la localització dels espais lliures i zones verdes, tant en els plànols de qualificacions com en les fitxes corresponents, encara que, en aquest cas, tant la superfície com la localització es determinen en caràcter no vinculant, i posteriorment el PMU definirà aquests sistemes.
4. Respecte als espais lliures, jardins, àrees de joc i esbarjo de nens i zones esportives, que s'han de reservar en el sòl urbanitzable, aquest POUM estableix els estàndards corresponents, i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests

espais, determinant-se en caràcter no vinculant totes les zones verdes i els diferents espais lliures en els plànols de qualificació i en les fitxes corresponent, i posteriorment el Pla parcial corresponent definirà i concretarà aquests sistemes.

Art. 108.- Titularitat

Els sòls inclosos en el sistema d'espais lliures seran de titularitat pública.

Art. 109.- Règim general

En l'obtenció, el projecte, el finançament, l'ús i la conservació dels parcs, places i passeigs, i altres espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla o instrument d'execució urbanística.

Art. 110.- Condicions d'ús

1. L'ús propi o dominant d'aquest sistema d'espais lliures i zones verdes és el de lleure i ambiental, amb allò que s'estableix en els articles d'usos del sòl d'aquestes normes.
2. Els usos compatibles:
 - a) Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i d'esbarjo de la població, com poden ser: l'educatiu, el socio-cultural o esportiu a l'aire lliure.
 - b) S'admeten aquests usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del sistema i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
 - c) S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa o dret de superfície.
3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es podrà regular o modificar mitjançant l'elaboració d'un Pla especial.
4. Es podrà admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires i atraccions sempre que no malmetin els elements vegetals i els espais enjardinats, i si aquests resulten afectats, en posterioritat es reposaran els diferents elements en la seva totalitat segons el seu estat original. Només s'admetrà aquest ús temporal i de manera provisional en els espais i zones verdes qualificades de V₁, V₂, V₃, V₄.
5. Es podrà admetre l'ús d'estacionaments en el subsòl sense hipotecar ni condicionar l'ús de l'espai exterior, en els casos següents:
 - a) Quan l'espai qualificat respongui funcionalment i formalment a un plaça o espai públic on hi sigui compatible l'ús proposat.
 - b) Quan l'ús de l'aparcament soterrani sigui de titularitat pública, amb explotació pública o bé privada mitjançant concessió administrativa.
 - c) L'ús proposat només serà admès en els espais i zones verdes qualificades de V₁, V₂, V₄ i V₆, amb certes condicions.

- d) Quan la construcció de l'aparcament garanteixi un espai suficient, d'un gruix de com a mínim 1,00 m de terres, que permeti la vegetació arbrada i arbustiva de la part superior.

Art. 111.- Condicions de les espècies vegetals

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els següents criteris:

1. Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment, seran espècies autòctones i/o xeròtiques.
2. Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
3. Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
4. Afavorir la biodiversitat dins de l'espai urbà.
5. Tenir requeriments de manteniment mínims.
6. No es podrà recórrer a espècies invasores, sobretot les al·lòctones.
7. Les plantacions que ho requereixin comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat i sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents procedents del freàtic. Aquest requeriment és extensiu als verds lineals o passeigs arbrats.

Art. 112.- Condicions d'ordenació i d'edificació

Les condicions d'ordenació i d'edificació seran les següents:

1. Els parcs i els jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis de l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment l'arbrat i la jardineria, l'aigua i el mobiliari urbà i infantil corresponent.
2. En el cas dels parcs agrícoles-forestal s'hauran d'ordenar prioritàriament en funció de la conservació dels espais de referència paisatgística que els caracteritza.
3. En el cas d'espais amb forta pendent, la consolidació d'aquests espais serà l'objectiu prioritari en el propi àmbit i en les àrees d'influència.
4. Els espais actualment erosionats o amb risc d'erosió han de ser tractats o bé per aturar-la o bé per prevenir-la, respectivament.
5. El tractament i l'ordenació respondrà als objectius generals següents:
 - a) Satisfer les necessitats de lleure, de descans i de gaudi dels ciutadans.
 - b) Permetre la conservació, la recuperació i la millora del paisatge urbà.
 - c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.
6. El sistema d'espais lliures urbans s'ordenaran d'acord amb els següent requisits:
 - a) El seu disseny i construcció es farà de manera que se'n potenciï la funcionalitat i que esdevinguin elements d'integració de les qualitats del paisatge de l'entorn. Es prioritzarà la integració i preservació de la vegetació arbòria d'interès existent.

- b) En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
- c) Aquests espais s'ordenaran, preferentment, amb superfícies toves de paviments naturals per afavorir el drenatge, la infiltració i la recàrrega del freàtic.
- d) L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i definit en el Projecte d'urbanització corresponent, però haurà de ser com a màxim un % de la superfície total de cada tipus d'espai:

V ₁ . Plaça urbana	100%
V ₂ . Jardí urbà	50%
V ₃ . Parc esportiu	40%
V ₄ . Parc urbà	30%
V ₅ . Parc agrícola – forestal	20%
V ₆ . Espai lliure de configuració viària	Segons projecte

No obstant i per necessitats tècniques i funcionals es podran variar de manera justificada aquests percentatges.

- e) L'accés a aquests espais serà des del sistema viari i no des d'habitatges o parcel·les privades.
 - f) Aquests espais seran adaptats a les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.
 - g) No es permet l'accés a les edificacions i jardins d'ús privat a través del sistema d'espais lliures.
 - h) Es permetrà l'accés dels equipaments i serveis tècnics a través del sistema d'espais lliures, no obstant, en cap cas aquest fet comportarà una pèrdua de la qualitat i de la quantitat de sòl d'aquest sistema.
 - i) S'admet la possibilitat de llums i vistes des dels espais lliures públics a les finques veïnes sempre que no dificultin o redueixin la qualitat i l'objecte principal d'aquests sistemes.
 - j) En els sectors i urbanitzacions perifèriques caldrà delimitar i executar la franja de protecció de baixa combustibilitat de protecció contra incendis forestals, segons estableix la legislació vigent.
 - k) En els espais lliures i zones verdes es minimitzaran els moviments de terres i s'evitaran intervencions agressives amb el paisatge.
7. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs, jardins i places urbanes hauran d'acomplir les següents determinacions:
- a) Aquestes edificacions o instal·lacions no perjudicaran ni limitaran la fruïció del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria i de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.
 - b) S'admeten les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva o jocs infantils o altres similars amb una superfície màxima del total de la zona verda:

V ₁ . Plaça urbana	5%
-------------------------------	----

V ₂ . Jardí urbà	10%
V ₃ . Parc esportiu	20%
V ₄ . Parc urbà	20%
V ₅ . Parc agrícola - forestal	0%
V ₆ . Espai lliure de configuració viària	0%

8. S'admeten tots aquells elements constructius propis de les instal·lacions d'aquests espais (fonts, quadres de comandaments, i altres elements similars).
9. S'admeten les construccions complementàries pròpies del servei de l'espai: pèrgoles (alçada màxima 7,00 m), casetes d'eines, lavabos o similars (alçada màxima 4,00 m). En tot cas, no superaran el 5% del total de l'ocupació del sistema i s'hauran d'integrar estèticament i paisatgística en l'entorn. Aquestes es podran col·locar en els espais lliures V₁, V₂, V₃, V₄ i V₅, i no s'admetran en els espais lliures V₆.
10. Amb caràcter singular i de manera justificada, també s'admeten petites construccions prefabricades vinculades al servei dels ciutadans pel gaudi d'aquests espais, que es podran gestionar directament o indirectament amb règim de concessió administrativa o dret de superfície: quioscs, bars, xurreries, i altres similars. En tot cas, no superaran el 2% d'ocupació, tindran una alçada màxima de 4,00 m, i s'hauran d'integrar estèticament i paisatgísticament en l'entorn. Aquestes es podran col·locar en els espais lliures V₁, V₂, V₃ i V₄, i no s'admetran en els espais lliures de V₅ i V₆.
11. Les instal·lacions o elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.
12. La realització d'aparcaments en el subsòl quedarà condicionada per les següents determinacions:
 - a) Els aparcaments tindran un nombre de plantes màxim de 3 soterranis.
 - b) Els aparcaments en el subsòl tindran una ocupació màxima segons el tipus de zona verda de:

V ₁ . Plaça urbana	100%
V ₂ . Jardí urbà	50%
V ₃ . Parc esportiu	0%
V ₄ . Parc urbà	30%
V ₅ . Parc agrícola – forestal	0%
V ₆ . Espai lliure de configuració viària	100%
 - c) Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.
 - d) En cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arbrat d'aquests espais amb un mínim d'un arbre cada 50 m²sòl, i els drenatges necessaris i adequats.
 - e) Els accessos de vehicles a l'aparcament soterrat no podran ocupar en superfície aquests espais lliures, més enllà d'una franja de 5 m paral·lela al carrer.
13. En els parcs urbans, principalment els de majors dimensions, s'han de preveure àrees d'aparcament al servei dels usuaris en les zones colindants. L'ordenació de

les àrees d'aparcament contindrà elements vegetals, i s'integraran al tractament general del parc.

14. El POUM planteja destinar una gran zona verda central en el SUD de Can Cladelles com a sòl apte al conreu comunitari d'horts urbans, a regular per Pla especial o mitjançant el propi desenvolupament del Pla parcial de Can Cladelles; com a mínim, es regularan els següents paràmetres:

- a) La superfície destinada a horts
- b) L'estructura i els accessos
- c) Les instal·lacions i els serveis
- d) La regulació de l'edificació
- e) Els criteris per a l'assignació de les llicències
- f) Les determinacions per al control i estalvi d'aigua, la gestió de residus, i la minimització de la utilització de productes fitosanitaris.

Per altra banda, en els sistemes lliures amb la clau V₅, Parc agrícola – forestal es planteja amb caràcter general, a regular mitjançant Pla especial, la possibilitat d'utilització d'aquests espais lliures com activitat agrícola-forestal.

Art.- 113. Condicions pels nous espais lliures fruit del planejament derivat

Els espais lliures que es creïn com a resultat del desenvolupament del planejament urbanístic derivat, s'adscriuran a algun dels sistemes assenyalats en aquest POUM, i hauran de complir els requisits generals dels espais lliures definits en aquest capítol i a més els següents:

1. S'adaptaran a les determinacions del TRLU.
2. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent i les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits en aquestes normes urbanístiques.
3. No es podran situar en terrenys amb pendent superior al 20% o barrancs, o si és el cas no comptaran a efectes dels mínims establerts en el Pla, es a dir no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures, tret dels espais específicament inclosos a aquests efectes per aquest Pla. Per verificar aquestes condicions els instruments de planejament derivat hauran de contenir un plànol clinomètric sobre base topogràfica a escala mínima suficientment precisa, sobre el que es mesurarà els pendents.
4. No es podran situar en les franges de protecció de les línies d'alta tensió, o si és el cas no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais mínims establerts.
5. Tampoc es podran situar, i per tant, no computaran dins de les reserves mínimes d'espais lliures les àrees no edificables per servitud de carreteres o serveis urbans.
6. En caràcter general, es recomana que en qualsevol nou espai lliure s'ha de poder inscriure una circumferència de 15 m de radi, o que s'adjunti a una altra sistema existent per obtenir aquest compliment. No obstant, i degut a la impossibilitat en molts casos per aconseguir aquesta determinació; degut a que aquest POUM no té com a criteri realitzar nous creixements sinó consolidar tot allò existent, i per tant

ens trobem que en molts casos les noves figures de planejament i gestió (SUD, PMU, PAU) provenen d'antics Plans parcials força consolidats i de sistemes a expropiar en sòl urbà; es determinen els següents supòsits:

- a) En els sectors (SUD) les dimensions dels sistemes d'espais lliures o zones verdes seran les adequades per satisfer les necessitats de lleure, de descans i de gaudi dels ciutadans. En caràcter general en els sectors, en els espais lliures s'haurà de poder inscriure una circumferència mínima de 15 m de radi, o que s'adjunti a una altre sistema existent per obtenir aquest compliment, tret de que no es justifiqui per raons d'ordenació una configuració diferent dels diferents espais lliures i zones verdes. No obstant, és obligatori que una de les zones verdes de cada sector acomplexi la inscripció d'una circumferència de 30 m de diàmetre.
 - b) En els PMU i en els PAU les dimensions dels sistemes d'espais lliures o zones verdes tindran les dimensions corresponents a l'ordenació que es planteja, en funció en molts casos de preexistències, satisfent en tot cas les necessitats de lleure, de descans i de gaudi dels ciutadans.
7. Sempre que en els sector o en general qualsevol àmbit a desenvolupar es trobin espais naturals amb elevat valor de conservació, boscos o arbres catalogats, elements d'interès es procurarà que els espais definits com a sistema d'espais lliures s'adaptin a la seva delimitació física, per tal que es pugui assolir l'objectiu de conservació, recuperació i millora dels mateixos i les comunitats vegetals que en ells s'hi troben.
 8. L'ordenació dels espais que resultin del cas del punt anterior haurà de vetllar per tot allò que reguli aquests espais catalogats, minimitzant els moviments de terres previstos i evitant intervencions agressives amb el paisatge.
 9. Els nous espais lliures hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per al gaudi de la tota la població, des dels infants a la gent gran: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzat automatitzats.
 10. L'ordenació dels nous espais lliures també haurà de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.
 11. Tots els nous sòls del sistema de parcs i jardins urbans que es creïn comptaran amb abastament d'aigua, preferentment del freàtic, com a servei propi del sector, o bé fer les prolongacions de la xarxa existent necessàries.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA HIDROLÒGIC (CLAU H)

Art. 114.- Definició

1. En caràcter general, s'inclouen en el sistema hidrològic les lleres de rieres i escorrenties, delimitades com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període de retorn de 10 anys.
2. El Sistema hidràulic o hidrològic comprèn els terrenys inclosos en la zona fluvial. La zona fluvial es la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tal com es grafia en els plànols d'ordenació del POUM. A banda i banda de l'element qualificat com a sistema hidrològic es delimita una zona de protecció de la franja de servitud de 5 metres establerta per la legislació sectorial vigent (Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reglamento del Dominio Público Hidráulico).
3. El Sistema Hídric és la part de zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tal com es grafia en els plànols d'ordenació del POUM.
4. La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys, tal com es grafia en els plànols d'ordenació del POUM.
5. Aquest sistema hídric, a part de la seva funció pròpiament hidrogràfica presenta interès en relació al paisatge del municipi, el potencial com a connectors biològics, i en el manteniment de la biodiversitat. Cal contemplar la xarxa hidrogràfica des del punt de vista sistèmic a nivell de conca i en relació amb els recursos hídrics i dels aqüífers.
6. Aquest sistema hídric s'identifica en el plànol de qualificacions urbanístiques del sòl no urbanitzable amb la clau H.

Art. 115.- Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema hidrogràfic serà de titularitat pública.
2. Són de domini i ús públic els elements i espais qualificats així per la legislació d'aigües vigent.
3. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats de sistema hidrogràfic que siguin de titularitat privada requerirà la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant Pla especial.

Art. 116.- Règim general

1. Aquest POUM contempla el sistema hidrogràfic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 98 del DL 1/2010.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius, canals i barrancs, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense

perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

Art. 117.- Condicions d'ús

1. Els usos dominants son els propis dels espais lliures (lleure i ambiental) d'acord amb el que s'estableix en l'article d'usos d'aquestes Normes.
2. Els usos compatibles son els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges, així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes i també les funcions de conservació com a sistema natural.
3. En la zona fluvial no es permet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.
4. En la zona de sistema hídric no s'admet cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui presentar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.
5. En el sistema hídric es consideren usos compatibles:
 - a) Els usos agraris, sense que s'hi pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
 - b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
 - c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
 - d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
 - e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi que no s'afecta la qualitat de les aigües.
 - f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.
6. En la zona inundable per episodis extraordinaris no pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu. En la part que es produeixi la condició d'inundació moderada tampoc es pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge. La part de zona inundable per episodis extraordinaris on es produeix la condició d'inundació lleu no està subjecte a limitacions dels usos admissibles.
7. En la zona fluvial, les edificacions i activitats preexistents que no s'ajustin estaran subjectes al règim de fora d'ordenació.

Art. 118.- Condicions d'ordenació i protecció

1. Els objectius principals de l'ordenació de les rieres situades en sòl no urbanitzable són la conservació de la capacitat hidrològica de les lleres, la conservació de la vegetació associada i el manteniment de la funció de corredor ecològic.
2. S'admeten exclusivament les tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir la capacitat hidràulica

mínima. Totes les intervencions han d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. Les actuacions a rieres i escorrenties, en qualsevol tipus de sòl, es regiran per la legislació sectorial vigent i seguiran els criteris definits per l'Agència Catalana de l'Aigua.
4. El tractament del sistema hidrogràfic es farà d'acord amb els objectius de conservació i restauració dels hàbitats aquàtics i de ribera, incloent cabals, paisatge, vegetació i fauna.
5. Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte l'establert pel document de Criteris d'intervenció en espais fluvials publicats per l'ACA, el març de 2002, o documentació de l'organisme hidràulic competent que la substitueixi.
6. D'acord amb l'article 6 del Reial Decret 849/1986 (RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:
 - a) A una zona de servitud de 8 m d'amplada per a ús públic. Aquesta zona té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH. Qualsevol actuació en ella estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2. del RDPH. Les autoritzacions per a les plantacions d'espècies arbòries en aquesta zona, requerirà autorització administrativa prèvia.
 - b) A una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin, segons allò establert en l'article 9 del RDPH. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia (instruint-se l'expedient davant l'Agència Catalana de l'Aigua, obtenint-se la corresponent autorització per part de l'organisme hidrogràfic competent), a menys que el POUM o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats per l'organisme hidrogràfic competent i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
7. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
8. Es prohibeixen totes aquelles actuacions que puguin comportar alteracions o deterioraments substancials dels ecosistemes i de les característiques paisatgístiques, geològiques i hídriques d'aquests elements, excepte en trams urbans i on calgui intervenir per motius de risc hidrològic.
9. S'evitarà sempre que sigui possible el traçat d'infraestructures canalitzades, i si per raons degudes a condicionats justificables, no es pogués respectar l'anterior criteri, es construiran adequadament les defenses necessàries de l'obra tenint en compte el règim d'avingudes, l'erosió potencial total, la naturalesa del fons de la llera i la seva capacitat de desguàs, així com es regenerarà tota la flora i fauna afectada.
10. En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" o altres documents posteriors d'aplicació.
11. La instal·lació de conduccions de forma subterrània haurà d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i la netedat i no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització de l'ACA.

12. Durant la fase d'instal·lació de les infraestructures soterrades de conducció d'aigües es tindrà cura de preservar al màxim l'estructura i funcionalitat del bosc de ribera i si fos indispensable l'afecció al mateix caldrà posteriorment dur a terme una recuperació i restauració ambiental que garanteixi el bon estat del sistema un cop finalitzades les actuacions.
13. Les infraestructures soterrades de conducció d'aigües, matèries primeres o similars es situaran, sempre que sigui possible, fora de les terrasses baixes de les zones morfodinàmicament actives i de risc d'erosió.
14. Les línies aèries elèctriques, de telefonia i similars s'hauran de disposar de manera que els seus suports no ocupin zones inundables amb flux i velocitat apreciable. Així mateix, els seus traçats longitudinals en l'espai fluvial s'hauran de situar fora de la zona ocupada del bosc de ribera.
15. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrogràfic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.
16. Els encreuaments en qualsevol llera de desguàs o mina es realitzaran per sota, havent de quedar entre les dues conduccions un espai de 50 cm com a mínim.
17. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
18. La totalitat de lleres de desguàs han de tenir una zona de servitud de 5 m d'amplada a cada costat, comptats des de l'aresta exterior de les lleres. Qualsevol classe d'obra, de plantació arbòria, de desmunts de terres, d'encreuaments o de qualsevol altre treball requerirà el permís municipal, que fixarà les condicions en què s'han de dur a terme.
19. Els projectes d'urbanització que, en execució del planejament afectin el traçat de les lleres, hauran de contemplar el seu endegament i/o soterrament, segons els casos.
20. En sòl urbà, i sempre que no tinguin suficient espai per garantir les condicions necessàries establertes, es canalitzaran les rieres, amb secció suficient per garantir l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
21. En sòl urbanitzable, els plans parcials que el desenvolupin, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, han de preveure l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament, d'acord amb l'article 6.4.c RLU
22. En el cas específic de la Riera de Caldes, la via de servei, existent o prevista, ha de permetre el trànsit ocasional de vehicles, si bé tindrà un tractament com a peatonal o carril bici, similar als dels passeigs.
23. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el

pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

24. L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà impulsar la redacció de projectes específics de determinats trams del sistema hidrogràfic per a la millora de la seva qualitat ambiental, i d'acord amb els procediments requerits pels organismes autonòmics competents.

CAPÍTOL 4. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU E)

Art. 119.- Definició

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els sòls o edificacions destinats a usos públics, col·lectius o comunitaris, i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població, al servei directe de la ciutadania.

Els sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris s'identifiquen en els plànols amb la clau E i amb la subclau que els hi correspon segons els usos, i comprèn fonamentalment els centres públics, els equipaments de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, administratiu, religiós, de serveis tècnics i de transport i altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

Tenen consideració de sistemes generals aquells equipaments al servei del conjunt de la població i que s'identifiquen al plànol d'Estructura General del Territori.

Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

Art. 120.- Classificació

Els equipaments comunitaris es classifiquen segons els usos a què es destinen els sòls inclosos en el sistema d'equipaments que són els següents:

- E₁. Docent
- E₂. Sanitari-assistencial
- E₃. Administratiu / serveis / proveïment
- E₄. Cultural-social i religiós
- E₅. Esportiu
- E₆. Funeraris-cementiri
- E₇. Transport
- E₈. Seguretat i protecció civil
- E₉. Mediambiental
- E₁₀. Servei als espais lliures
- E₁₁. Reserva / Sense ús assignat

Art. 121.- Titularitat

Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública.

No obstant, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, podran mantenir la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació.

Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o titularitat que tinguin en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un Pla especial.

Els equipaments comunitaris provinents de cessió gratuïta o d'expropiació seran de titularitat pública i se'ls hi podrà aplicar en el seu cas el règim de concessions administratives. Per tant, la titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i dels objectius d'aquest Pla.

L'Ajuntament podrà permetre la construcció, gestió, ocupació o ús dels equipaments per part de persones o entitats privades, en aplicació de la legislació de sòl, d'habitatge, sobre règim local i de patrimoni vigents.

Art. 122.- Règim general

En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observarà allò que disposen aquestes normes, allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments es podran sistematitzar com a espais lliures enjardinats segons el cas.

Art. 123.- Condicions d'ús

Es consideren usos propis de cada tipus d'equipament els següents:

<u>Equipament</u>	<u>Ús</u>
E ₁ . Docent	Centres on es desenvolupa l'activitat educativa reglada o no reglada d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria (escoles bressol públiques, centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari, escoles d'art, música, idiomes, escola de natura, centres d'educació especial,...)
E ₂ . Sanitari-assistencial	Sanitari-assistencial (hospitals, centres d'assistència primària, residències,...)
E ₃ . Administratiu / serveis / proveïment	Centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmica o local (oficines, serveis, ajuntaments, administracions, hisenda, consell comarcals), mercats municipals, escorxadors, centres de proveïment,...
E ₄ . Cultural-social i religió	Centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, centres associatius, biblioteques, arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres assistencials, centres d'inserció social, casals, residència per a la gent gran, i centres de dia, centres per la pràctica de la religió, esglésies,...

E ₅ .	Esportiu	Instal·lacions i edificacions esportives, de lleure, de esbarjo i serveis annexos.
E ₆ .	Funeraris-cementiri	Serveis funeraris, tanatoris, cementiris, crematoris,...
E ₇ .	Transport	Serveis relacionats als vehicles de transport, estació d'autobusos, estacions, intercanviadors, aparcament cotxes i camions,...
E ₈ .	Seguretat i protecció civil	Polícia, policia local, bombers, protecció civil, jutjats
E ₉ .	Mediambiental	Protecció i manteniment del mediambient
E ₁₀ .	Servei als espais lliures	Serveis que poden estar relacionats amb les zones verdes (quiosc, bar, restaurant, lavabos, informació, venda,..)
E ₁₁ .	Reserva / Sense ús assignat	Qualsevol dels precedents

Art. 124.- Assignació d'usos

En aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'assigna el tipus específic d'equipament que l'Administració vol desenvolupar, per tant, l'ús i el tipus d'equipament queda perfectament definit en aquest document.

L'assignació d'un ús concret a un equipament sense ús determinat (E₁₁) es podrà realitzar mitjançant una Modificació puntual del planejament general o mitjançant la redacció d'un Pla especial d'assignació d'usos.

La modificació d'un ús propi ja definit requerirà la redacció d'una Modificació o la Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. No obstant, sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús o usos podrà variar-se l'assignació de l'ús o els usos vigents mitjançant un Pla especial, mantenint-se però l'adscripció al sistema d'equipaments comunitaris.

L'assignació concreta dels usos dels equipaments, inclosos en els Plans Parcial i en els Plans de Millora Urbana determinats en el POUM, quedarà definida en el desenvolupament del planejament corresponent, o també es podrà fer mitjançant un Pla especial.

Quan, per a l'obtenció del sòl destinat a un determinat equipament calgui utilitzar la via expropiatòria, el planejament haurà d'haver assignat, motivadament, l'ús concret d'equipament.

Art. 125.- Condicions generals d'ordenació i edificació

L'ordenació de l'edificació en les àrees d'equipaments seguirà les següents determinacions:

- S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona i a l'organització general del teixit urbà on es situï.
- S'adequarà a l'edificabilitat, a les condicions arquitectòniques, al programa i a les necessitats funcional de l'equipament específic.
- S'adequarà al paisatge de l'entorn i es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.

- En el cas que es gràfiïn uns paràmentres o uns gàlibs en els plànols normatius per determinar la seva ordenació, aquests prevaldran sobre aquesta normativa escrita.
- Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest POUM pels nous equipaments.

Els equipaments existents en anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM tindran com a mínim l'edificabilitat que tenien inicialment.

Les condicions d'edificació dels nous equipaments o ampliació dels existents es regularan i s'ajustaran a les condicions paramètriques de la zona immediata o contigua o dominant en aquella àrea, en el cas que es situïn colindants a zones d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial.

Encara que, en caràcter general, els nous equipaments o ampliacions dels existents es situaran sempre en una illa independent o colindants a zones d'ordenació de l'edificació en volumetria específica i d'edificació aïllada, cosa que la seva regulació es realitzarà mitjançant una ordenació volumètrica específica.

Els paràmetres generals d'edificació dels equipaments en ordenació volumètrica específica son els següents:

- Edificabilitat: 1,00 m² st/m² sòl
- Ocupació màxima parcel·la: 50%
- Nombre màxim de plantes: PB+II
- Alçada reguladora màxima: 11
- Distàncies als l·lindars de la parcel·la 5,00 m

No obstant, encara que en caràcter general els paràmetres dels equipaments queden definits per aquest document del POUM; mitjançant els plànols normatius, les condicions paramètriques de la zona immediata o contigua o dominant en aquella àrea, o pels paràmetres d'ordenació volumètrica específica anteriors; si per raons justificades convingués modificar-los, es redactarà un Pla especial que concretarà les condicions específiques, raonant els motius de la necessitat i dels canvis en relació al seu entorn.

Per altra banda, i en el cas que un equipament estigui inclòs en un SUD o en un PMU, seran aquestes figures de planejament derivades les que definiran els paràmetres urbanístics corresponents, justificant les possibles modificacions dels paràmetres d'ordenació volumètrica específica fixats per aquest POUM, en funció de les condicions i els problemes a resoldre arquitectònics, el programa i les necessitats funcionals, tenint en compte sempre l'interès general de la nova ordenació.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (CLAU T)

Art. 126.- Definició

El sistema de serveis tècnics i ambientals comprèn les instal·lacions, les infraestructures i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, producció d'energia, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, instal·lacions telefòniques i de telecomunicació, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, abocadors, deixalleria, dipòsits i altres possibles serveis de caràcter afí, així com l'emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport dels serveis tècnics. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc...

El document del POUM conté la definició dels elements i les xarxes de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria, i a part tots aquests sistemes tècnics i mediambientals s'identifiquen en els plànols corresponents.

Art. 127.- Classificació

El sistema de serveis tècnics i ambientals es classifiquen segons els usos a què es destinen que són els següents:

- T₁. Servei tècnic d'instal·lació d'aigua
- T₂. Servei tècnic d'energia elèctrica
- T₃. Servei tècnic de depuració i clavegueram
- T₄. Servei tècnic de residus
- T₅. Servei tècnic de telefonia i comunicacions
- T₆. Servei tècnic de proveïment i abastament
- T₇. Servei tècnic d'instal·lació de gas
- T₈. Servei tècnic en reserva / Sense ús assignat

Art. 128.- Titularitat

El sòl destinat a sistema de serveis tècnics o infraestructures serà en general de titularitat pública, encara que sigui gestionat en molts casos en règim de concessió per empreses privades. No obstant, i en menys freqüència, el sòl destinat a sistema de serveis tècnics podrà ser també de titularitat privada.

Art. 129.- Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema de serveis tècnics el sòl necessari seguint el que es disposa en la legislació urbanística vigent. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.

Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics abans referenciats s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors, tot allò previst per aquell tipus de sòl.

Es podran redactar Plans especials d'infraestructura amb la finalitat de preveure i programar una xarxa coherent per a la instal·lació, uns espais en reserva necessaris per aquella infraestructura, o el soterrament en el cas d'instal·lacions aèries d'aquelles línies que afectin el sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística. S'inclouran en aquests Plans especials el tractament ambiental i paisatgístic de l'entorn dels espais on s'ubiquen les diferents instal·lacions, per tal que aquestes s'integrin en l'entorn i quedi minimitzat el seu impacte visual.

Art. 130.- Condicions d'ús

Els usos dels sistemes de serveis tècnics i ambientals poden ser:

- Ús dominant: Serveis tècnics o infraestructures.
- Usos compatibles: Aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.

Es consideren usos propis de cada tipus de servei tècnic i ambiental els següents:

T₁. Servei tècnic d'instal·lació d'aigua

El servei tècnic d'instal·lació d'aigua comprèn el sistema bàsic d'abastament d'aigües, les canonades de transport d'ATLL, l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i les seves instal·lacions auxiliars, així com la xarxa fonamental de distribució urbana i contraïncendis.

T₂. Servei tècnic d'energia elèctrica

Les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica comprenen les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació, així com les xarxes de transport d'alta i mitja tensió.

T₃. Servei tècnic de depuració i clavegueram

El sistema bàsic de sanejament o d'evacuació d'aigües residuals comprèn els col·lectors principals de la xarxa actual de clavegueres, les seves futures ampliacions i els col·lectors en alta existent i previstos.

T₄. Servei tècnic de residus

Instal·lacions mediambientals que comprenen els terrenys per la deixalleria, i altres instal·lacions mediambientals que es puguin crear.

T₅. Servei tècnic de telefonia i comunicacions

Les instal·lacions de telecomunicacions comprenen les centrals i les xarxes principals de telefonia, les antenes de telecomunicacions i les instal·lacions de radio destinades a les telecomunicacions.

T₆. Servei tècnic de proveïment i abastament

Aquestes instal·lacions comprenen aquelles lligades al proveïment i abastament d'energia o de combustible pel funcionament de cotxes, motos, camions, autocars, o similars relacionats en la comunicació i mobilitat.

T₇. Servei tècnic d'instal·lació de gas

Les instal·lacions de gas comprenen les canonades i instal·lacions complementàries de gas en àdhuc o alta pressió.

T₈. Servei tècnic en reserva / Sense ús assignat

Són tots aquells espais en reserva, però sense l'assignació de l'ús de l'equipament concret.

Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcionals que es defineixen en aquest Capítol, les infraestructures de serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precises estan qualificades en els plànols corresponents de zonificació i de normativa urbanística a escala 1/2.000.

S'admet la simultaneïtat d'usos de serveis tècnics par qualsevol dels sistemes sempre que sigui viable la seva compatibilitat.

Art. 131.- Condicions generals d'ordenació, d'edificació i d'ús

A l'igual que les condicions d'ordenació i d'edificació definides per als sistemes d'equipaments, els serveis tècnics seguiran les següents determinacions:

- a) S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona i a l'organització general del teixit urbà on es situï.
- b) S'adequaran a l'edificabilitat, a les condicions arquitectòniques, al programa i a les necessitats funcional de l'equipament tècnic específic.
- c) S'adequaran al paisatge de l'entorn i es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.

En caràcter general, els sistemes per als serveis tècnics quedaran determinats per les condicions següents:

- a) Les condicions que regulen els serveis tècnics i el seu entorn es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
- b) Les edificacions necessàries per al correcte desenvolupament dels sistemes de serveis tècnics s'ajustaran a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit urbà en què se situen.
- c) L'ús principal és el de serveis tècnics i mediambientals, i els usos compatibles són els directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

- d) L'ordenació dels sòls per als serveis tècnics s'adaptaran als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
- e) Només s'admeten els usos estrictament vinculats a la instal·lació, element o unitat de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.
- f) S'admet excepcionalment com a ús complementari, i de manera justificada, l'ús d'un habitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació.
- g) Els elements no situats dins el sòl urbà tindran la classificació i qualificació que els hi correspongui a raó de la ubicació concreta de què disposin dins el sòl urbanitzable o no urbanitzable.
- h) Per altra banda, es podrà redactar un Pla especial de qualsevol dels serveis tècnics, amb la finalitat de preveure i determinar noves ubicacions i/o minimitzar els impactes que puguin afectar aquestes instal·lacions en el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable pel que fa a la qualitat ambiental i paisatgística. Es podrà incloure en aquest Pla especial el tractament ambiental i paisatgístic dels diferents espais lliures dels sòls on es situen els diferents serveis tècnics.
- i) En funció del tipus de serveis tècnics es determinarà un espai en el seu entorn de protecció acomplint la legislació sobre la matèria i la normativa particular.
- j) Per altra banda, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'un servei tècnic determinat, i no existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es podran situar en sòl no urbanitzable i també en sòl urbà i urbanitzable aquests espais, de manera justificada, d'acord amb la tramitació establerta a la Llei d'urbanisme.

Tanmateix, serà d'obligat compliment en els sistemes de serveis tècnics les condicions d'ordenació i edificació següents:

- a) Els serveis tècnics existents en anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM tindran com a mínim l'edificabilitat que tenien inicialment.
- b) Quan aquests es situïn en illes d'edificació arrenclerada s'ordenaran segons l'alineació de carrer, i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
- c) L'índex d'edificabilitat serà en general de 0,80 m²st/m²sòl, no obstant es podrà superar aquest índex, de manera justificada, en funció de la solució tècnica.
- d) L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació, encara que es recomana una alçada màxima de 5,00 m.
- e) El nombre de plantes màxim serà de PB, i de manera justificada segons les necessitats de la instal·lació, es podrà arribar fins a PB+1.
- f) Els espais lliures d'edificacions, no ocupats per les instal·lacions, que constitueixin l'entorn d'aquests serveis tècnics, es sistematitzaran com a espais lliures, hi hauran d'ésser convenientment enjardinats, amb un cert arbrat de protecció, disposant-se almenys d'un arbre per cada 50 m² de superfície.
- g) Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes de serveis tècnics per aquest POUM podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 5% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un Pla especial que ho justifiqui i complir la normativa del POUM.

En caràcter general, els serveis urbans quedaran determinats per les condicions següents:

- a) Les condicions que regulen els serveis urbans es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
- b) L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis urbans s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
- c) Totes les noves xarxes de serveis en sòl urbà i urbanitzable seran preferentment soterrades, llevat que la preservació d'un bé protegit o a característiques excepcionals ho impedeixin, i per tant, l'Ajuntament autoritzi de realitzar les instal·lacions aèries. Així mateix, qualsevol nou projecte d'obres o d'urbanització contemplarà el soterrament de les línies aèries dins l'àmbit d'actuació.
- d) Per altra banda, es podrà redactar un Pla especial d'infraestructura de qualsevol tipus (elèctrica, telefonia, ...) amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies que afectin el sòl urbà, urbanitzable o aquells espais de qualitat ambiental i paisatgística.
- e) L'espai de protecció de les infraestructures i, en particular, de les línies aèries i subterrànies complirà la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica en aquestes Normes en referència a la protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.
- f) Per altra banda, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'una nova xarxa i no hi hagi una reserva específica de sòl en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es podran situar en sòl no urbanitzable i també en sòl urbà i urbanitzable, d'acord amb la tramitació establerta a la Llei d'urbanisme.

Art. 132.- Disposicions específiques de la xarxa i instal·lació d'aigua

L'Agència Catalana de l'Aigua tindrà competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, respectivament.

Art. 133.- Disposicions específiques del sistema tècnic d'energia elèctrica

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal preveu el desplaçament de les línies elèctriques de transport d'energia elèctrica en tot el sòl urbà, tant residencial com industrial, i els seus traçats quedaran concretats en el corresponent projecte constructiu.

Les ampliacions, modificacions i/o millores de les xarxes de distribució elèctrica que es situïn dins del sòl urbà, hauran de realitzar-se de forma soterrada, sempre que no hi hagi impediment de tipus tècnic.

Les estacions transformadores en el sòl urbà i urbanitzable s'integraran en els edificis o en el sistema d'espais lliures urbans, havent-se de contemplar en el corresponent projecte d'edificació o Pla Parcial.

En els terrenys definits com a protecció de subministrament elèctric queda prohibida tota edificació que no estigui vinculada a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

En el cas de construccions al costat de les línies de transport i distribució d'energia elèctrica, la distància de les edificacions a les línies son les que estableix el Reglament de línies d'alta i mitja tensió.

Art. 134.- Disposicions específiques del sistema de depuració i residus

Amb caràcter indicatiu, es grafien en els plànols d'ordenació les reserves per les conduccions de sanejament en alta fins a les estacions de depuració d'aigües residuals i els seus elements complementaris, segons les previsions de l'Agència Catalana de l'Aigua i el Pla de Sanejament de Palau-solità i Plegamans. Aquestes reserves es concretaran en el corresponent projecte constructiu.

Tots els sectors de desenvolupament, tant residencials com industrials, han de preveure en els seus corresponents Plans parcials i Projectes d'urbanització d'un sistema separatiu de clavegueram d'aigües pluvials. A més a més, els sectors industrials instal·laran una estació depuradora d'aigües negres per realitzar el cicle de depuració abans d'abocar-les al col·lector general. Aquest cicle haurà d'ésser aprovat per tècnics competents abans de l'inici de l'activitat industrial.

Art. 135.- Disposicions específiques del sistema de telecomunicacions

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, de radioemissors i d'estacions de telefonia mòbil atindrà als criteris establerts al Decret 148/2001, modificat per Decret 281/2003, la normativa estatal i catalana vigent, la jurisprudència apareguda fins al moment i la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.
2. Les instal·lacions de telecomunicacions i les estacions de telefonia mòbil s'instal·laran d'acord amb els criteris específics establerts mitjançant pla especial, on es determinaran els sòls on es possibiliti situar-hi infraestructures d'aquest tipus. Aquestes instal·lacions s'han de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental que correspongui segons l'establert en la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, modificada per la Llei 9/2011, del 29 de desembre.
3. L'Ajuntament procurarà expressament que els emplaçaments i les instal·lacions puguin ésser compartides entre diversos operadors, i que la ubicació d'antenes, torres de telecomunicacions i similars sigui preferentment la d'instal·lacions similars preexistents.
4. Qualsevol instal·lació nova o modificació substancial de l'actual s'haurà d'ajustar a les tecnologies disponibles més adequades, d'acord amb la normativa europea vigent i la legislació sectorial aplicable.
5. Les ampliacions, modificacions i/o millores de les xarxes de distribució i comercialització de serveis públics amb cable que es situïn dins del sòl urbà, hauran de realitzar-se de forma soterrada, sempre que no hi hagi impediment de tipus tècnic.

Article. 136.- Protecció de la xarxa de gas

En els terrenys definits com a protecció de la xarxa en alta i mitja pressió de gas queda prohibida tota edificació de qualsevol tipus, incloses les que tinguin caràcter temporal o provisional.

La franja de protecció quedarà fixada per la normativa sectorial vigent, i en aquesta normativa fixada en un mínim de dues línies paral·leles a l'eix del conducte, separades 2'5 m a banda i banda d'aquest.

CAPÍTOL 5. SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS (CLAU D)

Art. 137.- Definició

1. Correspon a aquells sòls previstos per les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments, temporals o no, de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials definides a la memòria social d'aquest Pla.
2. Les previsions d'habitatge dotacional públic s'integren a la política municipal de Patrimoni municipal del sòl i de construcció d'habitatge públic i protegit, d'acord amb els objectius del POUM.
3. El sistema urbanístic d'habitatge dotacional (HDP) s'identifica amb la clau D, en els plànols de proposta d'ordenació corresponents: el P1.06. Sistema d'equipaments a E.1/5.000, el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E.1/5.000, la sèrie de plànols P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E.1/2.000, i la sèrie de plànols P2.03 Normativa urbanística en SU i SUD a E.1/2.000.

Art. 138.- Tipus de sistema o classificació

Els sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic (HPDP) es classifiquen segons el destí dels habitatges en:

- D₁. Habitatge dotacional públic per la gent gran
- D₂. Habitatge dotacional públic per joves

Art. 139.- Titularitat

1. Els sòls que el POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius d'aquest Pla.

Art. 140.- Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
2. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden preveure reserves de sòl per a habitatge dotacional en substitució parcial o total de la reserva d'equipaments públics, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipament públic i es compleixin els requisits fixats pel TRLU.
3. D'acord amb el s'estableix en l'article 58.1.g) i 65.3.b) TRLU, només es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals quan les reserves d'aquest sistema s'emplantin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

4. L'habitatge dotacional, segons estableix la legislació urbanística, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació a què s'assigni aquest sistema.
5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

Art. 141.- Condicions d'ús

1. L'ús dominant serà el d'habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Els usos compatibles són aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de dotació per a la residència.

Art. 142.- Identificació de l'habitatge dotacional que determina el POUM

Encara que posteriors modificacions d'aquest document i els sectors de planejament urbanístic derivat (Plans parcials) poden destinar nous espais per a sistemes d'habitatge dotacional, aquest POUM determina 5 àmbits o sols per aquesta finalitat, que es classifiquen segons el destí dels habitatges:

Habitatges per la gent gran (D₁): 3

- Habitatge dotacional al Barri de Montjuïc
Es situa en sòl urbà, al final del Barri de Montjuïc, l'indant amb el sòl no urbanitzable. Queda inclòs en el PAU-03. Montjuïc, amb una superfície de 9.552,35 m²sòl.
- Habitatge dotacional al Forn del Vidre
Es situa en sòl urbanitzable en el sector SUD-01. Forn del Vidre, al costat mateix de la masia del Forn del Vidre, presentant una superfície no vinculant de 2.250,32 m²sòl.
- Habitatge dotacional a l'Avda. Camí Reial
Es situa en sòl urbanitzable en el sector SUD-06. Avda. Camí Reial, en la futura prolongació del carrer del Migdia i en front a la riera de Caldes, amb una superfície no vinculant de 1.516,79 m²sòl.

Habitatges per la gent jove (D₂): 2

- Habitatge dotacional al Barri de la Serra de Can Riera
Es situa en sòl urbà en el Camí de la Serra de Ponent, quasi cantonada amb carrer Illes Balears. Queda inclòs en el PAU-5. Serra de Can Riera, amb una superfície de 6.096,10 m²sòl.
- Habitatge dotacional al Camí de la Serra
Es situa en sòl urbà no consolidat en la prolongació del futur Camí de la Serra. Queda inclòs en el PMU-03. Serra de Plegamans, amb una superfície no vinculant de 3.489,09 m²sòl.

Art. 143.- Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general

del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

2. L'ordenació del sistema d'habitatge dotacional s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable.
3. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant això i a causa del paper i de la funció social d'aquestes peces, s'admet una configuració especial o singular, que haurà de ser justificada en el mateix Projecte d'habitatge dotacional.
4. En sòl que el POUM destina especialment a aquest ús l'ordenació es regularà a través de Pla derivat que abastarà com a mínim la superfície de l'àrea amb la qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics i que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatges, edificacions i instal·lacions complementàries, espais d'aparcament i espais lliures.
5. En cas que l'Ajuntament decidís disposar de l'habitatge dotacional públic en sòl d'equipaments sense ús definit, a on s'inclougi la possibilitat de destí a habitatge dotacional públic, precisarà d'un Pla Especial que determini la titularitat pública de l'actuació, el destí a habitatge dotacional públic i l'ordenació.
6. Amb caràcter general, les condicions de parcel·la i edificació seran les corresponents a blocs plurifamiliars aïllats d'ordenació volumètrica amb les determinacions següents:

- Edificabilitat: $0,60 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$
 - Barri de Montjuïc (gent gran) 82 hab.
 - Serra de Can Riera (gent jove) 52 hab.
 - Camí de la Serra (gent jove) 30 hab.
- $0,80 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$
 - Forn del Vidre (gent gran) 26 hab.
 - Avda. Camí Reial (gent gran) 18 hab.
- Ocupació màxima parcel·la: 50%
- Nombre màxim de plantes: PB+II
- Alçada reguladora màxima: 11,00 m
- Distàncies als llinars de la parcel·la: 5,00 m
- Nombre d'habitatges màxim: $70,00 \text{ m}^2 \text{ st/hab}$

7. Tot i així, segons les necessitats funcionals, l'entorn, el teixit urbà en què s'inscriuen, les condicions ambientals i topogràfiques, els aprofitaments i les tipologies de l'entorn, es podran variar aquests paràmetres en un Pla especial o en el desenvolupament del Pla parcial o Pla de millora urbana corresponent, de manera justificada i amb el respecte de l'entorn.

CAPÍTOL 6. FRANGES O LÍNIES DE PROTECCIÓ

Art.- 144. Definició i identificació

1. El sistema protecció d'infraestructures comprèn aquells terrenys sobre els quals s'estableix una reserva de sòl per a actuacions ja definides o pendents de projecte però que cal qualificar atenent les futures necessitats d'obtenció d'aquest sòl o de protecció de la infraestructura existent.
2. S'identifica en els plànols de normativa i d'instal·lacions urbanes.

Art.- 145. Titularitat

El sòl destinat a protecció de sistemes podrà ser de titularitat pública o privada.

Art.- 146. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les proteccions de sistemes s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans derivats o especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les proteccions de sistemes es regiran per allò que disposa la legislació sectorial vigent, així com per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

Art.- 147. Condicions d'ús

Els usos del sòl destinat a protecció de sistemes es correspondran amb els admesos en la zona corresponent on s'ubiqui aquest sòl.

Art.- 148. Condicions d'ordenació i edificació

En aquest sòl no s'admet cap construcció ni edificació llevat de les provisionals regulades per la legislació urbanística.

Tampoc no s'hi admet cap instal·lació soterrada llevat que en determinats supòsits degudament justificats i sempre que el titular de la infraestructura a implantar assumeixi qualsevol cost d'afectació i totes les despeses de retirada de la mateixa i renunciï a qualsevol dret que es pugui derivar de l'atorgament de qualsevol autorització o llicència per part de qualsevol administració.

SECCIÓ PRIMERA. PROTECCIÓ FERROVIARIA

Art.- 149. Definició i identificació

El POUM incorpora, segons es grafia en el plànol de normativa urbanística la previsió d'una franja de protecció ferroviària continguda en el planejament supramunicipal.

La concreció definitiva d'aquesta determinacions es realitzarà mitjançant els instruments de desenvolupament i execució que puguin aprovar-se posteriorment per part de l'administració competent.

SECCIÓ SEGONA. LA FALLA

Art.- 150. Condicions d'ordenació i edificació

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals.

La falla com accident geològic es troba definida en el plànol I1.05 del POUM i, en funció d'aquest traçat, s'estableixen en els plànols de normativa urbanística dues franges, determinades en funció dels diversos informes i del dictamen del IGC, on es marca l'àrea de risc geològic.

El plànol estableix, i la present normativa es desenvolupa, aquestes dues franges de protecció:

- Franja de protecció de les edificacions (àmbit de risc 1)
- Franja de preservació de les edificacions (àmbit de risc 2)

En aquestes dues franges es determina:

1. En l'àmbit de la franja de RISC1 està prohibit edificar, excepte les obres vinculades a la protecció i a la prevenció del risc generat per la falla. Pel que fa a l'obra urbanitzadora, aquesta quedarà subjecte a un estudi específic.
2. Les edificacions existents a la franja de RISC1 restaran en règim de volumetria disconforme. S'autoritzaran obres de reparació dels efectes de la falla, manteniment i conservació bàsica dels edificis.
3. En l'àmbit de la franja de RISC2 el sòl tindrà les condicions d'edificació i urbanització de la clau de zona corresponent, o les establertes pel planejament derivat que el desenvolupi. No obstant, s'hauran de complir les següents condicions addicionals:
 - Justificar que la línia de falla no afecta al volum edificat existent o de nova implantació.
 - Les llicències i el planejament derivat hauran d'incorporar els estudis geotècnics, geològics i geofísics necessaris per descartar el risc per les edificacions i les persones, i per tant, determinar en funció d'aquests estudis on es situa l'àrea de RISC 1.
 - Les edificacions, construccions i urbanització que s'autoritzin hauran d'adoptar les solucions constructives previstes a la norma sismoresistent que garanteixin la integritat d'aquestes en el supòsit de desplaçaments horitzontals o verticals de la falla.
4. Les edificacions, solars, construccions o urbanització que es trobin a cavall dels àmbits de la franja de RISC1 i RISC2, o parcialment fora d'aquestes, compliran l'ordenació percentualment majoritària que afecti a les mateixes. No obstant, en tots els casos s'exigirà el compliment dels punts 2 i 3 d'aquest article.
5. Pels sòls de sistemes, espais lliures i equipaments, s'exigiran als projectes d'urbanització o d'obra local les mateixes condicions que pels sòls zonificats.

6. Les infraestructures de serveis, tant aèries com les que transcorren pel subsòl, hauran de complir les següents condicions:
 - Preferiblement hauran de transcorre tangents a línia de falla.
 - En aquelles que imprescindiblement l'hagin de creuar s'exigirà el compliment dels punts 2 i 3 d'aquest article.
 - En tot cas s'hauran d'adoptar solucions flexibles i justificar la seva integritat en cas de desplaçaments horitzontals o verticals de la falla.
7. L'ampliació de la l'àmbit de les franges de RISC1 o RISC2 requerirà un Pla Especial. La seva reducció requerirà la modificació o revisió del POUM de conformitat amb l'establert a l'article 87 del Decret Legislatiu 1/2010.
8. Els propietaris de solars o edificacions existents en l'àmbit de la franja de RISC1 gaudiran de la condició d'optants a les polítiques socials d'habitatge que pugui endegar el municipi, independentment de la seva situació social o econòmica.
9. El municipi podrà disposar del parc d'habitatge públic amb algun règim de protecció de titularitat pública, o aquell que estigui afecte al Patrimoni Públic del Sòl, per a polítiques de substitució d'aquells que es trobin afectats per l'àmbit de protecció de la franja de RISC1.
10. Els propietaris de solars o edificacions, total o parcialment, dintre de l'àmbit de RISC 2 i que els estudis concloentment excloguin o limitin en més d'un 50% la seva capacitat edificatòria gaudiran de la mateixa condició que els propietaris de l'àmbit de RISC1.
11. En l'Àmbit de RISC 1, si escau, totes les llicències gaudiran d'exempció de taxes e ICIO.
12. En l'àmbit de RISC 2, si escau, totes les llicències gaudiran d'exempció parcial de taxes e ICIO limitada a les despeses generades pel compliment del punt 3 d'aquest article.

TÍTOL IV. PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

Art. 151.- Estructura dels paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:

a) Els paràmetres d'ordenació

Són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.

b) Els paràmetres d'ús

Són paràmetres que regulen i relacionen les funcions dels humans amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.

CAPÍTOL 2. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES GENERALS

Art. 152.- Definició i regulació dels paràmetres d'ordenació

El POUM estableix els sistemes d'ordenació de l'edificació, atenent a les característiques del territori, i a la morfologia dels diferents teixits existents o previstos.

Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en aquest capítol, i s'estructuren en:

- a) Paràmetres referits als desenvolupaments
Són els paràmetres per a l'ordenació dels sectors, planejaments derivats i la gestió dels polígons.
- b) Paràmetres referits a l'ordenació de l'edificació
Són els paràmetres per a l'ordenació de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació.

Art. 153.- Paràmetres referits a l'ordenació dels desenvolupaments

Són els paràmetres que es determinen per l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.

Els paràmetres d'ordenació referits als desenvolupaments (sectors, planejaments derivats i polígons) són els següents:

- Superfície
- Superfície computable
- Índex d'edificabilitat bruta
- Sostre edificable màxim
- Percentatges de sòl mínim de sistemes
- Densitat màxima d'habitatges bruta

Art. 154.- Paràmetres referits a l'ordenació de l'edificació

Són els paràmetres que es determinen per l'ordenació de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans.

S'inclouen totes aquelles definicions, disposicions i paràmetres comuns o aplicables a cada sistema d'ordenació de l'edificació.

Aquests paràmetres referits a l'ordenació de l'edificació es classifiquen segons afectin més directament a:

- La forma i ocupació del sòl (paràmetres referits a la parcel·la)
- La forma de l'espai públic (paràmetres referits al carrer)
- La forma de l'edificació (paràmetres referits a l'edifici)

Aquests paràmetres són els següents:

a) Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl

Són tots els paràmetres referits a la pròpia parcel·la, aquells que fan referència a la forma i a l'ocupació del sòl, i els podem subdividir en tres apartats:

- Paràmetres propis de la parcel·la
(comuns per a totes les zones)
 - Parcel·la
 - Forma d'una parcel·la urbana
 - Parcel·la mínima
 - Front mínim
 - Solar
 - Illa
 - Terreny i pendent
- Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la
(comuns per a totes les zones)
 - Índex d'edificabilitat neta
 - Sostre edificable màxim
 - Nombre màxim d'habitatge
 - Ocupació màxima
- Paràmetres en relació a la parcel·la
(per les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o conjunt de parcel·les, o illa si s'escau).
 - Espai lliure
 - Separacions mínimes i fixes als límits i entre edificacions
 - Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar
 - Tanques a espai públic i entre veïns

b) Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

Són tots els paràmetres urbanístics referits al propi carrer, es a dir, aquells relatius a la forma de l'espai públic, i es classifiquen en dos apartats:

- Paràmetres propis del carrer
(són els paràmetres del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació)
 - Alineació a vial o carrer
 - Amplada del vial o carrer
 - Rasants del vial i de l'alineació del vial
- Paràmetres d'edificació en relació al carrer
(són els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones on aquesta es situa en relació amb l'alineació del vial)
 - Alineació de l'edificació respecte del carrer
 - Front principal i front secundari
 - Fondària edificable
 - Paret mitgera
 - Pati d'illa
 - Pati davanter i posterior de la parcel·la
 - Edificacions en els patis d'illa o parcel·la

c) Paràmetres relatius a la forma de l'edificació

Són els paràmetres propis de l'edifici, relatius a la forma de l'edificació, i en molts casos comuns a tots els tipus d'edificació i zones. Aquests paràmetres són fonamentalment els següents:

- Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions
- Sostre d'un edifici
- Envoltent màxim d'un edifici i volum d'un edifici
- Façanes d'un edifici
- Nombre màxim de plantes
- Alçària reguladora d'un edifici i el seu punt d'aplicació
- Planta baixa
- Planta soterrani
- Planta altell
- Planta pis i planta àtic
- Planta sotacoberta
- Coberta
- Alçada lliure i construïda d'una planta
- Cossos sortints
- Espais oberts d'un edifici
- Elements tècnics i compositius d'un edifici
- Patis de llum
- Patis de ventilació

Art. 155.- Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

Aquest capítol conté la reglamentació detallada per al sòl urbà de l'ús, volum i condicions higiènic-sanitàries de les construccions i terrenys, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.

Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran al sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM que s'incorpori al procés urbà.

En els casos en què el planejament de desenvolupament aprovat compti amb una regulació diferent, el POUM assimila la corresponent zona a una de les regulades pel Pla, indicant per cada zona les excepcions respecte als paràmetres principals, derivades del corresponent planejament derivat, tinguin les presents Normes Urbanístiques caràcter d'aplicació subsidiària.

Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions en sòl no urbanitzable, sens perjudici de l'aplicació dels arts. 47 i concordants del TRLUC.

L'aplicació d'aquests paràmetres queda condicionada a les regulacions més precises de zona o les específiques que figuren en el plànol d'ordenació.

Art. 156.- Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona

Segons la manera de disposar-se l'edificació en relació al carrer i espai públic, a la parcel·la o a les edificacions veïnes, es distingeixen tres sistemes d'ordenació de l'edificació i, per tant, als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics d'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:

- a) L'edificació ordenada o situada en relació al vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial. Les construccions es disposen alineades al carrer i entre mitgeres. Les edificacions es regeixen fonamentalment per una alçada reguladora i una fondària edificable i, per tant, són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
- b) L'edificació situada en relació amb la parcel·la. Són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament. Les construccions es disposen dins de les seves parcel·les, respectant unes distàncies establertes a partions. Es regeixen fonamentalment per un índex d'edificabilitat, una alçada màxima i un percentatge màxim d'ocupació.
- c) L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. Les construccions es disposen segons ordenació volumètrica, on els edificis s'ajusten a una disposició determinada dels volums, establerta des del planejament urbanístic derivat o des dels projectes de reparcel·lació o edificació, directament pels paràmetres bàsics d'ordenació i respectant una edificabilitat global prefixada.

Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits.

En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació, són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats:

- a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els articles que fan referència als paràmetres en relació amb la parcel·la.
- b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els articles que fan referència als paràmetres en relació amb el carrer.
- c) Si l'edificació es situa en relació amb l'illa:
 - En el cas que no hi hagi planejament derivat, en general són d'aplicació els paràmetres de l'apartat b) i, en el cas que alguna edificació s'alineï al vial, els de l'apartat a.
 - En cas que hi hagi una ordenació volumètrica precisa, el planejament derivat serà el que determinarà quins paràmetres seran d'aplicació.

Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

Art. 157.- Jerarquia dels paràmetres urbanístics

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina la legislació urbanística, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

- a) Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.
- b) Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.
- c) Paràmetres propis de l'edifici, a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

Art. 158.- Paràmetres bàsics del POUM

Els paràmetres bàsics d'un POUM són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:

- El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
- La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
- El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en les normes urbanístiques del POUM.
- Els paràmetres de l'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM corresponents a les zones dels teixits històrics i tradicionals.

La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM, així com també les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen i comporten una modificació puntual del POUM.

Art. 159.- Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica

Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica estan associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.

Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:

- Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
- Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.

- Ocupació màxima de la parcel·la, en percentatge (%) o amb perímetre dibuixat en planta.
- Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
- El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació, i si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
- Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
- Edificació principal i edificació auxiliar.
- Envoltent màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.

En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM, i a criteri final de l'òrgan competent en matèria urbanística.

No s'ha de confondre el concepte d'ordenació volumètrica que defineixen aquests paràmetres, que admet variació mitjançant un planejament derivat, del càlcul del sostre edificable, com a paràmetre bàsic, que aquests paràmetres generen en l'ordenació urbanística detallada.

Art. 160.- Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic

Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant:

- Les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona.
- Directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat segons l'article corresponent, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- Ordenació volumètrica flexible (Vf)
- Ordenació volumètrica definida (Vd)

L'ordenació volumètrica flexible parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m²st o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:

- Llindars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols; i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en les normes urbanístiques o,
- Directament només pels paràmetres regulats en les normes urbanístiques, amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final del projecte arquitectònic elaborat per a la concessió de la llicència urbanística.

L'ordenació volumètrica definida parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació, amb dos nivells de concreció:

- La volumetria bàsica (Vb), pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre o gàlib màxim d'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
- La volumetria precisa (Vp), pròpia també de l'ordenació detallada del sòl urbà i del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, es defineix a més de l'establert en l'apartat anterior, la posició clara i precisa de l'edificació i el sostre edificable. La posició de l'edificació no és indicativa sinó vinculant.

Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

Art. 161.- Paràmetres propis d'un edifici

Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les normes urbanístiques.

Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:

- Sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.
- La façana d'un edifici, que el projecte de la llicència formalitzarà.
- Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
- El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima.
- Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
- Els patis de llum que concreti el projecte
- Els patis de ventilació.
- Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

I els relacionats i simultanis a l'edificació:

- Modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació).
- Tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència).

El planejament urbanístic general o derivat pot introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per a la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:

- Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.
- Marges de flexibilitat regulats en les normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica, sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona.

SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS, PLANEJAMENTS DERIVATS I POLÍGONS

Art. 162.- Superfície

És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.

La superfície del sector o del polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexos normatius.

La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació.

Art. 163.- Superfície computable

La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.

S'ha d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic hidràulic.

Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector.

La superfície computable precisa del sector de planejament s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

Art. 164.- Índex d'edificabilitat bruta

És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector, planejaments derivats o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

Art. 165.- Sostre edificable màxim

És la superfície màxima de sostre edificable en un sector, en planejaments derivats o en polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2).

En els àmbits pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.

En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, en relació també amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

El sostre edificable màxim definit en un polígon, en un nou àmbit de planejament o en un sector és un paràmetre bàsic, que no es pot modificar en el projecte de

reparcel·lació, i en aquest sostre màxim es troben incloses les edificacions auxiliars i complementàries i el sotacoberta de les edificacions.

Art. 166.- Percentatges de sòl mínim de sistemes

És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector o àmbit de planejament.

En l'ordenació del planejament derivat el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable, mentre que entre el estàndard d'equipament i vialitat es poden establir compensacions, sempre hi quan es justifiqui l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.

En el cas dels polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, és un paràmetre deductiu de referència.

Art. 167.- Densitat màxima d'habitatges bruta

És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector, d'un àmbit de planejament o gestió (polígon). S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).

En els àmbits de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.

En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona. En el cas que la fitxa del polígon d'actuació determini aquest paràmetre, s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA I OCUPACIÓ DEL SÒL

SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA

Art. 168.- Parcel·la

S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable o no, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.

La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat; es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.

Art. 169.- Forma d'una parcel·la urbana

a) Front d'una parcel·la

S'entén per front d'una parcel·la el límit d'aquesta amb el carrer.

b) Fons d'una parcel·la

S'entén per fons d'una parcel·la la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre el front i el fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

c) Fondària d'una parcel·la

S'entén per fondària d'una parcel·la la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

d) Laterals d'una parcel·la

S'entén per laterals de parcel·la els límits que s'interseccionen amb el front.

Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 30° amb la perpendicular al front.

En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el vial, que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits. En casos especials, en què les construccions existents impossibilitessin la regularització o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article i precisaran d'un informe municipal previ.

Art. 170.- Parcel·la mínima

És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.

La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona.

Queden excloses d'aquesta condició les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre (condicions de forma i façana), que puguin justificar la seva preexistència anterior a l'entrada en vigor

d'aquest POUM, incloses les adjudicades en projectes de reparcel·lació aprovats prèviament, les que ja estiguin físicament delimitades, i les consolidades registral o cadastralment.

En una parcel·lació, mai es podran generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i s'hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

Art. 171.- Front mínim

S'entén per front mínim de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà, n'hi haurà prou que la condició de front mínim es compleixi en qualsevol dels seus fronts. No serà justificable com a front mínim la suma de dues façanes situades en les condicions abans descrites.

Art. 172.- Solar

És la parcel·la urbana apte per a l'edificació perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 26.a) TRLU, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.

Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, en finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació. Es a dir que, perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament i s'ajusti a les condicions determinades per la legislació vigent (art. 29 TRLU):

- Que estigui classificada com a sòl urbà i que sigui apte per l'edificació segons la seva qualificació urbanística.
- Que tingui assenyalades alineacions i rasants.
- Que sigui susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un polígon d'actuació urbanística ni en un pla de millora urbana.
- Que per edificar no hagi de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar les alineacions o a completar la xarxa viària.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà que s'ajusti a les anteriors determinacions és necessari que la parcel·la disposi dels serveis urbanístics bàsics adequats a l'ús del sòl previst, d'acord amb el que disposa l'art. 26.a) TRLU:

- Xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclòs el pas de vianants.
- Xarxes d'abastament d'aigua i sanejament.
- Subministrament d'energia elèctrica.

Això no obstant, quan no s'acompleixi amb les condicions anteriors, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- Quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos a l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de garantia en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Corporació municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i tal com determina la legislació vigent, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans condicionarà l'atorgament de la llicència d'ús i primera ocupació a la prèvia finalització de l'obra urbanitzadora.

Art. 173.- Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl o conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions de carrer i/o d'espais lliures públics -o alineacions de referència- contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes normes regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.

Art. 174.- Terreny i pendent de la parcel·la

a) Terreny natural d'una parcel·la

El terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM.

Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.

En el cas que el terreny hagi estat alterat, la parcel·la no tindrà terreny natural, i s'atendrà al que es regula en la definició de terreny homogeni.

b) Terreny homogeni d'una parcel·la

Terreny homogeni d'una parcel·la és una superfície teòrica composta per plans triangulars que es generen pel traçat de les línies entre els següents punts:

- Entre les cotes de cada angle del perímetre de la parcel·la i les del punt mig de cada costat que formen l'angle
- Entre cotes del punt mig de cada costat de parcel·la que siguin contigus
- Entre cotes del punt mig de cada costat i les cotes dels punts d'intersecció de les seccions del terreny entre els punts mitjos de cada costat no contigu

El terreny homogeni d'una parcel·la o finca que ha perdut la condició de natural és el configurat pels triangles que es componen amb les línies de cada costat de la parcel·la i la cota mitja en el punt de creuament en planta de les diagonals

possibles entre aquests angles. Els pendents homogenis del terreny seran les diferents seccions del terreny homogeni resultant.

c) Terreny modificat d'una parcel·la

El terreny modificat d'una parcel·la és el terreny que resulta d'aplicar els paràmetres definits en aquestes normes per a l'adaptació topogràfica d'una parcel·la per ser edificada, a partir dels pendents del terreny natural o terreny homogeni, segons el cas.

Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació, en el tràmit de la llicència, són documents essencials per a la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic, d'acord amb el que es regula en aquestes normes.

SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 175.- Índex d'edificabilitat neta

És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície, es a dir, s'entén per coeficient o índex d'edificabilitat neta la relació entre la superfície edificable i la superfície de sòl en cada parcel·la, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria. S'expressa amb m^2st/m^2s .

En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb la illa.

Art. 176.- Sostre edificable màxim

El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre màxim que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2st).

El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:

- a) Directament amb les unitats de m^2 de sostre edificable màxim adjudicades en una parcel·la, o deduïdes de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
- b) A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

El sostre corresponent a les plantes sotacoberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la, però no als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.

En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de m^2 , per destinar-lo a diferents usos.

En el planejament que admeti o prevegi usos principals de caràcter col·lectiu i d'accessibilitat pública en planta soterrani, aquesta haurà de computar com a sostre edificable.

El sostre edificable màxim de parcel·la és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:

- a) En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.
- b) En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament general, tenint en compte els usos inicials i la seva intensitat. Pel que fa al sostre corresponent a la planta

sotacoberta i al pati d'illa inicials, aquests no computen per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges ni per ressituar-lo amb més aprofitament.

- c) En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament, i amb els mateixos criteris que l'apartat anterior.
- d) En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.
- e) En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.
- f) En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

A efectes del càlcul del sostre edificable màxim es tindrà en compte:

- a) Només la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat i del sostre.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.
- e) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat. En el sistema d'ordenació per alineació a carrer, els possibles increments d'edificabilitat derivats dels altells no computen a efectes de reordenació volumètrica.
- f) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.
- g) Les golfes o sotacoberts no computaran a efectes d'edificabilitat sempre que s'ajustin a les condicions establertes en aquestes normes, o que la fitxa corresponent de la figura de planejament determini una altra cosa.

Art. 177.- Nombre màxim d'habitatges

És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la. Segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:

- a) Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la per la ratio de la superfície de sostre per habitatge, d'acord amb el que es determina en l'apartat següent d'aquest mateix article.

- b) Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.

En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueixi a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'ha excloure la corresponent a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa i la de la planta sotacoberta, si s'escau, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure. Amb aquesta finalitat es regulen de forma genèrica en aquest POUM aquests mòduls segons tipus de règim d'habitatge, pel cas que no estigui regulat expressament en la fitxa corresponent del sector, pla de millora urbana o polígon d'actuació:

Habitatge lliure i HPO concertat: 90,00 m²const/ habitatge
Habitatge de HPO general i especial: 80,00 m²const/ habitatge

Art. 178.- Ocupació màxima

L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints. No obstant, depenent de la naturalesa de cada zona, es poden regular altres condicions o excepcions respecte dels diferents elements d'una edificació.

L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona.

En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada i, per tant, per calcular el percentatge d'ocupació en relació amb la parcel·la es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície total de la parcel·la.

Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

En parcel·les urbanes preexistents en edificació aïllada (unifamiliars) amb pendent superior al vint per cent (20%), el percentatge d'ocupació admès serà el següent:

- Pendent entre 20-35 %
L'ocupació es redueix 1/3 de la totalitat
- Pendent entre 35-50 %
L'ocupació es redueix 1/2 de la totalitat
- Pendent superior 50 %
Es imprescindible un estudi d'ordenació del sòl i de l'edificació per tal de delimitar els àmbits on es disposa l'edificació, sense sobrepassar en cap cas el límit anterior.

SUBSECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA

Art. 179.- Espai lliure

L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar, a partir d'aplicar els paràmetres reguladors corresponents a cada zona (profunditat edificable, reculades mínimes, ocupació màxima, ...).

No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació corresponent.

Els moviments de terres, les instal·lacions de l'espai lliure de parcel·la, el tractament, la utilització i ocupació d'aquests sòls, la construcció d'aparcaments soterranis venen regulats amb caràcter general, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats i a les condicions de cada zona.

En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen en els articles corresponents d'aquesta normativa.

L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.

La construcció d'aparcament soterrani a l'espai lliure interior d'illa ha de ser compatible amb el destí prioritari d'aquests, el que suposa en alguns casos la previsió de plantació i presència de vegetació.

L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles, a excepció d'aquells casos especialment previstos en el planejament.

En edificacions en volumetria específica i aïllades s'haurà de garantir que el 50%, com a mínim, de la superfície de l'espai lliure interior d'illa destinat a patis i jardins, tingui les característiques de terreny o paviment permeable.

Art. 180.- Separacions mínimes i fixes als límits (reculades) i entre edificacions

Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front (respecte al carrer), laterals i fons de la parcel·la.

La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.

La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.

El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.

Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació amb el carrer, a la zona o a la parcel·la.

Les plantes soterrani que resultin en part vistes com a resultat de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la veïna i les reculades respecte al carrer, sempre que no s'especifiqui altra cosa en les normes corresponents a cada zona.

Art. 181.- Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar

Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.

Aquestes modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la quedaran establertes en funció dels tres tipus bàsics d'edificació:

- Edificació alineada a carrer ordenada segons alineació a vial
- Edificació aïllada situada en relació amb la parcel·la
- Edificació segons ordenació volumètrica

1. Edificació alineada a carrer

Les parcel·les incloses en zones regulades per alineació a carrer s'ajustaran a les següents condicions:

- a) La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes soterrani i plantes baixes.
- b) En edificació alineada a carrer, s'aplicaran sempre les regles considerant el terreny com homogeni, i les cotes al front de la parcel·la seran les rasants del carrer corresponents. En el cas de parcel·les en front a dos vials es defineix con a línia teòrica de pendent homogeni aquella que uneix les rasants dels dos carrers oposats, traçada des del punt exterior de la façana. Aquesta línia es prendrà com a mesura dels possibles murs i plataformes d'anivellament.
- c) El terreny interior d'una parcel·la es podrà modificar amb talussos com a màxim de proporció 1/3, sent 1,00 m la dimensió vertical i 3,00 m l'horitzontal, amb un màxim de 1,50 m per damunt i 1,50 m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.
- d) Les plataformes d'anivellament, situades en l'interior de les parcel·les, que presentin diferències de cota, es podran situar com a màxim a 1,50 m per damunt, o a 1,50 m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni, i per tant el desnivell total que poden assolir els murs de contenció de terres interiors seran de 3,00 m d'alçada.
- e) Les plataformes d'anivellament, situades entre parcel·les que presentin diferències de cota es podran situar com a màxim a 1,00 m per damunt o a 1,00 m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni, i el desnivell total que poden assolir els murs de contenció de terres entre parcel·les veïnes serà de 1,50 m.

2. Edificació aïllada situada en relació amb la parcel·la

Les parcel·les incloses en zones d'edificació aïllada que presentin pendents i desnivells s'ajustaran a les següents condicions:

- a) El terreny interior d'una parcel·la es podrà modificar amb un talús com a màxim de proporció 1/3, sent 1,00 m la dimensió vertical i 3,00 m l'horitzontal, amb un màxim de 1,50 m per damunt i 1,50 m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.

- b) Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació no podran generar murs de més de 3,00 m.
- c) Els murs que s'han de fer consecutius per salvar desnivells molt grans, s'haurà de reduir la seva alçada en 2,00 m com a màxim, i separats com a mínim 3,00 m.
- d) En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes de 1,50 m per sobre i per sota respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny, segons es defineixen en l'article corresponent.
- e) En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,50 m, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència. Per tant, en els límits amb el carrer o altres espais públics es podran realitzar murs de com a màxim 1,50 m. No obstant, es podran regular subzones en àmbits de forts pendents, amb altres condicions sobre murs i garatges.
- f) Les plataformes d'anivellament, situades entre parcel·les que presentin diferències de cota es podran situar com a màxim a 1,00 m per damunt o a 1,00 m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni, no obstant, el desnivell total que poden assolir els murs de contenció de terres entre parcel·les veïnes serà de 1,50 m.

3. Edificació segons ordenació volumètrica

- a) El terreny interior d'una parcel·la es podrà modificar amb un talús com a màxim de proporció 1/3, sent 1,00 m la dimensió vertical i 3,00 m l'horitzontal, amb un màxim de 1,50 m per damunt i 1,50 m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.
- b) En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes de 1,50 metres per sobre i per sota respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny, segons es defineixen en l'article corresponent.
- c) Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació no podran generar murs de més de 3,00 m.
- d) En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,50 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència. Per tant, en els límits amb el carrer o altres espais públics es podran realitzar murs de com a màxim 1,50 m, encara que, en els casos que la planta baixa sigui habitable, amb un ús específic, formant part del sostre edificable, i només per donar continuïtat als murs exteriors, es permetrà que els murs o desnivells tinguin un màxim de 3,00 m d'alçada, en determinats trams per facilitar la seva integració.
- e) Les plataformes d'anivellament entre parcel·les, que presentin diferències de cota es podran situar com a màxim a 1,50 m per damunt o a 1,50 m per sota de la línia teòrica de pendent homogeni, no obstant, el desnivell total que poden assolir els murs de contenció de terres entre parcel·les veïnes serà de 2,00 m.

- f) En terrenys singulars i per motius de millora paisatgística de l'entorn i integració de les edificacions, es podran flexibilitzar aquestes normes, en funció d'uns estudis previs del planejament derivat i a la impossibilitat d'acomplir-les.

En qualsevol cas els projectes de construcció s'hauran d'acompanyar de plànols de secció topogràfica longitudinal i transversal (a escala mínima 1/200) amb indicació de la rasant natural del terreny, secció modificada d'aquesta i situació relativa de la nova edificació que es proposa, així com l'alçat de les tanques. En el cas que no sigui possible establir la rasant natural del terreny, aquesta es substituirà per la línia teòrica descrita (terreny homogeni).

A més de la regulació dels marges i paràmetres establerts en els apartats anteriors, les adaptacions topogràfiques del terreny per a noves edificacions, no podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent, on el conjunt de les façanes de cada edificació superi el nombre de plantes màxim definit pel planejament.

La topografia del terreny natural, la resultant del terreny homogeni, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la per a ser edificada, ha de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la. S'ha de demostrar mitjançant la documentació adequada, el compliment dels articles referents al còmput del sostre d'un projecte arquitectònic, la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació per la mesura de l'alçada reguladora màxima.

Art. 182.- Tanques a espai públic i entre veïns

Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

En general, i en el cas que no es determini un altre tipus de condició en la normativa de cada zona o subzona, les tanques a vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,80 m. amidats des de la cota d'acabat del carrer, segons l'establert en el document gràfic i interpretatiu d'aquestes normes. La part opaca d'aquestes tanques serà com a màxim de 1,00 m, podent arribar fins a un màxim de 1,80 m amb elements diàfans, lleugers, calats o vegetals.

En els casos en que la tanca de la parcel·la a vial o espai públic es disposi sobre un mur de contenció de terres, aquesta farà la funció de barana, amb una alçada màxima de 1,00 m, amb materials lleugers, calats i diàfans, i en cap moment podrà ser amb materials opacs.

Les tanques a altres sòls residencials (entre parcel·les privades) podran ser opaques en la seva totalitat, i com a màxim fins a 1,80 m, mesurada en la cota de terreny homogeni, tret del que es disposi a les normes sobre les mesures de plataformes d'anivellament i murs de contenció entre parcel·les veïnes.

SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC

SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER

Art. 183.- Alineació a vial o carrer

L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.

En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.

Art. 184.- Amplada del vial o carrer

L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer, que ha de coincidir en la mesura perpendicular entre les dues alineacions.

En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies. Als efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin normativament, l'amplada de vial serà la distància més petita entre fronts del tram.

L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, l'edificació o la parcel·laria que tinguin a veure amb l'alineació, es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.

En l'edificació ordenada segons alineació de carrer, l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'alçada dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.

Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del Pla i del projecte d'urbanització afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi i urbanitzi.

Art. 185.- Rasants del vial i de l'alineació del vial

La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial, es a dir, és el perfil longitudinal del seu eix.

Tenint en compte que l'eix del carrer o vial és la línia que uneix els punts mitjans del carrer entre alineacions de carrer oposades.

La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER

Art. 186.- Alineació de l'edificació respecte del carrer

És la posició de la línia en planta de la façana o pla de façana de l'edificació, que es situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta i que ve determinada en els plànols d'ordenació. L'alineació de la façana pot ésser fixa, coincidint amb l'alineació de carrer o reculada respecte d'ella (edificació ordenada segons alineació de carrer) o bé opcional, tot respectant unes distàncies mínimes a les partions (edificació aïllada).

Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat.

El sistema d'ordenació volumètrica assenyalarà les alineacions (fixes o bé opcionals) a l'establir la disposició dels volums construïbles.

En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

Art. 187.- Front principal i front secundari

Quan una edificació té més fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:

- a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
- b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal. Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de sotacoberta es visualitza admetent obertures sobre el front secundari.

En el cas que la fondària edificable es reguli doblement i continua respecte dels dos carrers en cantonada, els dos fronts de carrers seran principals i l'envolvent màxima de l'edifici, en cas de coberta inclinada, tindrà en compte l'arrencada de la coberta en tot el perímetre de la parcel·la que dóna a carrer.

Art. 188.- Fondària edificable

La fondària edificable, en les illes ordenades per alineació a vial, és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació.

La fondària edificable resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'unes línies paral·leles a les façanes, a una distància màxima, o bé de forma que la superfície interior resultant equivalgui al percentatge de sòl no ocupable establert en cada zona.

També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.

Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només poden sobrepassar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.

Les plantes soterrànies quan siguin destinades a aparcament de vehicles, també podran ultrapassar aquesta fondària, en les condicions establertes per a cada zona.

Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i es subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai interior d'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en cas de ser més restrictiva.

La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.

En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes normes amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:

- a) La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació, ha de ser com a mínim de 3,00 m, malgrat la profunditat edificable màxima es situï a una distància inferior a aquests 3,00 m respecte del fons.
- b) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar de forma ortogonal, sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1,00 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.
- c) En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral·lela a la línia de façana, sempre que no es sobrepassi en cada punt més d'1,00 m de la profunditat teòrica, tal com es determina en el punt anterior, i sense cap escreix de sostre edificable.
- d) Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació d'una fondària edificable aplicada des del front d'un vial corresponent a la parcel·la veïna.
- e) En illes triangulars o irregulars on la fondària edificable presenta angles aguts de més de quaranta-cinc graus (45°), s'hauran de truncar els plans de façana posteriors, de manera que resulti una línia interior de façana no menor de 6,00 m, no suposant en cap moment un escreix de sostre edificable.

Art. 189.- Paret mitgera

És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, partió de dues edificacions o finques, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.

Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i colors, amb el nivell de qualitat d'una façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna.

S'entén per mitgera temporal, aquella que, a la vista del planejament vigent pot arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.

S'entén per mitgeres definitives, aquelles que, a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions confrontants, tota vegada que són conseqüència de:

- Canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
- Parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixin la profunditat edificable de l'illa.
- Edificis que limitin amb volumetries especials (edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials...).
- Paret límit de front principal amb front secundari.
- Edificis en zona industrial (edificis industrials a partir de 5,00 m d'alçada de la planta baixa).

Art. 190.- Pati d'illa

És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.

En els plànols de normativa urbanística es determina l'ocupació màxima i la configuració dels patis d'illa, depenent de la zona, de la naturalesa de cada pati i les preexistències.

En relació amb la configuració d'un nou pati d'illa, quan no hi hagi planejament derivat de detall que justifiqui altres solucions, s'aplicaran amb caràcter general els mateixos paràmetres regulats en aquesta normativa, en els articles del Terreny i pendent d'una parcel·la, Modificacions de la topografia del terreny, sobre l'àmbit de l'illa o part d'aquesta i en relació amb els seus límits, prenent de referència d'aplicació el terreny homogeni definit e les normes.

Els murs que es poden generar en l'interior de l'illa entre patis posteriors de parcel·les confrontants, quedaran determinats en l'article corresponent de Modificacions de la topografia del terreny.

En qualsevol cas, l'edificació principal i la façana posterior vinculada a la cota del pati d'illa o al pati posterior d'una parcel·la s'atindrà al regulat en els articles següents i als paràmetres de l'edificació amb relació al vial:

- S'aplicarà el que regula en l'article que fa referència a la planta baixa, en relació amb possibles aprofitaments diferents provinents de la diferència de cotes entre la planta baixa i el pati posterior d'illa, el nombre de plantes i la seva alçada reguladora màxima.
- L'article que regula el sostre urbanístic d'un edifici en edificis en fort pendent.

Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades en l'article que fa referència a les Edificacions en els patis d'illa (edificacions auxiliars) i tanques.

Art. 191.- Pati davanter i posterior de la parcel·la

Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial.

La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica definida en aquestes normes, com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.

Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques, i en caràcter general li és d'aplicació directa el que es regula en l'article que fa referència al Pati d'illa.

Art. 192.- Edificacions en els patis d'illa o parcel·la

Les edificacions admeses en els patis d'illa o parcel·la es podran disposar de tres maneres possibles:

- Edificacions adossades al cos principal
- Edificacions incloses dins de l'àmbit edificable
- Edificacions situades als llindars i al fons de la parcel·la

a) Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal:

- Aquesta edificació adossada al cost principal forma part d'aquest.
- Aquesta tindrà les mateixes característiques i es tractarà de manera similar a la del cos principal.
- En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de mantenir les condicions d'habitabilitat.
- Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
- La coberta podrà ser transitable o no segons el cas.

b) Quan l'edificació admesa en el pati d'illa es troba dins de l'àmbit edificable de la parcel·la:

- Aquesta edificació guardarà les distàncies als llindars a l'igual que l'edificació principal.
- L'edificació admesa en el pati d'illa no estarà adossada a l'edificació principal, i guardarà una distància a aquesta de com a mínim 3,00 m.
- Tindrà una alçada de 3,00 m com a màxim.
- No formarà part dels usos principals de l'edificació de la parcel·la, i per tant, no podrà constituir un habitatge independent.
- Podrà tenir diferents característiques i tractaments que el cos principal.
- La coberta no podrà ser transitable.

c) Quan l'edificació admesa en el pati d'illa es troba en els llindars:

- Aquesta edificació es disposarà sempre en el fons de parcel·la i en els llindars laterals, en una franja determinada de 6,00 m.
- Les edificacions tindran una alçada no superior a 3,00 m, en relació a la cota de pati que s'ubica, com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la.
- En cas que el pati del veí estigui situat a una cota més baixa, l'edificació auxiliar s'haurà de projectar de manera que no sobrepassi l'envolvent teòrica formada pel pla vertical situat en el límit de la parcel·la fins a 3,00 m respecte a la cota del veí, i a partir d'aquesta alçada un pla inclinat a 30°.
- No formarà part dels usos principals de l'edificació de la parcel·la, i per tant, no podrà constituir un habitatge independent.
- Podrà tenir diferents característiques i tractaments que el cos principal.
- La coberta no podrà ser transitable.

SECCIÓ QUINTA. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA DE L'EDIFICACIÓ

Art. 193.- Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions

Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la, i es disposen segons els paràmetres de cada zona.

Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació, independents o adossades a l'edificació principal, que acullen usos complementaris al principal. Aquestes edificacions auxiliars poden estar destinades a porteria, garatges particulars, casetes de serveis prefabricades o no, dipòsit d'eines de jardineria, caseta per la maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, caseta de control, barbacoes, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.

En general, cada zona determinarà la quantitat de sostre per edificacions auxiliars i la seva posició.

Sempre que no s'indiqui una altra cosa, en les normes específiques de cada zona, les construccions auxiliars es situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació, i per tant, respectaran les reculades i les separacions de llinars establertes a cada zona.

No obstant, segons la zona o subzona, també es podran disposar de construccions auxiliars adossades o separades dels llinars, tal com es determina en la normativa gràfica que acompanya aquestes normes, en una franja de 6,00 en el fons de la parcel·la i en un envoltent teòric definit.

En el cas d'habitatges unifamiliars aïllats en pendents importants es podran realitzar edificacions auxiliars en substitució de terres en el front a vial, en una franja de com a màxim 6,00 m., i una alçada de l'edificació de com a màxim 3,00 m., tal com es determina en la fitxa gràfica que acompanya aquest document.

Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la, com a sostre d'un edifici, i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars. El POUM regularà aspectes concrets per aquest tipus d'instal·lacions.

Art. 194.- Sostre d'un edifici

El sostre d'un edifici és la suma en m² de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes normes.

El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència, mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.

En els casos d'una ordenació volumètrica definida en el planejament el sostre edificable màxim es computa en base a l'ordenació establerta i als paràmetres definits en els plànols d'ordenació.

El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'article referent a la posició de la planta baixa, en relació amb el carrer, al pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

Art. 195.- Envoltant màxima d'un edifici i volum d'un edifici

L'envoltant màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans intersectats següents:

- Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona.
- Els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.

El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:

- En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envoltant màxima resultant.
- En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

Art. 196.- Façanes d'un edifici

Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici (no incloses les parets mitgeres), resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la; es a dir, són els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat.

En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer tindrà la consideració de façana principal aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació de vial. Serà en canvi façana posterior aquell tram del perímetre de l'edificació, que dona front a l'espai lliure interior d'illa o del fons de la parcel·la. Seran façanes laterals les que no constitueixin ni façanes principal ni posterior.

En l'edificació aïllada totes les façanes tindran la consideració de principal.

En l'ordenació de volums el projecte d'ordenació definirà la condició de les façanes, assimilables a un dels casos anteriors.

La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.

Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i colors, l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística.

Art. 197.- Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la; es a dir, és el nombre màxim de pisos

horitzontals que en cada punt de l'edificació poden forjar-se dins de l'alçada reguladora de cada zona.

Aquest nombre màxim de plantes establert, per sobre i per sota de la rasant del terreny, es pot determinar en cada zona o subzona, en els plànols de normativa, així com en la fitxa de cada un dels nous desenvolupaments urbanístics.

El nombre màxim de plantes en aquest municipi per sobre de la rasant del terreny es determina en PB+3; es a dir que el nombre màxim de plantes és de 4; encara que, en cada zona o subzona es determinarà el nombre màxim de plantes, segons el cas.

Segons la zona, subzona, o l'ordenació establerta, es podran realitzar també altells i/o àtics (independentment de la utilització del sota coberta).

Els altells es consideren com una planta més, sempre i quan no es determini una altre cosa en la clau urbanística corresponent i en la fitxa dels nous desenvolupaments.

En caràcter general, el nombre màxim de plantes en aquest municipi per sota de la rasant del terreny es determina en -3 plantes soterrani, encara que, segons la clau urbanística i l'ordenació establerta es definirà el nombre màxim de plantes soterrani.

En en zona de cases unifamiliars (agrupades i aïllades) es permetrà 1 planta soterrani com a màxim; en edificació alineada a carrer (casc antic, front ordenat segons alineació a vial, illa tancada segons alineació a vial) es permetrà 2 plantes soterrani com a màxim; i en blocs es permetrà 3 plantes soterrani com a màxim.

En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar un nombre màxim de plantes soterrani diferent al de caràcter general o fins i tot prohibir-les.

Per altra banda, i degut a la impossibilitat de poder garantir el nombre de places d'aparcament requerides en funció de l'aprofitament, es podrà definir un major nombre de plantes soterrani.

Art. 198.- Alçària reguladora d'un edifici i el seu punt d'aplicació

S'entén per alçada reguladora aquella alçada màxima que poden assolir les edificacions.

L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat (pla que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior del darrer forjat en cas de terrat o coberta plana).

La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat en l'article anterior. Aquest POUM regularà la mesura de l'alçada reguladora màxima que correspon a cada nombre de plantes en caràcter general o segons el tipus de l'edificació o zona.

El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació:

- Edificació alineada a carrer ordenada segons alineació a vial
- Edificació aïllada situada en relació amb la parcel·la
- Edificació segons ordenació volumètrica

1. Edificació alineada a carrer

El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació amb el carrer (segons alineació a vial) es determinarà de la següent manera:

- a) El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en cada parcel·la o edificació es situarà sobre la vorera en la façana del front principal.
- b) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre els extrems de la façana o façanes desplegadas de cota més alta (punt a) i més baixa (punt b) igual o menor a 1,20 m, i cada un dels extrems (punt a i b) respecte al centre (punt c) és igual o menor a 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre (punt p/c) de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- c) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre els extrems de la façana o façanes desplegadas de cota més alta (punt a) i més baixa (punt b) igual o menor a 1,20 m, però la diferència de nivell d'un dels seus extrems respecte al centre (punt c) és més de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un punt (punt p) situat a 0,60 m, per sobre de la cota de l'extrem més baix (punt b) de la línia de façana.
- d) Quan la diferència de nivells entre els extrems de la façana (punts a i b) és superior a 1,20 m, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi, sempre que aquests siguin superiors a la façana mínima establerta en cada cas per a cada zona. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.
- e) En parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació i la seva alçada reguladora màxima, com si es tractés d'edificis independents. En el cas d'edificació compacte entre els dos carrers, i que els plànols d'ordenació detallada no determinin la línia divisòria del canvi d'alçada, aquesta es produirà en el punt mig de la parcel·la.
- f) En les parcel·les en cantonada, que generen edificis en façana a dos o tres carrers en cantonada o xamfrà, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima s'establirà aplicant les regles generals que es determinen a continuació en els front desplegats com si es tractés d'una façana única.
- g) En carrers amb fort pendent o amb parcel·les amb fronts a carrers més amples no caldrà escalonar l'edifici d'acord amb la norma general, si la planta baixa es situa entremig de les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que determina l'article de situació de la planta baixa en carrers de fort pendent, i la diferència de cotes entre els extrems de l'alineació no sigui superior a 3,00 m. En aquest cas, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es situarà a 0,60 m per sobre de la cota de l'extrem inferior de l'alineació de l'edificació.
- h) En el cas que la planta baixa se situés a més de 1,50 m de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que preveu l'apartat de la norma específica en carrers de fort pendent, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà a una distància màxima d'1,00 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, encara que la distància d'aquest punt d'aplicació a la cota més baixa de l'alineació sigui superior a 0,60 m.

2. Edificació aïllada situada en relació amb la parcel·la

El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació a la parcel·la (edificació aïllada) es determinarà de la següent manera:

- a) El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.
- b) L'alçada reguladora màxima es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.
- c) En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- d) Les cotes de referència de les plantes baixes hauran d'establir-se amb una variació absoluta de més/menys 1,00 m, en relació a la cota resultant del terreny o terreny modificat de la parcel·la.
- e) En el cas que el paviment de la planta baixa es trobés situat a més d'1,00 m per sobre del terreny modificat de la parcel·la, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en aquesta cota -1,00 m respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas però, part de la planta de la baixa se situarà per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o de més, a la diferència entre la cota més baixa de l'alineació i el punt d'aplicació.
- f) Aquesta diferència no podrà ser superior a 1,00 m, ja que sinó es perd la condició de planta baixa ($a+b \leq 2,00$ m), i en cas que aquesta diferència fos superior a 0,50 m ($a+b \leq 1,50$ m), part de la planta soterrani haurà de computar com a sostre edificable.
- g) Les rasants i les plataformes del terreny modificat per a ser edificat, venen regulades segons els moviments de terres admesos en el paràmetre Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la, i la regulació de la posició de la planta baixa en relació al terreny i el còmput de sostre de la planta baixa i planta soterrani.

3. Edificació segons ordenació volumètrica

El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis ordenats en volumetria específica es determinarà de la següent manera:

- a) El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions ordenades en volumetria específica, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. Si hi han diverses façanes amb la condició

anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny de la cota més baixa.

- b) L'alçada reguladora màxima es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.
- c) En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseïxin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- d) En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més/menys 1,00 m, en relació a la cota resultant del terreny o terreny modificat de la parcel·la. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats.
- e) En condicions en terrenys amb fort pendent, en el cas que el paviment de part d'una planta baixa es trobés situat a més d'1,00 m per sobre del terreny modificat de la parcel·la, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà en aquesta cota -1,00 m respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas però, part de la planta de la baixa se situarà per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o de més, a la diferència entre la cota més baixa de l'alineació i el punt d'aplicació. La diferència no podrà ser superior a 1,00 m, ja que sinó es perd la condició de planta baixa ($a+b \leq 2,00$ m), i en cas que aquesta diferència fos superior a 0,50 m ($a+b \leq 1,50$ m), part de la planta soterrani haurà de computar com a sostre edificable.
- f) Les rasants i les plataformes del terreny modificat per a ser edificat, venen regulades segons els moviments de terres admesos en el paràmetre Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la, i la regulació de la posició de la planta baixa en relació al terreny i el còmput de sostre de la planta baixa i planta soterrani.

Amb independència del tipus d'ordenació, per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:

- a) La coberta de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30% o al 35%, segons el cas, l'arrencada de la qual se situï sobre unes línies horitzontals situades als plans interiors de façana -anterior i posterior- de l'edifici, a una alçada que no superi en caràcter general els 0,30 m (edificació aïllada), 0,60 m (edificació segons alineació a vial) i 0,90 m (edificació segons volumetria específica), per sobre de la cara superior de l'últim forjat, que en cap cas podrà ultrapassar l'alçada reguladora màxima.
- b) L'espai practicable generat sota la coberta, podrà ser accessible segons el cas. Serà espai habitable en sotacoberta tot aquell que presenti una alçada lliure mínima de 1,90 m. L'espai en sotacoberta que computi a efectes d'edificabilitat serà aquell generat en una alçada lliure mínima de 1,50 m., i el resta de l'espai en sotacoberta no computarà a efectes del càlcul del sostre edificable.

- c) El volum definit per l'aplicació de les condicions de l'apartat anterior, conjuntament amb les condicions d'ocupació, separació de llindars i alçades, constituïran el gàlib de l'edificació, al qual s'han d'inscriure la totalitat d'elements edificats inclosos els accessos i les possibles instal·lacions situades a coberta.
- d) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,30 m, per sobre de l'últim forjat.
- e) Les baranes de façana i dels patis interiors.
L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir 1,10 m si són opaques i podran assolir fins a un 1,50 m amb material transparent o amb reixes.
- f) Els elements de separació entre terrats.
Aquests elements de separació entre terrats hauran de ser opacs.
L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar 1,50 m i tampoc l'envolvent amb el pendent màxim de la coberta.

Els plans parcials que ordenin el sòl urbanitzable, i els plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística que ordenin el sòl urbà definits per aquest POUM, han de justificar les alçades de planta baixa més tres plantes (PB+3); i en cap cas, s'admeten alçades superiors a planta baixa més quatre plantes (PB+4).

Art. 199.- Planta baixa

La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.

La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació:

- Edificació alineada a carrer ordenada segons alineació a vial
- Edificació aïllada situada en relació amb la parcel·la
- Edificació segons ordenació volumètrica

1. Edificació alineada a carrer

La situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer, es regula de la següent manera:

- a) En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o de menys d' 1,20 m, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals despleats fent cantonada.
- b) En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 m, s'haurà de retranquejar la planta baixa.
- c) En carrers en forts pendents o en parcel·les amb fronts més amples, no caldrà retranquejar la planta baixa quan la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació superi els 1,20 m, en els supòsits, condicions i límits següents:
 - Que quedi justificat als efectes tècnics, constructius i compositius de l'edifici, i d'acord amb els apartats següents.

- En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de les alineacions no superi els 3,00 m, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar en un marge comprès entre 1,50 m per sobre de la cota més baixa i 1,50 m per sota de la cota més alta de l'alineació. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es situarà en tots el cassos a 0,60 m per sobre de la cota inferior de l'alineació de l'edificació.
 - En el cas que el projecte arquitectònic proposi sobrepassar el límit d'1,50 m regulat en l'apartat anterior, les condicions en relació amb l'aprofitament seran les següents:
 - La part de la planta soterrani situada sota d'aquest tram de la planta baixa que sobrepassa la distància 1,50 m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici.
 - Si aquesta diferència és superior a 2,00 m, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.
- d) Les normes de la planta baixa en relació amb la cota del pati d'illa seran les següents:
- En cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçada superior a 1,50 m respecte de la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la, la part de la planta soterrani que sobresurti haurà de computar en concepte de sostre edificable i aquest s'haurà de compensar en una altre part de l'edifici.
 - A partir de que la cota del paviment de planta baixa superi els 2,00 m respecte de la cota del pati, aquesta tindrà la consideració de planta pis i el darrer pis de l'edifici s'haurà de retirar d'aquesta façana posterior com a mínim 3,00 m, condició que s'haurà de tenir en compte i integrar en la compensació de sostre regulada en l'apartat anterior.
 - El còmput de les superfícies de sostre a compensar que fa referència els dos apartats anteriors, es calcularà traçant unes línies obliqües en els plans verticals de les mitgeres, que vagin des de la cota del carrer a la cota del pati. La superfície que computarà de la planta soterrani vindrà definida per una línia en planta entre els dos punts definits per les verticals sobre la mitgera on la distància entre el sostre de la planta baixa i la línia obliqua sigui 1,50 m.
- e) En les parcel·les que tinguin fronts en carrers oposats, la posició de la planta baixa es referirà a cada front.

2. Edificació aïllada situada en relació amb la parcel·la

La situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació a la parcel·la (edificacions aïllades), es regula de la següent manera:

- a) En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.
- b) En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d'1,00 m respecte del

terreny modificat, encara que una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat, amb les condicions següents:

- La part de planta baixa semisoterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre, es situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.
- En el cas que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici segons els criteris següents:
 - La part de la planta soterrani situada sota d'aquest tram de la planta baixa que sobrepassa la distància 1,50 m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici.
 - Si aquesta diferència és superior a 2,00 m, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.
- Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2,00 m.
- El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament.

3. Edificació segons ordenació volumètrica

La situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació a l'illa o parcel·la en volumetria específica, es regula de la següent manera:

- a) En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.
- b) En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d'1,00 m respecte del terreny modificat, encara que una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat, amb les condicions següents:
 - La part de planta baixa semisoterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre, es situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.
 - En el cas que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici segons els següents criteris:
 - La part de la planta soterrani situada sota d'aquest tram de la planta baixa que sobrepassa la distància 1,50 m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici.

- Si aquesta diferència és superior a 2,00 m, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.
- Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2,00 m.
- El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament.

En les edificacions singulars situades en relació amb l'illa, la planta baixa se situa i computa d'acord amb l'anterior apartat, a excepció que un planejament derivat de detall determini una ordenació singular amb edificacions i espais lliures diversos, que permetin compaginar edificacions situades en relació amb el vial, justificant en aquest cas el sostre d'un edifici o d'un planejament derivat d'acord amb el que es regula en aquest article.

La superfície construïda de totes les plantes baixes computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte la part semisoterrada dels edificis situats en relació amb la parcel·la segons aquest article.

Els criteris del còmput del sostre edificable en ordenacions volumètriques de detall del planejament derivat es farà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors, a partir de les seccions adequades, siguin edificacions situades en relació amb el vial, en relació amb la parcel·la, o en relació amb l'illa.

Aquest POUM regula l'alçada lliure mínima de la planta baixa en caràcter general segons els usos, a no ser que s'estableixin altres paràmetres en la regulació de cada zona o en un planejament derivat.

Art. 200.- Planta soterrani

La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.

En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer s'entén per planta soterrani aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

En la resta de sistemes d'ordenació s'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys de 1,00 m per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semi enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

La planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, amb l'excepció que el planejament derivat o el projecte arquitectònic prevegi el següent:

- Que en carrers i terrenys en fort pendent, part de la planta soterrani computi als efectes del que determinen els articles corresponent.
- Que s'ocupin amb usos principals d'ús col·lectiu i d'accessibilitat pública.

- Que part de la planta soterrani doni a un pati de llums generant noves façanes, on la paret confrontant estigui situada a 3,00 m o més.
- Les situacions dels dos apartats anteriors només es tindran en compte si així ho determina un àmbit de planejament derivat o de modificació puntual del POUM amb ordenació volumètrica definida precisa.

En caràcter general, i si la clau urbanística corresponent no determina una altra cosa, es podran realitzar les següents plantes soterrani:

- A les zones ordenades per alineació a vial (casc antic, front ordenat segons alineació a vial, illa tancada segons alineació a vial) els soterranis no superaran les dos plantes, equivalents en caràcter general a 6,00 m de profunditat en el cas de dos plantes i 3,50 m en cas d'una sola planta; i amb una alçada útil de com a mínim 2,60 m.
- En zones de parcel·les d'habitatge aïllat o aquelles agrupades en filera, aparellades o en conjunts, els soterranis no superaran una planta o l'equivalent a 3,00 m de profunditat, i amb una alçada útil mínima de 2,40 m.
- En zones d'habitatge plurifamiliar en volumetria específica, els soterranis no superaran les tres plantes, equivalents a 9,00 m de profunditat i de 3,50 m en cas d'una sola planta, amb una alçada útil mínima de 2,60 m.
- En les zones no residencials (industrial, comercial, serveis,...) els soterranis no superaran les tres plantes equivalents a 9,30 m de profunditat i de 4,50 m en cas d'una sola planta, amb una alçada útil mínima de 2,80 m.
- En els casos en què les necessitats específiques d'un edifici requereixin un major nombre de plantes soterrani o major profunditat s'haurà de tramitar prèviament un Pla Especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per l'ús públic del subsòl.

L'ocupació de la planta soterrani quedarà determinada de la manera següent:

- En caràcter general en l'edificació ordenada segons alineacions de carrer, l'ocupació de la planta soterrani podrà assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici.
- En casos de desnivell entre dos fronts oposats les plantes soterrani no podran ultrapassar un pla ideal traçat a 3,00 m per damunt de la línia de pendent que uneix els dos fronts oposats.
- En el sistema d'ordenació d'edificació plurifamiliar en volumetria específica la planta soterrani podrà tenir com a màxim el 50% l'ocupació de parcel·la.
- A les zones d'edificació unifamiliar aïllada, aparellada o en filera, l'ocupació de la planta soterrani haurà d'ajustar-se com a màxim a l'ocupació admesa en cada cas, i haurà de mantenir les preceptives distàncies a carrer, veïns i fons de parcel·la.
- A les zones d'edificació no residencial (industrial, comercial, serveis,...), l'ocupació de la planta soterrani haurà d'ajustar-se com a màxim a l'ocupació admesa en cada cas, i haurà de mantenir les preceptives distàncies a carrer, veïns i fons de parcel·la.
- S'exceptuen de totes aquestes limitacions aquelles parcel·les que destinin la planta soterrani a aparcaments d'ús públic d'acord amb l'Ajuntament.

- Els propietaris de les plantes soterrani i els tècnics redactors dels projectes d'edificació, hauran de prendre totes les mesures necessàries –dipòsits d'acumulació, bombes, vàlvules antiretorn o qualsevol altra per tal d'evitar la immissió d'aigües que en cas de pluges intenses, poguessin afectar les plantes soterrani.
- Els possibles aprofitaments privats derivats de l'ocupació del subsòl queden limitats per les exigències d'implantació d'instal·lacions i d'infraestructures, així com mesures derivades de la protecció de risc, en àrees d'influència de la falla o altres possibles, la protecció de restes arqueològics d'interès declarat, dels aqüífers i del patrimoni geològic protegit, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Art. 201.- Planta altell

La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.

Les plantes altells computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la, en el cas que el planejament derivat les reguli en mesura i posició, i del càlcul del sostre d'un edifici, sempre que tinguin una alçada lliure igual o superior a 2,50 m.

El POUM determina en cada zona o subzona la possibilitat de realitzar altells o no, per tant, en la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa, segons la clau urbanística corresponent.

En caràcter general, només es podran realitzar plantes altells en edificació en alineació a vial (clau 2 i clau 3), retirades del pla de façana amb un mínim de 3,00 m (respecta a totes les façanes de l'edifici); en ordenacions de l'edificació en volumetria (clau 4), retirades dels plans de façana amb un mínim de 5,00 m; en les àrees d'activitats econòmiques i usos complementaris, segons es determini en la clau corresponent; i en els nous desenvolupaments, segons les determinacions establertes en els planejaments derivats.

L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'altell serà de 2,50 m, en el cas que tingui usos principals, de caràcter públic o que la seva utilització sigui eventual o esporàdica.

Si la part superior o inferior es destina a dipòsits de materials, magatzem, lavabos..., o és un ús que no té un caràcter públic, i és una utilització transitori i eventual, no serà necessari acomplir aquesta última condició, i per tant, l'alçada lliure mínima serà de 2,00 m.

L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa.

La superfície de l'altell serà com a màxim el 40% de l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

Art. 202.- Planta pis i planta àtic

Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.

La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici.

La planta àtic, per estar inclosa en el concepte de planta pis, està definida en els plànols corresponents d'ordenació detallada amb un nombre de plantes més que el que s'indica en la part de la terrassa vinculada a la planta àtic.

Totes les plantes pis inclosa la planta àtic computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.

La planta àtic en tractar-se d'una casuística de la planta pis, té aprofitaments diferents en relació amb la intensitat de l'ús, a diferència del sostre de la planta sotacoberta que no es considera en el còmput del nombre d'habitatges, ja que no pot constituir una unitat d'habitatge independent.

En caràcter general, l'alçada útil mínima de la planta pis serà de 2,50 m, menys en la planta àtic on es podrà disposar d'unes alçades en alguns punts més baixes, al igual que la planta sotacoberta, on l'espai habitable computable tindrà una alçada lliure mínima de 1,90 m, i l'espai computable a efectes d'edificabilitat es generarà amb una alçada mínima de 1,50 m.

Art. 203.- Planta sotacoberta

La planta sotacoberta és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.

El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana en el punt de l'alçada reguladora màxima.

Es consideraran com a sotacobert aquelles superfícies practicables resultants entre la cara superior de l'últim forjat pla i la formació dels pendents de la coberta situats com a màxim a 0,30 m en edificació aïllada, a 0,60 m en edificació alineada segons vial, i a 0,90 m en ordenació volumètrica, per sobre de la cota superior del darrer forjat admès, mesurat en la cara interior de la façana.

Les sotacobertes quedaran incloses en el gàlib format per l'alçada màxima admesa a cada zona o subzona i el pendent de la coberta que serà com a màxim del 30% o del 35% segons el cas. Per la formació del sotacoberta s'admet l'arrencada de la coberta a l'alçada definida en cada zona sobre l'últim forjat real, sense que el total superi l'alçada reguladora màxima admesa a la zona corresponent.

Els espais de sotacoberta es consideren habitables quan tinguin una alçada mínima de 1,90 m; i a efectes d'espais computables, pel que fa al sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, quan tinguin una alçada lliure igual o superior a 1,50 m.

El planejament derivat i el projecte de reparcel·lació dels polígon d'actuació urbanística han de concretar la posició i dimensió d'aquest sostre edificable computable, però no es pot tenir en compte als efectes de deduir-ne el nombre màxim d'habitatges de l'àmbit de planejament o gestió.

L'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar a:

- Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici i complementaris
- Usos complementaris a l'habitatge (estudi, solàrium, mals endreços, cambra higiènica i d'altres) i d'ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent, es a dir en cap moment podran constituir-se en entitat registralment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat, admetent així, situar estances

principals d'un habitatge a la planta sotacoberta sempre i quan aquestes no siguin imprescindibles per obtenir el nivell mínim d'habitabilitat.

Les obertures de ventilació de les sotacobertes quedaran incloses, s'integraran als pendents de la coberta sense que sobresurtin d'ella, ni siguin perceptibles en el pla de façana.

Art. 204.- Coberta

És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.

Les cobertes planes i inclinades, sigui en caràcter general o segons cada zona, es regularan en aquestes normes del POUM.

Art. 205.- Alçada total, construïda, lliure i útil d'una planta

L'alçada total d'una planta d'una construcció és la distància entre les cares superiors de dos forjats consecutius, es a dir, la suma de l'alçada construïda i el gruix del sostre o forjat.

L'alçada construïda d'una planta és la distància entre la cara superior transitable del forjat i la cara inferior del forjat del sostre.

L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici.

S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment acabat i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.

Amb independència del tipus d'ordenació i dels usos, sempre que no s'indiqui explícitament a les normes específiques de cada zona o del planejament derivat s'aplicaran els següents paràmetres de regulació:

- L'alçada construïda mínima d'una planta pis serà de 2,70 m.
- L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 3,00 m, llevat que el local es destini a un ús públic, comercial, oficines, industrial o de magatzem, en què aquesta haurà de ser com a mínim de 3,50 m.
- L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança; no obstant, en caràcter general, l'alçada útil mínima de la planta baixa serà de 2,70 m, la de la planta pis de 2,50 m, i la de l'àtic també de 2,50 m, encara que en aquest cas es podrà disposar d'unes alçades en alguns punts més baixes, al igual que la planta sotacoberta, on l'espai habitable computable tindrà una alçada lliure mínima de 1,90 m, i l'espai computable a efectes d'edificabilitat es generarà amb una alçada mínima de 1,50 m.

Art. 206.- Cossos sortints

Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis.

Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts.

Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front tancat (miradors, tribunes i altres similars) i/o els dos laterals tancats (galeries o similars) amb elements construïts o fixes, o que el seu espai està ocupat o previst per instal·lacions de l'immoble.

Es considera cossos sortints semitancats els que tinguin tancat només un dels cantons laterals amb tancaments opacs.

Són cossos sortints oberts els que no són tancats ni semitancats, com poden ser els balcons.

Aquest POUM regularà en caràcter general i en cada una de les zones o subzones les normes sobre mesures de vols i longituds dels cossos sortints, tant en la façana principal en relació amb el carrer, com en les façanes posteriors en relació amb els patis d'illa.

En cas que, no es determini cap tipus de paràmetre urbanístic en la corresponent zona o en el planejament derivat, s'aplicaran les condicions que s'especifiquen en aquest apartat, pel que fa referència als cossos sortints:

- a) La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana.
- b) Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera o del límit de parcel·la el que determini la normativa urbanística en cada zona, pel que fa a les separacions als llindars.
- c) Els cossos sortints computen, en tots els casos, en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions.
- d) Els cossos sortints computaran a efectes d'edificabilitat segons siguin: tancats, semitancats i oberts.
- e) Els cossos sortints tancats computen en la totalitat (100%) els cossos sortints semitancats computen en un 50% del total, i finalment, els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

En els sistemes d'ordenació segons alineació de carrer, menys en el cas que s'estableixi explícitament en la normativa de la zona o en el planejament derivat, són d'aplicació per a aquest sistema d'ordenació les següents prescripcions:

- a) Estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
- b) Amb les limitacions i restriccions establertes per a cada zona o sector, s'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les següents condicions:
 - En els carrers de menys de 10,00 m no es permeten cossos sortints tancats.
 - En els carrers de menys de 6,00 m no es permeten cossos sortints tancats i semitancats.
- c) En qualsevol cas, els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50 m de la voravia en qualsevol dels seus punts.
- d) Es proposa com a criteri general, que el vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no serà superior a 1/15 de l'amplada del carrer, amb un màxim de 1,50 m. Si l'edificació donés front a vies o trams de vies de diferents amplades, s'aplicarà el criteri anterior a cada via o tram de via per separat.

- e) Els vols en façana a carrer hauran de guardar un mínim de 0,60 m a la línia de vorada.
- f) Els vols de la façana a carrer hauran de guardar un mínim de 0,60 m a la línia de vorada.
- g) S'estableix com a límit lateral de vol, dels cossos sortints al pla vertical normal de la façana, una distància mínima de 1,00 m de la paret mitgera.
- h) Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que formi amb aquesta un angle de 45°, amb una separació mínima, tal com es determina en l'apartat anterior, d'1,00 m.
- i) A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable. No obstant, es proposa com a criteri general, que el vol màxim, dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior d'illa no podrà excedir 1/20 del diàmetre de la circumferència inscrivible a l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim d'1,50 m.
- j) Els cossos oberts podran ocupar com a màxim les 2/3 parts de la longitud de la façana, i els cossos tancats i semitancats no podran ocupar més de la 1/2 de la seva longitud.

En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada el vol dels cossos sortints tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

En el sistema d'ordenació de volums Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es definiran conjuntament amb l'ordenació. En els casos que les ordenacions de volum comportin façanes alineades al carrer seran d'aplicació les limitacions establertes en les ordenacions segons alineacions a vial.

Art. 207.- Elements sortints

Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació. Es consideren aquests tipus d'elements: els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

Els elements sortints de caràcter no fix (rètols, banderes, veles, plafons, elements publicitaris i altres similars) vindran regulats per les ordenances municipals que oportunament s'aprovin. Transitòriament s'equipararan als elements sortints fixos.

El vol dels elements sortints es limitarà a tot el disposat per els cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:

- a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'edificació enfrontada al carrer de més de 6,00 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més de 1/50 de l'amplada del vial, de 1/10 part de l'amplada de la voravia, i de 0,40 m, quan afectin a menys de 1/50 part de la longitud de la façana, o de 0,10 m si ocupen més de 1/5 de façana.

- b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 3,50 m, per sobre de la rasant de la voravia, i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,40 m, amb un màxim de 1,50 m, i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.
- c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,40 m. Quan es tracti d'edificació aïllada, la distància a partions es mesurarà des dels plans verticals de façana, o del cantell exterior del ràfec, quan aquest ultrapassi el màxim de 0,40 m.

Art. 208.- Espais oberts d'un edifici

Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre computable, inclosos en l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.

En un planejament derivat que detalli la situació d'un espai obert en una volumetria definida o en un projecte arquitectònic que es reguli per un número absolut de sostre edificable màxim, els espais oberts no computaran en els supòsits següents:

- Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.
- Els espais oberts que constitueixen un buit de volum entre plantes i façanes de l'edifici configurant noves façanes internes dins de l'envolvent de l'edifici.
- Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçada lliure.
- Els espais oberts a un o dos costats que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçada lliure entre forjats, i la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.

En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o espais requerits per les condicions d'habitabilitat.

La superfície dels espais oberts d'ús privatiu no computables a efectes de sostre d'un edifici, i la dels cossos sortints oberts d'un edifici no poden superar el conjunt de la superfície potencial dels cossos sortints oberts possibles admesos en les façanes d'un edifici, segons es reguli en cada zona o en caràcter general en l'apartat anterior.

Art. 209.- Elements tècnics i compositius d'un edifici

Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i part integrant dels serveis de l'edifici de caràcter comú.

Tots aquests elements tècnics poden sobresortir de l'envolvent màxima d'un edifici. No són habitables ni transitables, a excepció de forjats específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació.

Entre molts d'altres poden anomenar principalment: sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, instal·lacions i maquinària diverses per ascensors, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, escales, baixants, aparells d'aire condicionat, estenedors oberts i altres.

Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat.

Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del pla virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana ni sobrepassar una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3,00 m, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.

Els elements tècnics de les instal·lacions no es permetran en façana i en els patis d'illa, sempre i quan aquests elements no siguin visibles des del carrer i des dels espais públics i/o comunitaris, i només es disposin darrere elements de projecte com poden ser balcons opacs o elements de la façana.

En els patis de ventilació i celoberts, només es permetran si no redueixen les dimensions mínimes exigibles pel que fa aquests espais.

Els coronaments decoratius de les façanes s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 210.- Ventilació i il·luminació

Als edificis d'habitatges, els dormitoris i sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitja, si mes no, de celoberts.

La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estances destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.

El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació es aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Art. 211.- Patis de llum o celoberts

Els patis de llum o celoberts són espais no edificats, situats dins del volum de l'edificació, oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, crear en l'interior del mateix espais lliures privats, tot creant noves façanes internes en l'edifici.

Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Son interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i son mixtos els oberts a aquests espais.

Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent en el

moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.

Els patis de llum d'un projecte arquitectònic computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat, excepte:

- Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
- Quan una de les cares del pati sigui permeable.
- Quan el planejament derivat d'ordenació volumètrica precisa justifiqui que en subzones per habitatges de protecció pública, la tipologia en "doble bloc" regula patis amplis i suficients per una correcta il·luminació i ventilació creuada dels habitatges amb funcions ambientalment positives, i que aquesta tipologia de l'edificació millora els espais públics de l'ordenació urbanística de l'entorn.

En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors i cuines hauran de ventilar i captar la llum mitjançant almenys patis de llum.

La ventilació i il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums s'admetrà per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges.

La ventilació o la il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia es permetrà quan assegurin condicions adequades d'higiene.

Les obres d'ampliació permeses per aquestes normes, per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres, l'adequació de les dimensions dels patis de llums de les plantes ja edificades al que estableixen les ordenances d'edificació.

La dimensió i superfície mínima obligada dels patis de llum o celoberts depèn de llur alçada.

La dimensió del celobert interior ha de permetre inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 3,00 m que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2,00 m. i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

<u>Alçada del pati (nº de plantes)</u>	<u>Superfície mínima (m²)</u>
1 planta (PB)	10
2 plantes (PB+1)	10
3 plantes (PB+2)	12
4 plantes (PB+3)	14
5 plantes (PB+4)	16

Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriuible que es determina pels celoberts interiors.

Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes.

El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de

patís s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patís mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patís interiors i els mixtos.

A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les següents regles:

- a) Les llums mínimes entre murs de celoberts, no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- b) L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'estimarà en nombre de plantes, des de la més baixa servida que el necessiti com a celobert, fins a la més elevada.
- c) El paviment del celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap mena, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
- d) En cap cas es permetran estrangulacions en planta menors de 2,00 m.

Art. 212.- Patís de ventilació

Els patís de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior, situats dins del mateix volum de l'edificació, destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge.

La superfície dels patís de ventilació computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat.

Els patís de ventilació poden ésser interiors o mixtos, com els celoberts.

La dimensió i superfície mínimes obligatòries dels patís de ventilació depèn de llur alçada.

La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a 1/7 de l'alçada total de l'edificació, amb un mínim de 2,00 m, que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2,00 m, i amb una superfície mínima d'acord amb la taula següent:

<u>Alçada del pati (nº de plantes)</u>	<u>Superfície mínima (m²)</u>
1 planta (PB)	5
2 plantes (PB+1)	5
3 plantes (PB+2)	7
4 plantes (PB+3)	9
5 plantes (PB+4)	11

Quant als patís de ventilació, regiran les següents regles:

- a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints
- b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa servida que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

- c) El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a 1,00 m per damunt del nivell del sol de la dependència a ventilar o il·luminar.
- d) Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
- e) Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

Art. 213.- Ventilació d'escales

En els edificis d'habitatges d'alçada fins a planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals, sempre que en el buit central (ull d'escala) s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 1/7 de l'alçada total del recinte i no inferior a 0,60 m, amb una superfície mínima d'1,00 m².

El recinte d'escala s'obrirà a la coberta i la claraboia de cobriment, i tindrà com a mínim una superfície de ventilació de 2/3 de la de la caixa d'escala.

Art. 214.- Patinets

És el volum no edificat destinat a la ventilació de les peces de tipus bany o lavabo. Hauran d'ésser registrables, de tal manera que es pugui inscriure un cercle d'un diàmetre mínim d'1,00 m entre les seves parets o de 0,80 m entre les conduccions que s'hi disposin.

Es comptaran en superfície i el volum a efectes de la suma de la superfície o volum de sostre edificable i als de l'índex d'edificabilitat.

Art. 215.- Xemeneies de ventilació

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que reuneixin els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'Edificació del Ministeri de la Vivienda, per a la ventilació exclusiva de banys i lavabos.

En els projectes d'obra dels edificis de nova planta, els locals comercials iguals o superiors a 20,00 m²st.construït disposaran de conductes independents dels de l'aire condicionat per la seva eventual utilització, com xemeneia de fums, vapors o ventilació. Els esmentats conductes ultrapassaran com a mínim en 1,00 m el terrat o carener de l'edifici.

Les xemeneies de ventilació forçada dels pàrkings, en el cas excepcional de que no estiguin situades dins de l'edifici principal, hauran de complir les següents condicions:

- a) Sobrepassar l'alçada de la coberta del pàrking un mínim d'1,00 m, a comptar des de la part superior.
- b) La xemeneia deixarà com a mínim un radi lliure de 10,00 m respecte les edificacions veïnes.

Art. 216.- Piscines

Les piscines no computen a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat, i poden situar-se en l'espai lliure de parcel·la tot respectant una distància mínima d'1,50 m, respecte dels

llindars a carrer i a veïns, per tal d'evitar afectacions a les tanques i assegurar el pas al voltant de la piscina per una possible reparació.

En el cas de piscines prefabricades fixes en superfície, aquesta distància mínima als llindars a carrer i a veïns es podrà reduir fins a 1,00 m.

Els armaris o elements constructius que continguin la maquinària de la piscina (filtres, bombes i maniobra) que per les seves reduïdes dimensions no siguin practicables, podran situar-se adossats a les tanques i no computaran als efectes de càlcul de l'ocupació per edificacions auxiliars; no obstant, la situació preferible per aquest tipus d'instal·lacions seran soterrades o a l'interior de l'edificació principal.

Les piscines hauran de comptar obligatòriament amb sistemes de tractament de l'aigua, per raó de l'estalvi en el consum d'aigua, i donar compliment a l'Ordenança Municipal d'Estalvi d'Aigua.

Art. 217.- Elements de control bioclimàtic i d'estalvi energètic

Els edificis es dissenyaran de manera que es potenciïn les aportacions solars i es minimitzin les pèrdues, i adoptaran les mesures per fomentar els mecanismes de ventilació i refrigeració naturals.

En totes les tipologies d'edificació en alineació a vial i en ordenació volumètrica els habitatges seran majoritàriament passants, és a dir que, tindran més d'una façana, façana al carrer i al pati interior d'illa, façana al davant i al darrera,...sempre i quan no sigui factible la solució.

En els edificis amb façanes orientades al nord i al sud, es prohibeixen els habitatges orientats exclusivament a nord, havent de ser necessàriament passants. S'exceptuarà el casos d'habitatges situats en xamfrans amb façana a dos carrers, i també en habitatges de dimensió molt reduïda, de superfície inferior a 65,00 m² construïts.

En els habitatges amb una única façana al carrer o al pati interior d'illa, els patis de ventilació, a fi de garantir la seva funció, hauran de disposar de celoberts al costat oposat de la façana per dotar de ventilació creuada a cada un dels habitatges.

Les ventilacions de cuines i banys seran independents de les ventilacions de les altres estances.

Els edificis compliran les Ordenances municipals sobre temes ambientals, en concret a l'Ordenança d'energia solar i a l'Ordenança d'estalvi d'aigua, i a les que en endavant es puguin promulgar.

Els edificis de nova planta adoptaran una sèrie de mesures que tendiran a evitar la sobre exposició solar, i el correcte aïllament tèrmic dels paraments i cobertes, d'acord amb els següents criteris:

- a) Es protegiran les façanes orientades a sud i a oest i les que variïn en + - 30° sobre aquesta orientació amb elements fixos o mòbils que evitin la radiació solar a l'interior.
- b) Les cobertes adoptaran sistemes d'aïllament tèrmic, recomanant-se la ventilació natural, de manera que en el seu conjunt tindrà un valor superior al 75% de la resistència tèrmica del tancament vertical de la façana (aplicar CTE DB-HE).
- c) L'aïllament tèrmic dels tancaments verticals i horitzontals se situaran amb preferència a la cara exterior dels murs o cobertes.

Els edificis plurifamiliars de nova planta disposaran preferentment a la planta baixa d'un espai específic on guardar amb seguretat les bicicletes. En els casos en que es justifiqui la inadequació en la planta baixa, podrà destinar-se en un altre lloc, sempre que sigui de fàcil accés i es reservi el seu ús exclusiu per a la guarda de les bicicletes.

Tant els habitatges dels edificis plurifamiliars com els unifamiliars tindran previst l'espai on estendre la roba en condicions adequades a aquesta funció.

Aquests espais compliran les següents condicions:

- Estar situats en un espai ventilat permanentment
- Quedar protegits de les visuals des del carrer
- Tenir una superfície mínima de 1,50 m²

El disseny de coberta preveurà obligatòriament un espai on els captadors d'energia solar puguin ser integrats adequadament en les condicions descrites a l'ordenança solar (orientació, inclinació, pas de conduccions...).

Art. 218.- Barbacoes

Les barbacoes fixes han d'estar vinculades a l'edificació principal pel que fa a la sortida de fums, que ha d'anar fins a la coberta.

Les barbacoes fixes són aquelles que no són transportables, tant siguin d'obra, com d'elements prefabricats, metàl·liques, etc.

L'ús de barbacoa no s'accepta com a construcció auxiliar separada de l'edificació principal, i per tant, aquestes barbacoes vinculades o adossades a l'edificació principal han de respectar la separació, als llindars veïns o als llindars a vials, que sigui d'aplicació en edificacions aïllades i d'ordenació volumètrica.

En edificacions ordenades segons alineació a vial, hauran d'estar adossades a la façana principal o posterior de l'edificació principal, o a l'edificació auxiliar si aquesta es troba annexa a l'edificació principal, i a una distància mínima de 2,00 m de les parets mitgeres i de l'alineació al carrer. Per altra banda, es disposaran de mesures de protecció necessàries (tubs, barrets,...), per tal d'evitar molèsties produïdes per la combustió.

Els requisits físics de les barbacoes seran els següents:

- Tenir un perímetre lliure al seu voltant de diàmetre mínim 3,00 m.
- Assegurar-se una distància mínima de 3,00 m des de la barbacoa a qualsevol combustible susceptible de propagar el foc.
- Tenir una toma d'aigua suficient o altre mitjà d'extinció eficaç a mà, a una distància inferior a 5,00 m.
- No es podran situar sota zones d'arbres, i per tant, s'han d'ubicar fora de la projecció de les copes un mínim de 3,00 m, amb una distància mínima de 5,00 m de les copes dels arbres.

Art. 219.- Antenes

Aquest article regula les condicions d'ubicació i d'instal·lació de tota mena d'antenes i dels seus elements de connexió, a les façanes dels edificis i en llocs visibles des de la via pública, patis de ventilació, patis d'illa, cobertes i zones enjardinades, a l'efecte de

preservar les condicions estètiques dels immobles i d'evitar el vol d'elements sobre la via pública.

S'inclouen, tant les antenes de recepció com les d'emissió d'ones electromagnètiques de radiodifusió, televisió, telecomunicacions, telecomandament, etc, en qualsevol de les seves possibles formes de filament, de pilar o torre, parabòliques, per elements, o qualsevol altra tecnologia actual o futura possible. Queden excloses les antenes relacionades amb les instal·lacions de telefonia mòbil que es regularan en l'article que fa referència a les instal·lacions de telefonia mòbil, que es disposa al final d'aquest capítol.

Es considera parts de l'antena, a més de l'antena pròpiament dita, els elements de subjecció i els cablejats necessaris per al seu funcionament.

Caldrà complir en tot moment les determinacions d'aquestes normes, així com la normativa sectorial per a aquest tipus d'instal·lacions, i altres normatives vigents sobre sorolls i vibracions; i les possibles ordenances municipals al respecte.

La col·locació de les antenes es restringirà a les cobertes de les edificacions principals, i per tant, en caràcter general, no podran emplaçar-se en les façanes dels immobles, a les obertures, finestres, balconades, indistintament que facin front a la via pública o als patis d'illa, llevat que, d'acord amb les ordenances d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari mitjançant els adients elements constructius permanents.

Tampoc es podran instal·lar en els espais lliures d'edificació, tant d'ús públic com privat, així com en les cobertes de les edificacions auxiliars.

Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis, caldrà triar la ubicació que millor les amagui, de manera que no es vegin des de les vies i espais públics, i que sigui compatible amb la seva funció.

El nombre màxim d'antenes, en edificis de nova construcció, que es podran instal·lar no serà superior al nombre de caixes generals d'escala que tingui l'edifici, i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb d'altres en una mateixa antena.

En edificis existents, es buscarà de minimitzar l'impacte pel que fa al número d'antenes, i per tant, es tendirà a reduir el seu nombre, en funció de compartir les instal·lacions.

En el cas de disposar-se més d'una antena en la coberta, es situaran agrupades, per tal de minimitzar l'impacte visual.

Les línies de distribució entre la base de l'antena i les preses de recepció hauran d'anar estancades o soterrades. Únicament en ocasions excepcionals, i sobre edificis ja construïts, es podran col·locar, preferentment en un tub rígid o amb cable despullat de color neutre, en terrats, parets interiors no vistes i patis de serveis interiors dels edificis.

Art. 220.- Rampes i accessos

L'amplària mínima dels accessos i les rampes per a un sol sentit de circulació serà de 3,00 m, que podran ser utilitzables alternativament en un o altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

Els accessos i les rampes, en què els vehicles hagin de circular en els dos sentits, ja que el recorregut és superior a 20,00 m, i la planta o plantes servides per aquelles sobrepassen la capacitat de 40 places, tindran un ample suficient no inferior a 5,50 m

per al pas simultani de dos vehicles, o de dos accessos per a un sol sentit de 3,00 m. d'amplària mínima per a cada un.

Els garatges-aparcament amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que en aquest cas seran abalisats de manera que s'hi estableixi el sentit únic de circulació.

Les rampes no sobrepassaran el 20% en el punt de màxim pendent, i el radi de curvatura, mesurat a l'eix del carril de circulació, serà superior a 6,00 m.

En els 4,00 m de profunditat immediats als accessos, les rampes tindran un pendent màxim del 4%, quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

En qualsevol cas, tots aquests paràmetres s'hauran d'acomplir, tret i independentment que altres regulacions de caràcter sectorial i de l'edificació siguin més restrictives.

Art. 221.- Aparells d'aire condicionat i climatització

Aquest article regula les condicions d'ubicació i d'instal·lació de tota mena d'aparells d'aire condicionat i climatització, a les façanes dels edificis i en llocs visibles des de la via pública, patis de ventilació, patis d'illa, cobertes i zones enjardinades, a l'efecte de preservar les condicions estètiques dels immobles i d'evitar el vol d'elements sobre la via pública.

Es consideren parts de la instal·lació de climatització, a més de les unitats interiors i exteriors, els elements de subjecció, els tubs de fluids, els conductes d'aire i els cablejats necessaris per al seu funcionament correcte.

Pel que fa a aquests aparells, caldrà complir en tot moment les determinacions d'aquestes normes, la normativa per a aquest tipus d'instal·lacions, Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (RITE), i altres normatives vigents sobre sorolls i vibracions, així com les ordenances municipals corresponents segons el cas.

La instal·lació de les unitats exteriors dels aparells d'aire condicionat i climatització, no podran emplaçar-se a les façanes principals ni als llocs visibles des de la via pública, i per tant, es realitzaran preferentment a la coberta de l'edifici, sobre una bancada esmorteïdora i reculades de manera que no siguin visibles des de la via pública.

Si no resulta viable tècnicament que les unitats exteriors s'instal·lin a la coberta de l'edifici, s'hauran d'instal·lar en l'interior del local o habitatge, integrades en els forats arquitectònics o formant part de la composició de la façana, sempre que quedin ocults des de la via pública (sense que produeixi relleu a la façana), i ventilant a l'exterior mitjançant reixa deflectora.

També es podran instal·lar a les terrasses i balcons, sobre el terra i sense sobrepassar l'alçada de la barana, per tal d'evitar d'aquesta manera que siguin visibles des de la via pública.

En cas que tampoc sigui possible la instal·lació en aquestes condicions, i només en construccions existents, es podrà fer en patis que compleixin les dimensions mínimes segons la normativa d'habitabilitat, excepte si hi ventilen estances sensibles al soroll, i previ acord de la comunitat de propietaris de l'immoble.

Queda prohibida, en edificis de nova planta, la instal·lació d'unitats condensadores i d'unitats compactes en els patis interiors.

Aquestes instal·lacions es podran també col·locar en els jardins de les zones residencials amb edificació aïllada.

Quan els aparells estiguin situats a una distància inferior a 3,00 m de qualsevol obertura d'un espai habitable, caldrà prendre les mesures necessàries per evitar que l'aire expulsat l'afecti.

Les unitats exteriors no podran instal·lar-se adossades directament a les parets mitgeres, forjats i altres elements estructurals de les edificacions. En tot cas haurà d'existir una distància mínima a aquests elements de 10,00 cm, i aïllar-los de vibracions amb els elements antivibratoris adequats.

Els grups de climatització i les seves canalitzacions s'han d'aïllar de manera que no transmetin vibracions a la resta de l'immoble.

Els abocaments de l'aire per façana hauran de fer-se a una alçada mínima de 2,50 m respecte a la rasant de la voravia, i per tant, la reixa deflectora no podrà expulsar aire per sota de l'horitzontal d'aquesta alçada mínima.

Quan el local o habitatge disposi de més d'un aparell, els punts d'abocament de l'aire per façana se separaran el màxim possible, evitant la vertical de finestres de pisos superiors.

En els projectes d'obres dels edificis de nova planta, excepte els habitatges unifamiliars aïllats o en filera, s'hauran de preveure conduccions de diàmetre suficient, perquè tots i cadascun dels locals comercials i habitatges de l'edifici puguin connectar en un futur la instal·lació d'aire condicionat des de les unitats evaporadores interiors fins a les unitats condensadores, que forçosament hauran d'estar situades al terrat o sota coberta de l'edifici.

És obligatori canalitzar l'aigua de condensació dels aparells, ja que no es podrà abocar ni a la voravia ni al carrer.

Els aparells de climatització i de ventilació no podran originar nivells de soroll a l'interior superiors a 35dbA durant el dia i de 30dbA durant la nit.

Art. 222.- Instal·lacions de telefonia mòbil

L'ús d'infraestructures de telefonia mòbil no és un ús previst pel Pla General de la comarca de Sabadell en el terme municipal de Palau-solità i Plegamans, aprovat el juliol de 1978, ni tampoc per la Transcripció del Pla general de la comarca urbanística de Sabadell al terme de Palau-solità i Plegamans, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, el 4 d'octubre de 2004. El planejament general no contempla les instal·lacions d'infraestructures de telefonia mòbil, d'abast superior al del propi edifici, ni l'establiment d'infraestructures de servei general de telefonia mòbil en les diferents zones del sòl urbà.

Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, l'article 67 del TRLU disposa que es poden redactar Plans especials urbanístics per a desenvolupar les determinacions del planejament urbanístic general. L'article 68 estableix que es poden redactar Plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes de (...) equipament comunitari general o local.

Per tant, es desenvolupa un Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil en el municipi de Palau-solità i Plegamans, com a instrument d'ordenació no previst al Pla general, però que el desenvolupa i el complementa.

Aquest és l'instrument d'ordenació idoni que regula i estableix la ubicació d'emplaçaments i àrees que admetin l'ús específic d'instal·lacions de telefonia mòbil d'abast general.

Aquest document del POUM, incorpora les determinacions establertes en aquest Pla especial urbanístic de les instal·lacions de telefonia mòbil en el municipi de Palau-solità i Plegamans, el qual en posterioritat, a l'aprovació definitiva d'aquesta normativa del POUM, s'haurà d'ajustar en funció de les noves claus urbanístiques i de les noves ordenacions establertes (PAU, PMU, SUD).

CAPÍTOL 3. PARÀMETRES D'ÚS

SECCIÓ PRIMERA. OBJECTE, DESENVOLUPAMENT I CLASSIFICACIÓ DELS USOS

Art. 223.- Objecte

El POUM assigna de forma detallada els usos admissibles i prohibits o incompatibles que es poden desenvolupar en les zones del sòl urbà.

En el sòl urbanitzable delimitat el POUM assenyala els usos principals i compatibles de cada sector, i posteriorment el Pla Parcial regularà detalladament els usos admesos.

En el sòl no urbanitzable es regulen els usos compatibles i els prohibits, amb els corresponents condicionats, en raó a la seva especial protecció.

Els Plans especials urbanístics i els Plans de millora urbana, en les diverses modalitats, segons l'article 67 i 68 TRLU, podran prohibir usos que resultin incompatibles.

Donada la seva significació, es podran regular posteriorment i de forma específica, en una Ordenança Municipal d'usos i activitats: els factors d'incidència de les activitats i de les condicions de funcionament, els usos industrials, els usos d'habitatge, locals i espais comuns, i l'ús de garatge-aparcament.

En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a la classificació dels usos previstos en els articles següents.

Art. 224.- Regulació complementària

Serà d'aplicació, a més, quan procedeixi per raó del tipus d'ús, allò que disposen les tres principals normatives que afecten les activitats, sens perjudici d'altres normatives sectorials:

- a) Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- b) Llei 11/2009, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, i el seu reglament Decret 112/2010.
- c) Llei 3/2010, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis,

Així mateix, es complirà la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya, modificada per Llei 9/2011, de promoció econòmica, i el seu Reglament que regula les condicions d'habitabilitat; i el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 29/1991, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, i les normes de legislació civil concordants.

Art. 225.- Desenvolupament

Amb posterioritat a l'aprovació del POUM, l'Ajuntament podrà promulgar un Pla Especial d'Usos per desenvolupar les determinacions contingudes en les normatives sectorials o en el propi d'aquest POUM.

L'aprovació d'aquest Pla Especial concretarà els usos previstos pel POUM, sense necessitat de tramitar-ne expressament cap modificació, a excepció d'incorporar nous

usos prohibits en una zona en l'actual POUM. En aquest cas caldrà tramitar una modificació puntual del POUM.

Els Plans Parcials o Especials que desenvolupin el POUM detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector, podent-se fer més restrictius les previsions a complir per la seva localització, raonant els criteris en què es recolza la decisió.

En el sòl urbà, a través d'una Ordenança Municipal, podran fer-se més restrictives o concretar-se en major grau les prescripcions d'aquest POUM, en ordre a la localització i característiques dels usos permesos.

Amb caràcter general i a reserva de regulació zonal expressa o del que es concreti en planejament derivat, les plantes baixes dels edificis plurifamiliars es destinaran predominantment a usos no d'habitatge; i, per tant, sempre que hi hagi altres usos diferents als d'habitatge, compatibles en cada zona, es disposaran en primera instància en les plantes baixes.

Art. 226.- Classificació dels usos per la seva adequació

Els usos es classifiquen segons l'adequació, permissivitat i limitacions generals en:

a) Ús admissible o admès

És aquell ús en que la seva implantació és permesa per les normes, sigui per què figura com a expressament acceptat en la zona o subzona, o bé perquè no està inclòs dins dels usos prohibits. Els espais que es poden adscriure a un determinat ús queden limitats en funció de les seves característiques.

b) Usos prohibits

Són aquells usos que així es consideren en les normes d'aquest Pla o per Ordenances de Plans Parcials, Plans Especials, Ordenances Municipals o disposicions generals vigents en matèria de seguretat, salubritat i medi ambient sigui urbà o natural.

També és ús prohibit aquell que, encara que no estigui específicament vedat, resulta un ús incompatible amb els usos admesos, malgrat se li apliquin restriccions i/o mesures per ser contradictori amb algun ús admès.

Els usos admissibles o admesos es classifiquen en:

a) Ús principal (global o dominant)

És l'ús que defineix l'especialització d'una zona o sector de planejament mitjançant la qualificació que el planejament assigna com a ús global. Determinats usos requereixen, per a ser admesos, certes limitacions o regulacions especials.

b) Usos compatibles

Són aquells que poden portar-se a terme alhora amb l'ús dominant i/o pormenoritzat, es a dir, són aquells que la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global o principal. Correspon al planejament derivat la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, en el seu cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris. La llicència podrà establir les restriccions necessàries a la coexistència d'usos al mateix sol, edifici o indret.

En contraposició a aquests usos, els usos incompatibles seran aquells la implantació dels quals sigui contradictòria amb l'ús global o principal.

c) Usos complementaris

S'entén per ús complementari aquell que, sense entrar amb contradicció amb els usos compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària. Els usos complementaris sempre van lligats als usos principals, i per tant, sols no son compatibles.

El planejament derivat ha d'incloure necessàriament aquests usos complementaris quan ordeni un sector de planejament.

Aquest POUM fixa com a complementari, i en molts casos obligatori, l'ús de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Per altra banda, no s'admetran com a usos complementaris, si no estan especificats, els següents: plurihabitage, comerç o magatzem amb més de 500 m² de superfície, hotel, recreatiu, indústria en qualsevol de les categories i estació de servei.

Art. 227.- Classificació dels usos segons la seva naturalesa o la seva titularitat

Per la naturalesa o titularitat, els usos els podem dividir en:

a) Usos públics (titularitat pública)

Els usos públics es refereixen als serveis prestats sigui per l'Administració sigui per gestió dels particulars sobre els béns públics o sobre béns particulars que l'Administració hagi arrendat o altres tipus d'ocupació.

b) Usos privats (titularitat privada)

Usos privats son aquells que no estan compresos a l'apartat anterior i que es realitzen per particulars en béns de propietat privada. Aquests els podem subdividir en:

- Particulars
Els usos particulars són de caràcter privat, restringits al seu titular i l'àmbit de les seves relacions personals.
- Comunitaris o col·lectius
Els usos col·lectius son els de caràcter privat, relacionats amb un grup de persones al que s'hi accedeix a traves d'associacions, agrupació, societat, club o organització.

Art. 228.- Classificació general dels usos per la seva funció

Els usos es classifiquen amb vuit usos generals (usos globals o principals), que contenen varis usos específics, que s'enumeren i es defineixen en el corresponent article:

- Residencial (R)
- Terciari i serveis (T)
- Industrial, logístic i tecnològic (I)
- Agrari i recursos naturals (A)
- Dotacions públiques (D)
- Serveis tècnics i ambientals (ST)
- Mobilitat (M)

- Lleure i ambiental (L)

Art. 229.- Definició dels usos globals o principals

El present POUM distingeix i defineix els següents usos globals o principals:

1. Residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat o residència fixa de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció. Dins de l'ús residencial es distingeixen fonamentalment els usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

2. Terciari i serveis

Comprèn les activitats de tipus comercial, d'oficines i de servei.

Aquest tipus d'ús compren els establiments oberts al públic destinats al comerç, a les activitats d'oficines i serveis, a les activitats d'ús residencial temporal i a l'activitat d'ús recreatiu i de restauració.

3. Industrial, logístic i tecnològic

Comprèn les activitats industrials dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment i transformació de productes, el seu magatzematge, els centres logístics, així com els centres tecnològics d'investigació.

4. Agrari i recursos naturals (rural)

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

5. Dotacions públiques (equipaments comunitaris)

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

6. Serveis tècnics i ambientals

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

7. Mobilitat (comunicacions)

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport viari, ferroviari i portuari.

8. Lleure i ambiental (espais lliures)

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 230.- Classificació dels usos per la seva funció (usos específics)

Segons la seva funció, el Pla defineix i determina els usos específics següents:

1. Residencial

1.1. Habitatge

Habitatge unifamiliar aïllada (ua)

Habitatge unifamiliar aparellada (up)

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge rural (familiar i temporer) (hr)
- Habitatge dotacional (hd)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- 1.2. Residència col·lectiva i especial (rc)
- 2. Terciari i serveis
 - 2.1. Oficines (of)
 - 2.2. Serveis privats al públic (s)
 - 2.3. Comercial (c)
 - Petits establiments comercials de barri (peb)
 - Petits establiments comercials (pec)
 - Mitjans establiments comercials (mec)
 - Grans establiments comercials (gec)
 - Establiments comercials singulars (ecs)
 - 2.4. Allotjament temporal (turisme) (at)
 - Hoteler (h)
 - Turisme rural (tr)
 - Càmping i/o ús residencial mòbil (cm)
 - Residencial -hoteler (rh)
 - 2.5. Restauració (r)
 - 2.6. Recreatiu musical (rm)
 - 2.7. Lleure (ll)
- 3. Industrial, logístic i tecnològic
 - 3.1. Industrial (i)
 - 3.2. Logístic i magatzem (lm)
 - 3.3. Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)
- 4. Agrari i recursos naturals (rural)
 - 4.1. Agrícola (ag)
 - 4.2. Ramader (rd)
 - 4.3. Forestal (fo)
 - 4.4. Extractiu (ex)
- 5. Dotacions públiques (equipaments comunitaris)
 - 5.1. Sanitari-assistencial (sa)
 - Hospitalari/sanitari (allotjament) (hp)
 - Assistencial (asi)
 - 5.2. Educatiu-docent (e)

- 5.3. Esportiu (sp)
 - 5.4. Cultural (cu)
 - 5.5. Associatiu (aso)
 - 5.6. Religió (rl)
 - 5.7. Administratiu i serveis (ad)
 - 5.8. Proveïment i abastament (pa)
 - 5.9. Seguretat i protecció civil (sp)
 - 5.10. Servei als espais lliures (se)
 - 5.11. Mediambientals (ma)
 - 5.12. Funeraris-cementiri (fc)
 - 5.13. Transport (tr)
- 6. Serveis tècnics i ambientals
 - 6.1. Aigua (abastament i depuració) (ad)
 - 6.2. Residus (re)
 - 6.3. Energètic (electricitat, gas,...) (en)
 - 6.4. Telefonia i telecomunicacions (tt)
 - 6.5. Serveis tècnics de proveïment i abastament (stp)
- 7. Mobilitat (comunicacions)
 - 7.1. Transport
 - Viari
 - Ferrovitari
 - 7.2. Aparcaments
 - 7.3. Estacionaments
 - 7.4. Gasolineres i altres serveis
- 8. Lleure i ambiental (espais lliures)
 - 8.1. Lleure
 - 8.2. Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial,...)

Art. 231.- Definició dels usos específics

1. Residencial

L'ús residencial es pot dividir en habitatge i en residència col·lectiva per a la gent gran i pels estudiants:

1.1 Ús d'habitatge

L'ús d'habitatge es subdivideix en:

- a) Habitatge unifamiliar (u)

Allotjament destinat a acollir una llar o família. L'ús que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o entre mitgeres i amb accés independent i exclusiu.

Aquest ús d'habitatge unifamiliar es pot dividir en tres tipus:

- Habitatge unifamiliar aïllada (habitatge aïllat) (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (dos habitatges entre mitgeres) (up)
- Habitatge unifamiliar en filera (varis habitatges entre mitgeres) (uf)

b) Habitatge unifamiliar agrupat (ug)

El que comprèn l'edifici destinat a varis habitatges unifamiliars agrupats en una única parcel·la independent, agrupats verticalment i/o horitzontalment, i/o amb accés comú per l'agrupació i pel garatge-aparcament.

c) Habitatge plurifamiliar (p)

És l'edifici que comprèn diversos allotjaments corresponents a diferents unitats familiars, situades en un mateix edifici amb accés i elements comuns. No presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar.

d) Habitatge rural (familiar i temporer) (hr)

És l'ús que comprèn construccions destinades fonamentalment a habitatge o residència familiar fixa o singularment en caràcter temporal per l'allotjament de persones treballadores temporeres, i sempre lligat al món rural (sòl no urbanitzable), situat en parcel·la independent, en edifici aïllat i amb accés independent i exclusiu. Aquestes construccions podran estar agrupades en vertical i/o horitzontalment en 3 habitatges com a màxim, en una única parcel·la independent i amb accés comú.

e) Habitatge dotacional (hd)

És l'ús d'habitatges previst per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals i fixes, de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació (gent gran i estudiants), i exclusivament en règim de lloguer.

f) Habitatge d'ús turístic (ht)

Habitatge d'ús turístic és aquell l'ús del qual el propietari és cedit, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 159/2012, de 20 de novembre.

1.2 Residència col·lectiva i especial (rc)

Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones en caràcter temporal, i que no es troben compreses en l'ús hotel·ler ni en el sanitari-assistencial, com ara les cases de colònies, albergs, residències d'estudiants, residències de religioses, residències militars i d'altres similars.

2. Terciari i serveis

Són els usos que desenvolupen activitats del sector econòmic de serveis i/o comercials, en qualsevol de les modalitats següents:

2.1 Oficines (en general) (of)

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat o públic, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit, comprèn 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.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

2.2 Serveis privats al públic (en general) (s)

Són aquells usos destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons d'estètica, massatges, tatuatges, pírcings, rentat, planxat, i assimilables.

2.3 Comercial (c)

Es considera activitat comercial la que consisteix en oferir posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç.

Aquest tipus d'ús comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs, i al detall de productes manufacturats, de caràcter individual o col·lectiu.

Comprèn també els autoserveis, superserveis, establiments especialitzats i les galeries comercials enteses com a agrupació de diferents locals comercials que comparteixen espais comunitaris en el propi edifici.

Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o seguretat de les persones o de les coses es regiran per l'establert per a l'ús industrial.

Podran tenir associat un magatzem amb una superfície màxima igual a la destinada a la venda i limitat a una càrrega de foc de 200 Mca/m² com a màxim.

D'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments es classifiquen per la seva superfície de venda en:

a) Petits establiments comercial (PEC)

Aquests establiments comercials son petits, individuals o col·lectius, i tenen una superfície de venda inferior als 800 m².

b) Mitjans establiments comercials (MEC)

Aquests establiments comercials son mitjans, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 m².

c) Grans establiments comercials (GEC)

Aquest son els grans establiments comercials, que poden ser individuals o col·lectius. Són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 m².

d) Grans establiments comercials territorials (GECT)

Són establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².

I per la seva singularitat es classifiquen en:

a) Establiments comercials singulars (ECS).

Establiments que presenten particularitats en l'exercici de l'activitat per la clientela a la qual s'adrecen, per la freqüència de compra, per la vinculació de l'activitat a l'entorn i per la necessitat de més superfície, entre d'altres. Entre d'altres podem citar els establiments d'automoció, materials de construcció, jardins,...).

Aquests establiments també es classifiquen d'acord amb els trams de venda abans esmentats.

b) Establiments comercials no singulars (ECNS)

Els tipus d'establiments comercials que es contemplen en aquest municipi i per tant, en aquest document, es determinen d'acord al Decret Llei 1/2009 i a la Llei 9/2011, o normativa que el substitueixi, que regula l'ordenació dels equipaments comercials, així com les singularitats del propi municipi, de la següent manera:

a) Petits establiments comercials de barri (peb) Sup. venda inferior a 300 m².

b) Petits establiments comercials (pec) Sup. venda entre 300 m² i 800 m².

c) Mitjans establiments comercials (mec) Sup. venda entre 800 m² i 1.300 m².

d) Grans establiments comercials (gec) Sup. venda entre 1.300 m² i 2.500 m².

e) Establiments comercials singulars (ecs). Sup. sense límit.

L'obertura o ampliació dels establiments comercials quedarà limitada a les condicions que fixa la legislació sectorial. D'acord amb aquesta, es respectaran les següents condicions:

- Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.
- Els mitjans i grans establiments comercials es poden implantar en la trama urbana consolidada (TUC) dels municipis de més de 5.000 habitants. Per tant, Palau-solità i Plegamans haurà de delimitar gràficament la seva Trama Urbana Consolidada (TUC), per tal de valorar els àmbits susceptibles d'acollir mitjans i grans establiments comercials. Fins que no s'hagi grafiat, es considera que aquesta ve delimitada per la zona constituïda pels assentaments de naturalesa complexa que configuren el casc històric i els seus eixamples.

- Aquesta classificació, superfícies i condicionants s'hauran d'adaptar a la legislació sectorial aplicable en cada moment. La modificació de classificació i superfícies previstes en aquest article per tal d'adaptar-se a la legislació sectorial d'aplicació, no requeriran la tramitació d'una modificació puntual del POUM.

2.4 Allotjament temporal (turisme) (at)

a) Hoteler (h)

Comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a persones, transeünts i viatgers, amb les modalitats diferents permeses en la legislació sectorial corresponent, com poden ser entre d'altres: hotels, pensions, apart-hotels, motels i, en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

b) Turisme rural (tr)

Comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts i viatgers pel que fa al sòl no urbanitzable i complementant l'activitat rural de la masia o casa rural.

c) Càmping i/o ús residencial mòbil (cm)

S'entén per establiment de càmping, caravàning, campaments o similars, aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda, l'espai de terreny degudament delimitat i dedicat a la convivència agrupada de persones a l'espai lliure, mitjançant albergs mòbils que restin un màxim d'onze mesos al mateix espai de terreny i que disposin de les instal·lacions i els serveis mínims que s'estableix reglamentàriament la legislació vigent.

d) Residencial -hoteler (rh)

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament estable en règim d'hotel amb la possible inclusió de serveis especialitzats en funció de la finalitat prevista com les residències per a la gent gran, o altres residències especialitzades.

2.5 Restauració (r)

Es considera de restauració aquell ús que té com objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumit en l'establiment on es desenvolupa. Sens perjudici de la seva denominació comercial, respecte a la classificació de les activitats de restauració s'ha d'estar al que disposa l'annex I.IV del Reglament d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives, aprovat per Decret 112/2010, de 31 d'agost, o normativa que el substitueixi.

Els locals i els establiments del sector d'activitats de la restauració poden ser entre d'altres: restaurants, bars, restaurants-bars, o similars, cafeteries, gelateries, granges, i espais per fer banquetes (si s'autoritzen específicament en la llicència ambiental). Aquests locals estaran adscrits a l'ús recreatiu quan vagin associats amb el tipus d'activitat musical designada com a bar musical, discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, cafè teatre, i cafè concert, pub, o similar.

2.6 Recreatiu musical (rm)

Aquell destinat a oferir música en directe o reproduïda amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions, i amb la possibilitat o no de ballar.

Sens perjudici de la seva denominació comercial, respecte a la classificació de les activitats de restauració s'ha d'estar al que disposa l'annex I.III del Reglament d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives, aprovat per Decret 112/2010, de 31 d'agost, o normativa que el substitueixi.

Comprèn entre d'altres, i en caràcter general, els locals com discoteques, bars musicals, d'ancing clubs, pubs, sales de ball, cafès teatre i cafès concert, i similars. No s'inclouen les activitats de naturalesa sexual, que no resulten admeses en l'àmbit del Pla, tinguin o no ambientació musical.

2.7 Lleure (II)

És el referent a les manifestacions comunitàries del lleure, l'esbarjo i del temps lliure no comprès en cap altre ús. Aquest ús inclou el dels espectacles i activitats recreatives no contemplats als apartats anteriors.

Les activitats de lleure es classifiquen en:

- a) Espectacles: Es consideren espectacles les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o lleure, realitzades davant de públic, i dutes a terme per artistes, esportistes o executants, que intervenen per compte de l'empresa. Els espectacles es classifiquen d'acord amb la classificació prevista a la l'annex I.II del Reglament d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives, aprovat per Decret 112/2010, de 31 d'agost, o normativa que el substitueixi.

Comprèn entre d'altres, i en caràcter general, els locals destinats a teatres, concerts, sales de festa i sales d'espectacles, entre d'altres.

- b) Activitats de joc i atraccions: Aquelles en les quals el públic assistent pot arriscar diners o objectes participant en jocs d'atzar, o utilitzar màquines o aparells recreatius o esportius o altres instal·lacions fixes o mòbils amb la finalitat d'esbarjo. Es classifiquen d'acord amb la classificació prevista a la l'annex I.IV del Reglament d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives, aprovat per Decret 112/2010, de 31 d'agost, o normativa que el substitueixi.

Comprèn entre d'altres, i en caràcter general, els locals destinats a bingos, salons recreatius, funny parks (ludoteques, chiqui-parks guarderies infantils no reglades), sales recreatives, sales de bitlles, billar, o anàlegs i similars.

3. Industrial, logístic i tecnològic

3.1 Industrial (i)

Es consideren activitats industrials les desenvolupades en establiments dedicats a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació mecànica de productes o matèries primes, transformació o reutilització de productes industrials, l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, la generació, distribució i subministrament de l'energia i productes energètics, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, llurs corresponents magatzems i patis de maniobra, i llurs oficines annexes.

Dins de l'ús industrial també s'inclou els tallers mecànics de reparació d'automòbils, així com totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats,

puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

S'inclouen en els usos industrials totes les seves diferents categories, classificant-se als efectes de la seva regulació i de la compatibilitat amb els altres usos, de la manera següent:

- a) Nivell 1
- b) Nivell 2
- c) Nivell 3
- d) Nivell 4

Aquests nivells de les activitats industrials amb incidència ambiental alta, moderada i baixa es determinaran en l'article de regulació del sòl industrial, i quedaran reflexades la seva compatibilitat o incompatibilitat en les zones corresponents.

3.2 Logístic i magatzem (lm)

S'entén per magatzem aquells locals on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, es a dir, comprèn aquelles activitats relacionades exclusivament amb el dipòsit de productes o de mercaderies, sense cap mena de manipulació, tractament i transformació.

Els usos de magatzems (m) que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o dels béns, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial en qualsevol dels seus nivells.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Per tant, quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria i es classificarà segons el nivell de l'activitat industrial establert; i 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, amb el que això comporta pel que fa a l'ús comercial.

Els usos logístics (l) estan relacionats amb els de magatzematge de productes i especialment la distribució d'aquests, i es refereixen a aquelles empreses que presenten activitats d'organització de moviments, intercanvis i transport de mercaderia, energia i informació, és a dir, són aquelles activitats que conformen un sistema que enllaça la producció i els mercats mitjançant la cadena de subministrament, que cobreix la gestió i la planificació de les activitats dels departaments de compres, producció, transport, magatzematge, manutenció i distribució.

3.3 Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Comprèn les activitats empresarials, tecnològiques i d'investigació, relacionades en el coneixement de l'activitat humana i científica.

4. Agrari i recursos naturals (rural)

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia

explotació agrícola, ramadera o forestal. Són totes les relacionades amb el medi rural i natural, com poden ser:

4.1 Agrícola (ag)

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola, és a dir, inclou totes les activitats del conreu i explotació dels terrenys agrícoles.

4.2 Ramader (rd)

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Inclou totes les explotacions ramaderes que superin el nombre de caps de bestiar destinats al consum familiar.

4.3 Forestal (fo)

Comprèn l'activitat de manteniment, regeneració i extensió dels boscos. També s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment. Inclou totes les activitats del conreu i explotació dels terrenys amb masses forestals.

4.4 Extractiu (ex)

L'ús extractiu comprèn totes aquelles activitats d'extracció d'àrids i de moviments de terres en general.

5. Dotacions públiques (equipaments comunitaris)

Són els usos que desenvolupen activitats i serveis públics pels ciutadans.

5.1 Sanitari-assistencial (sa)

Comprèn les activitats destinades a l'assistència, la cobertura de les necessitats de la població i el corresponent tractament o allotjament hospitalari de malalts.

a) Hospitalari/sanitari (allotjament) (hp)

Serveis destinats al tractament i a l'allotjament hospitalari de malalts.

Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris, consultoris, i similars.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries on es realitza l'allotjament dels animals, així com altres establiments similars. Les residències per a guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

b) Assistencial (asi)

Comprèn les activitats destinades a l'assistència i a la cobertura de les necessitats de la població, i que, en general, no estan incloses en els altres usos.

Inclou els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, centres geriàtrics i llars per a la tercera edat, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials. També inclou 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, centres d'atenció al menor, centres d'atenció i reducció de la drogodependència, i altres equiparables.

5.2 Educatiu-docent (e)

En caràcter general és aquell ús destinat a l'ensenyament i a la formació en tots els graus i 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 en centres docents homologats.

5.3 Esportiu (sp)

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i la formació de l'educació física i de l'esport en general; es a dir, aquells 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, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

5.4 Cultural (cu)

Comprèn les activitats relacionades amb la cultura; es a dir, totes aquelles activitats al servei i/o relacionades amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

5.5 Associatiu (aso)

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

5.6 Religios (rl)

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

5.7 Administratiu i prevenció (ad)

En caràcter general, comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública. Inclou les instal·lacions, les oficines i els serveis de qualsevol Administració Pública (administració local, autonòmica o estatal), així com les seves empreses, altres organismes relacionats i les empreses dels Serveis urbans, com poden ser: empreses de neteja, correus, les oficines de les companyies dels serveis públics,...

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, funerària, etc.).

5.8 Proveïment i abastament (pa)

Inclou la instal·lació d'activitat comercial de proveïment i abastament de caràcter públic com és el mercat municipal.

5.9 Seguretat i protecció civil (sp)

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus pel que fa a la seguretat i la protecció dels ciutadans (bombers, policia, policia local, protecció civil, jutjats, etc.).

5.10 Servei als espais lliures (se)

Comprèn tots aquells serveis que estan o poden estar relacionats amb el manteniment, el bon ús, la gestió, la utilització, les necessitats, ..., de les zones verdes i els espais lliures, i a on poden haver una sèrie d'activitats compatibles i complementàries a aquests espais d'esbarjo i oci. Poden estar al servei d'aquests espais les activitats següents: restaurant, bar, restaurant-bar, cafeteria, gelateria, granja, zona d'activitats a l'aire lliure, quiosc, lavabos, oficina d'informació, venda tiquets,..).

5.11 Mediambientals (ma)

Comprèn tots aquells serveis que fan referència o es troben relacionats amb la protecció i manteniment del medi ambient, espais relacionats amb la natura, zones de vivers municipals, ...

5.12 Funeraris-cementiri (fc)

Comprèn els espais relacionats amb els difunts i amb les cerimònies específiques a ells destinades, és a dir, els cementiris, els serveis funeraris, els tanatoris, els crematoris i les instal·lacions i edificis destinades a la inhumació de cadàvers.

5.13 Transport (tr)

Serveis relacionats als vehicles de transport públic i privat, però d'interès de la comunitat, com poden ser: estacions, intercanviadors, estacions d'autobusos, aparcament de cotxes, aparcament de camions,..., amb totes aquelles activitats o usos complementaris necessaris pel seu bon funcionament.

6. Serveis tècnics i ambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics i ambientals per tal de reubicar les instal·lacions urbanes necessàries per donar servei a la comunitat. Podem classificar-los en:

6.1 Aigua (abastament i depuració) (ad)

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'abastament d'aigua i sanejament al servei d'aquest ús. Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals.

6.2 Residus (re)

Comprèn les activitats relacionades amb la normativa vigent en matèria de residus a Catalunya.

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics i els espais vinculats a la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids, com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

6.3. Energètic (electricitat, gas,...) (en)

Comprèn les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic, i tots aquells espais reservats pels serveis tècnics, per tal de reubicar les instal·lacions urbanes necessàries per donar servei a la comunitat, pel que fa al subministrament energètic (energia elèctrica, gas,...).

6.4. Telefonia i telecomunicacions (tt)

Comprèn els espais vinculats per la ubicació de les instal·lacions i els serveis tècnics necessaris per la xarxa de telefonia i telecomunicacions, per tal de reubicar les instal·lacions urbanes necessàries per donar servei a la comunitat, pel que fa al subministrament de telefonia, televisió, internet,...

6.5. Serveis tècnics de proveïment i abastament (stp)

Aquests serveis tècnics comprenen els espais destinats al proveïment i abastament de carburants i benzines, amb els usos complementaris relacionats amb aquest tipus d'instal·lació (estació de servei).

7. Mobilitat (comunicacions)

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per garantir la mobilitat del municipi. Es classifiquen en:

7.1 Transport

a) Viari (v)

Comprèn aquelles instal·lacions pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

b) Ferroviari (fv)

Comprèn aquelles instal·lacions pròpies de la xarxa ferroviària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

7.2 Aparcaments (pk)

S'anomenen garatge o garatge-aparcament als espais situats en l'interior dels edificis, en sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials, destinats a la guarda de vehicles automòbils i bicicletes.

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

Són terrenys edificables a aquests efectes i compresos en el percentatge de superfície de parcel·la ocupable en habitatges unifamiliars amb una capacitat màxima o igual a 4,00 vehicles

7.3 Estacionaments (es)

És un lloc obert fora de la calçada especialment destinat a la parada o terminal de vehicles automòbils, autobusos o bicicletes.

- 7.4 Gasolineres i altres serveis (gs)
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 (relacionats amb la pròpia instal·lació).
- 8. Lleure i ambiental (espais lliures) (la)
 - 8.1 Lleure (ll)
Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.
 - 8.2 Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial,...) (ep)
Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

Art. 232.- Regulació segons el règim jurídic del sòl

El present POUM regula els usos distingint els diferents règims de sòl.

En sòl urbà cadascuna de les zones generals té assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.

En sòl urbanitzable, cadascun dels sectors té assignat un o més usos globals. Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que defineixi el corresponent Pla parcial urbanístic, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles. El POUM o el corresponent Pla parcial urbanístic podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

En sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals, compatibles i incompatibles.

El sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús principal i els usos compatibles.

Art. 233.- Desenvolupament de la regulació dels usos

La determinació d'un ús global per a cada zona general (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema, així com la determinació dels usos principals per cada un dels règims dels sòls és atribució del POUM. La seva alteració requereix la revisió o la modificació del Pla.

La determinació dels usos compatibles o incompatibles és competència igualment del POUM. No obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:

- a) En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública es podrà restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos; prohibir usos compatibles, admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal; admetre usos no contemplats pel Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que siguin compatibles amb l'ús principal i precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla especial.
- b) En el sòl urbanitzable delimitat mitjançant l'aprovació del Pla parcial urbanístic es regularan detalladament aquests usos. En sòl urbanitzable no delimitat, en el seu cas, el pla parcial de delimitació podrà determinar els usos compatibles i incompatibles en el sectors que delimiti.
- c) En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel POUM. En cap cas un Pla especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal com a norma bàsica.

Art. 234.- Autorització provisional dels usos específics

Els usos específics que s'autoritzin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació seguiran el règim general establert en aquestes normes.

Es consideren usos provisionals els que, no estant prohibits per aquest POUM, s'estableixen de manera temporal, no requereixen de la construcció d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament o d'aquest POUM.

Aquests usos poden autoritzar-se a precari d'acord amb la legislació vigent. Tanmateix, els usos i les obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la seva revocació de l'autorització. En cap cas podran iniciar-se sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui, en les condicions establertes, en el Registre de la Propietat.

Art. 235.- Usos preexistents i usos fora d'ordenació

Són usos existents o preexistents aquells que tenen regularitzada legal i administrativament la seva activitat i, quan sigui perceptiu, disposen de llicència d'obertura.

Són usos fora d'ordenació aquells usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.

Art. 236.- Regulació dels locals i establiments de concurrència pública

1. Definició

S'entén com a local el lloc, o la part integrant d'un edifici destinat a usos comercials i de concurrència pública

S'entén per superfície útil d'un local la compresa dins de l'edifici on es situa, sense considerar zones exteriors, terrasses ni tancaments

2. Condicions mínimes

- a) Quan les plantes superiors es destinin a habitatges, o l'edifici no sigui d'ús exclusiu comercial, els locals hauran de ser independents de la resta de l'edifici, amb accés directe des de la via pública i hauran de constituir un sector d'incendi independent de l'edifici.
- b) En els locals comercials, la superfície útil de venda ha de ser superior al 50% del total de la seva superfície útil i, com a mínim 10 m². Aquesta regulació no és d'aplicació als locals que es dediquen a activitats com quiosc, estanc, bijuteria, reparació de calçat, claus, caramels i similars.
- c) No s'admetran segregacions que donin lloc a locals de dimensions inferiors a les assenyalades a l'apartat anterior.
- d) L'alçada lliure mínima dels recintes destinats a permanència habitual de treballadors o oberts al públic serà de 2,50 m com a mínim.
- e) L'alçada lliure de zones d'ocupació no habitual (magatzem, serveis higiènics, zones de pas no obertes al públic, etc.) serà igual o superior a 2,20 m.
- f) Les activitats que es desenvolupin a la terrassa d'un local no podran ser diferents a les que s'exerceixen al seu interior, havent de tramitar-se a nom del mateix titular.

- g) Els establiments comercials col·lectius de nova construcció o sotmesos a gran rehabilitació, estaran dotats d'una cambra higiènica adaptada per a minusvàlids amb vestíbul previ tancat amb ventilació natural o forçada la qual no podrà tenir comunicació directa amb el local de venda i estarà composta al menys per un lavabo i un inodor.
- h) Les oficines disposaran d'un inodor i un lavabo per cada 100 m² o fracció.
- i) Els locals destinats a comerços estaran dotats de ventilació natural o artificial. La ventilació natural, es possible realitzar-la a través de la façana al carrer, l'espai interior d'illa, patis o celoberts que tinguin les dimensions mínimes prescrites per les presents normes. La superfície de ventilació en metres quadrats serà superior a 1/50 de volum en metres cúbics de la totalitat dels locals utilitzats pel públic i dels que exigeixin permanència continuada del personal de dependència o guarda del comerç.

En el cas que el local no reuneixi les condicions exigides en el paràgraf anterior, s'exigirà ventilació artificial que requerirà de projecte tècnic, on s'haurà de garantir que es produeixi una renovació horària del volum total d'aire del local.

- j) Tots el locals comercials de nova construcció o sotmesos a gran rehabilitació han de fer les previsions necessàries per a la ubicació dels aparells de climatització a la coberta de l'edifici.
- k) Els projectes d'edificis de nova construcció o sotmesos a gran rehabilitació, de superfície inferior a 200 m² hauran de preveure, a l'espai destinat a locals, un conducte de sortida de fums de diàmetre mínim 40 cm. Superada aquesta superfície hauran de disposar de conductes addicionals en nombre d'un cada 200 m² o fracció.

Qualsevol local situat en un edifici de nova construcció, per a poder ser destinat a usos de restauració, ha de disposar necessàriament d'un dels conductes per a sortida de fums instal·lats, per aquest, fi en el procés de construcció de l'edifici.

Art. 237. Regulació dels locals i establiments de restauració i recreatiu musical

1. Classificació de les activitats de restauració i recreatives musicals

Les activitats de restauració i recreatives musicals es classifiquen en 4 grups atenent al tipus d'activitat que es desenvolupa i l'aforament.

- a) Grup 0
Correspon a establiments destinats a l'ús de restauració amb un aforament igual o inferior a 50 persones.
- b) Grup 1
Correspon a establiments destinats a l'ús de restauració amb un aforament superior a 50 persones.
- c) Grup 2
Correspon a establiments destinats a l'ús recreatiu musical de Bar musical i Restaurant musical.

d) Grup 3

Correspon a establiments destinats a l'ús recreatiu musical de discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, discoteques de joventut, karaoke, sala de festes amb espectacles i concerts d'infància i joventut, cafè teatre i cafè concert.

2. Distàncies entre els diferents grups d'establiments i compatibilitat amb altres usos

S'entén com a distància entre establiments públics d'espectacles i activitats recreatives el recorregut mínim, a peu, entre els eixos de la porta d'accés principal a un establiment i una altra porta d'accés principal a un altre establiment, a través d'espais d'ús públic, respectant els senyals de trànsit i les normes de civisme.

Les distàncies mínimes entre els diferents grups d'establiments públics són les següents:

	Grup 0	Grup 1	Grup 2	Grup 3
Grup 0	0 m	0 m	0 m	0 m
Grup 1	0 m	0 m	0 m	0 m
Grup 2	0 m	0 m	50 m	50 m
Grup 3	0 m	0 m	50 m	100 m

Les distàncies mínimes referides a l'apartat anterior no són aplicables a les àrees amb una agrupació important de comerços, de serveis, zones recreatives o de lleure que tenen una alta concentració de soroll procedent d'aquestes activitats, i amb una baixa o nul·la densitat pel que fa a l'edificació residencial.

3. Ordre d'implantació dels establiments públics

Ateses les distàncies mínimes establertes en l'article anterior, i en el supòsit que hi hagi concurrència de sol·licituds i /o comunicacions per a un mateix espai, tindrà preferència en la implantació de l'establiment aquell prestador de serveis que promogui la implantació d'un establiment i que compleixi algun dels requisits per ordre decreixent:

- Que l'establiment hagi estat legalment instal·lat.
- Que l'establiment projectat ja disposi d'una llicència o comunicació en vigor.
- Que el prestador de serveis compti amb un certificat d'aprofitament urbanístic vigent, i en el supòsit que n'hi hagi més d'un, regeix el criteri de prioritat per ordre d'entrada en el Registre municipal.

4. Normes generals

Per als establiments destinats a l'ús recreatiu musical s'haurà de partir, per a la justificació analítica del soroll, d'un focus emissor de 110 dBA.

Caldran cambres higièniques diferenciades per a homes i dones si bé es permet el reagrupament dels rentamans d'homes i dones a un espai comú de distribució.

Amb independència de l'aplicació del Codi d'Accessibilitat de Catalunya i del DB DUA del CTE, segons l'aforament autoritzat com a mínim hauran de tenir:

Elements	Fins a 50 persones		Entre 51 i 150 persones		Entre 151 i 300 persones		Entre 301 i 500 persones	
	Homes	Dones	Homes	Dones	Homes	Dones	Homes	Dones
Inodors	1	1	2	2	2	4	3	5
Urinaris	---	---	1	---	2	---	3	---
Rentamans	1	1	1	1	1	2	2	3

Més de 500 persones d'aforament autoritzat: 6 rentamans, 12 inodors i 4 urinaris, i per cada 500 persones més o fracció de més de 200 persones, es doblarà els valors màxims.

Els serveis han d'estar allunyats i separats de la sala, ventilats i ben il·luminats; han de disposar de llums de senyalització i d'emergència, i les parets han de tenir un mínim de 2,00 m des del sòl de material impermeable. En tot cas, han de respectar els requeriments de la normativa sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

En el cas que l'establiment disposi de pista de ball, haurà de grafiar-se als plànols i, la seva superfície mínima serà de 20 m².

Caldrà garantir la dotació de l'establiment de sistemes d'insonorització.

Art. 238. Regulació de l'ús industrial

1. Classificació

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb altres usos, s'estableix la classificació següent, d'acord amb la taula de classificació d'activitats:

a) **Nivell 1**

Activitats industrials amb incidència ambiental alta, classificades als annexes I.1, I.2.a, I.2.b i I.3 de la taula de classificació d'activitats.

b) **Nivell 2**

Activitats industrials amb incidència ambiental moderada, classificades a l'annex II de la taula de classificació d'activitats.

c) **Nivell 3**

Activitats industrials amb incidència ambiental moderada, classificades a l'annex III de la taula de classificació d'activitats.

d) **Nivell 4**

Activitats industrials no classificades en cap dels annexes de la taula de classificació d'activitats. Les activitats industrials de nivell 4 inclou els magatzems sempre que aquests no emmagatzemin ni manipulin matèries inflamables, explosives o volàtils, que produeixin fums o olores, pols o residus, cas en el que, automàticament, s'enquadraran en un dels nivells anteriors.

2. Compatibilitat de l'ús industrial amb altres usos

La compatibilitat de l'ús industrial amb els altres usos es regula de la següent manera:

- a) Les activitats industrials dels nivells 1, 2 i 3 són incompatibles amb els usos residencials i terciaris i, per tant, només es poden ubicar a les zones industrials a excepció del que preveu el punt següent.
- b) Les activitats industrial de nivell 3 que es relacionen en aquest apartat, seran compatibles amb els usos residencials i terciaris, sempre que l'establiment tingui una superfície total construïda inferior o igual a 150,00 m² i l'activitat industrial estigui vinculada a una activitat comercial, en la que la superfície útil comercial sigui un 60% del total de la suma de les superfícies útils de la part industrial i de la pròpia part comercial (per aquest còmput no es tindrà en compte la superfície de les zones de serveis):
 - Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars.
 - Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars.
 - Fusteries, ebenisteries i similars
 - Tallers de reparació i manteniment de vehicles a motor que no facin operacions de pintura ni tractaments superficials.

En el cas de tallers mecànics de reparació de vehicles vinculats a concessionaris de venda de cotxes o similars, podran superar el límit establert de 150,00 m², sempre que la superfície total construïda de l'establiment sigui inferior o igual als 500,00 m² i que la superfície útil comercial sigui un 70% del total de la suma de les superfícies útils de la part industrial i de la pròpia part comercial (per aquest còmput no es tindrà en compte la superfície de les zones de serveis):

- c) Les activitats industrials de nivell 4 es consideren compatibles amb l'habitatge sempre que la seva superfície total construïda de l'establiment sigui inferior als 150,00 m², la potència elèctrica contractada no sobrepassi els 15 KW i la carrega de foc ponderada i corregida sigui inferior o igual a 200Mcal/m². En els edificis d'habitatges, només es podran ubicar en la planta baixa.

Art. 239. Taula de classificació de les activitats industrials

Les activitats industrials es classifiquen en:

1. Energia
2. Minería
3. Producció i transformació de metalls
4. Indústries minerals i de la construcció
5. Indústria química
6. Indústria tèxtil, de la pell i cuirs
7. Indústria alimentària i del tabac
8. Indústria de la fusta, del suro i de mobles
9. Indústria del paper

- 10. Gestió de residus
- 11. Activitats agroindustrials i ramaders
- 12. Altres activitats

El quadre o la taula següent s'ha extret de la Llei 20/2009, i serà només d'aplicació per les activitats industrials; i per tant, les activitats no industrials que queden fora de l'aplicació i de la regulació industrial es troben marcades en el seu codi amb un asterisc.

1. ENERGIA			Annexes					
Codi	Descripció		I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Instal·lacions de combustió, incloses les instal·lacions de producció d'energia elèctrica en règim ordinari o en règim especial, en les que es produeixi la combustió de combustibles fòssils, residus o biomassa i també les instal·lacions de cogeneració, calderes, forns, generadors de vapor o qualsevol altre equipament o instal·lació de combustió existent en una indústria, sigui aquesta o no la seva activitat principal, amb una potència tèrmica de combustió (MW)		> 50				<= 50, > 2	<= 2
2	Refineries de petroli i de gas							
3	Coqueries							
4	Instal·lacions de gasificació i liqüefacció del carbó							
6	Generadors de vapor de capacitat (t/h)						> 4	<= 4
7	Generadors de calor de potència calorífica (tèrmies/h)						> 2.000	<= 2.000
8	Fabricació industrial de briquetes d'hulla i de lignit							
10	Carbonització de la fusta (carbó vegetal), quan es tracti d'una activitat fixa extensiva							
11	Parcs eòlics	Amb un nombre d'aerogeneradors				> 5 o		
		o de potència instal·lada				> 10 MW, o		
		Que es trobin a una distància d'un altre parc eòlic (quilòmetres)				<= 2		
12	Instal·lacions industrials, i altres tipus, per a la producció d'electricitat, vapor i aigua calenta amb potència tèrmica (MW) (que no estiguin incloses al codi 1.1 de l'annex I.1)				> 100		<= 100, > 0,2	<= 0,2
13	Instal·lacions fotovoltaïques	Superfície				> 6Ha, en sòl no urb.		<= 6 Ha, i

		Potència						>100 KW
--	--	----------	--	--	--	--	--	---------

2. MINERIA		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Activitats extractives i les seves instal·lacions dels recursos explotats.						
3	Extracció de sal marina						
4	Explotacions mineres subterrànies i operacions connexes i perforacions Geotèrmiques						
5	Explotacions que es trobin ubicades en terreny de domini públic hidràulic per extraccions superiors a 20.000 m3/any o en zona de policia de llera i la seva superfície sigui superior a 3 ha						

3. PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Instal·lacions de calcinació o sinterització de minerals metàl·lics, inclòs el mineral sulfurós						
2	Instal·lacions per a la producció de fosa o d'acers bruts (fusió primària o secundària), incloses les instal·lacions corresponents de fosa contínua d'una capacitat (t/h)	> 2,5				<= 2,5	
3	Instal·lacions per a la transformació de metalls ferrosos						
a	Laminatge en calent, amb una capacitat d'acer en brut (t/h)	> 20				<= 20	
	Forja amb martells amb:	Ei: Energia d'impacte per martell (kJ)	Ei > 50 i				Ei <= 50, o
Pt: Potència tèrmica utilitzada (MW)		Pt > 20				Pt <= 20	

3. PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS			Annexes					
Codi	Descripció		I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
	c	Aplicació de capes de protecció de metall fos amb una capacitat de tractament (t/h).	> 2, d'acer brut		> 2, de metall base (exclòs l'acer brut)		<= 2, de metall base	
4		Foneries de metalls ferrosos amb una capacitat de producció (t/d)	> 20				<= 20, >2	<= 2
5		Fabricació de tubs i perfils						
6		Tractament d'escòria siderúrgica i de fosa						
7		Indústria de la transformació de metalls ferrosos						
8		Preparació, emmagatzematge a la intempèrie, càrrega, descàrrega, manutenció i transport de minerals dins les plantes metal·lúrgiques						
9		Instal·lacions per a:						
	a	La producció de metalls en brut no ferrosos a partir de minerals, de concentrats o de matèries primeres secundàries mitjançant procediments metal·lúrgics, químics o electrolítics						
	b	La fusió de metalls no ferrosos, inclòs l'aliatge, i inclosos els productes de recuperació (refinatge, emmotllament en fosa), amb una capacitat de fusió (t/d)	Plom, cadmi	> 4			<= 4	
		Resta de metalls	> 20			<= 20		
10		Producció i primera transformació de metalls preciosos						
11		Electròlisi de zenc						
12		Instal·lacions per a l'aïllament o el recobriment de fils, superfícies i conductors de coure o similars mitjançant resines o processos d'esmaltatge						
13		Aliatges de metall amb injecció de fòsfor						

3. PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
14	Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos i/o serralleries						
15	Fabricació de caldereria (cisternes, recipients, radiadors i calderes d'aigua calenta)						
16	Fabricació de generadors de vapor						
17	Forja, estampació, embotició de metalls, sinterització						
18	Tractament tèrmic de metall						
19	Decapatge de peces metàl·liques mitjançant processos tèrmics						
20	Afinament de metalls						
21	Instal·lacions de tractament de superfície de metalls i materials plàstics per procediment electrolític o químic, quan el volum de les cubetes o de les línies completes destinades al tractament utilitzat sigui (m ³)	> 30				<= 30	
23	Soldadura en tallers de caldereria, drassanes i similars						
24	Instal·lac. per a la producció de pols metàl·lica per picament o mòlta						
25	Fabricació d'armes i municions						
26	Fabricació d'electrodomèstics						
27	Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics						
28	Instal·lacions de fabricació d'acumuladors elèctrics, piles i bateries						
30	Fabricació d'automòbils, motocicletes, autocars i similars i de motors per a vehicles, amb una superfície total (m ²)			> 30.000		<= 30.000	

3. PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
31	Fabricació de material ferroviari mòbil amb una superfície total (m ²)			> 30.000		<= 30.000	
32	Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars						
33	Instal·lacions per a la construcció i la reparació d'aeronaus, amb una superfície total (m ²)			> 30.000		<= 30.000	
34	Instal·lacions o bancs de prova de motors, turbines o reactors que estiguin situats fora de polígons industrials o a menys de 500 metres d'una zona residencial.						

4. INDÚSTRIES MINERALS I DE LA CONSTRUCCIÓ			Annexes					
Codi	Descripció		I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Instal·lacions de:							
a	Fabricació de ciment i/o clínquer en forns rotatoris, incloses les instal·lacions dedicades a la molta de clínquer, amb una capacitat de producció (t/d)		> 500		<= 500, > 200		<= 200	
b	Fabricació de ciment i/o clínquer en forns d'un altre tipus, amb una capacitat de producció (t/d)		> 50				<= 50	
c	Fabricació de ciment sense forns a partir de clínquer							
d	Fabricació de calç o guix en forns amb una capacitat de producció (t/d)	calç o guix					<= 50	
		calç	> 50					
		guix			> 50			
2	Fabricació de formigó i/o d'elements de formigó, guix i ciment							
3	Fabricació de productes de fibrociment, llevat dels que continguin amiant							
4	Instal·lacions per a l'obtenció d'amiant i per a la fabricació de productes a base d'amiant							
5	Instal·lacions per a la fabricació de vidre, inclosa la fibra de vidre, amb una capacitat de fusió superior a (t/d)		> 20				<= 20	
6	Instal·lacions per a la fosa de materials minerals, inclosa la fabricació de fibres minerals, amb una capacitat de fosa (t/d)		> 20				<= 20, > 1	<= 1
7	Instal·lacions per a la fabricació de productes ceràmics mitjançant	amb una capacitat de producció (t/d)	> 75, o				<= 75	

4. INDÚSTRIES MINERALS I DE LA CONSTRUCCIÓ		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
	amb una capacitat d'enfornar "ce" (m ³) i de densitat de càrrega per forn "cf" (Kg/m ³)	ce > 4 i cf > 300					
8	Aglomerats de minerals						
9	Instal·lacions de calcinació i de sinteritzat de minerals metàl·lics amb capacitat (t/any) de mineral processat.		> 5.000			<= 5.000	
10	Fabricació de perlita expandida						
11	Calcinació de la dolomita						
12	Plantes d'aglomerats asfàltics amb una capacitat de producció (t/h)			> 250		<= 250	
13	Plantes de preparació i ensacament de ciments especials i/o morters						
14	Instal·lacions d'emmagatzematge de productes pulverulents o granulats, amb una capacitat (t)					> 1.000	<= 1.000
16	Instal·lacions de tall, serradura i poliment per mitjans mecànics de roques i pedres naturals amb una capacitat de producció (t/d)					> 50	<= 50
17	Fabricació de materials abrasius a base d'alúmina, carbur de silici i altres productes similars.						
18	Instal·lacions de sorrejament amb sorra, grava menuda o d'altres abrasius						
19	Tractaments superficials del vidre per mètodes químics						
20	Tractaments superficials del vidre per mètodes físics						
21	Activitats de classificació i tractament d'àrids quan l'activitat es fa fora de recinte miner.						

5. INDÚSTRIA QUÍMICA		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes químics orgànics de base, en particular:						
a	Hidrocarburs simples (lineals o cíclics, saturats o insaturats, alifàtics o aromàtics)						
b	Hidrocarburs oxigenats, com ara, alcohols, aldehids, cetones, àcids, orgànics, èsters, acetats, èters, peròxids, resines epòxi						
c	Hidrocarburs sulfurats						
d	Hidrocarburs nitrogenats, en particular, amines, amides, compostos nitrosos, nítrics o nitrats, nitrils, cianats i isocianats						
e	Hidrocarburs fosforats						
f	Hidrocarburs halogenats						
g	Compostos organometàl·lics						
h	Matèries plàstiques de base (polímers, fibres sintètiques, fibres a base de cel·lulosa).						
i	Cautxús sintètics						
j	Colorants i pigments						
k	Tensioactius i agents de superfície						
2	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes químics inorgànics de base com:						
a	Gasos i, en particular, l'amoníac, el clor o el clorur d'hidrogen, el fluor o el fluorur d'hidrogen, els òxids de carboni, els compostos de sofre, els òxids de nitrogen, l'hidrogen, el diòxid de sofre, el diclorur de carbonil						

5. INDÚSTRIA QUÍMICA		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
b	Àcids i, en particular, l'àcid cròmic, l'àcid fluorhídric, l'àcid fosfòric, l'àcid nítric, l'àcid clorhídric, l'àcid sulfúric, l'àcid sulfúric fumant, els àcids sulfurats						
c	Bases i, en particular, d'hidròxid d'amoni, d'hidròxid potàssic, d'hidròxid sòdic						
d	Sals com el clorur d'amoni, el clorat potàssic, el carbonat potàssic (potassa), el carbonat sòdic, els perborats, el nitrat d'argent.						
e	No-metalls, òxids metàl·lics o altres compostos inorgànics com el carbur de calci, el silici, el carbur de silici						
3	Instal·lacions químiques per a la fabricació de fertilitzants a base de fòsfor, de nitrogen o de potassi (fertilitzants simples o compostos)						
4	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes fitosanitaris i Biocides						
5	Instal·lacions químiques que utilitzen un procés químic o biològic per a la fabricació de medicaments de base						
6	Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries						
7	Instal·lacions químiques per a la fabricació d'explosius						
8	Producció de mescles bituminoses a base d'asfalt, betum, quitrans i brees						
9	Producció de guarniments de fricció que utilitzen resines fenoplàstiques o aminoplàstiques, llevat dels que continguin amiant						
10	Producció de coles i gelatines						
11	Fabricació de pintures, tintes, laques, vernissos, revestiments i similars						
12	Fabricació de:						

5. INDÚSTRIA QUÍMICA		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
a	Sabons, detergents i altres productes de neteja i abrillantament						
b	Perfums i productes de bellesa i higiene						
13	Fabricació de material fotogràfic verge i preparats químics per a la fotografia						
14	Oxidació d'olis vegetals						
15	Sulfitació i sulfatació d'olis						
16	Extracció química sense refinar d'olis vegetals						
17	Fabricació de:						
a	Productes de matèries plàstiques termostables						
b	Productes de matèries plàstiques termoplàstiques						
19	Emmotllament per fusió d'objectes parafínics						
20	Fabricació/preparació d'altres productes químics no inclosos a l'annex I						

6. INDÚSTRIA TÈXTEL, DE LA PELL I CUIRS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Instal·lacions per al tractament previ (operacions de rentatge, blanqueig, mercerització) o per al tint de fibres o productes tèxtils, quan la capacitat de tractament sigui (t/d)	> 10				<= 10	
2	Instal·lacions per a l'adob (operacions prèvies, ribera, adob, post adob) amb una capacitat de tractament del producte acabat (t/d)	> 12				<= 12	
3	Fabricació de feltres, buates i làmines tèxtils no teixides						
4	Filatura de fibres						
5	Fabricació de teixits						
6	Acabats de la pell						
7	Obtenció de fibres vegetals per procediments físics						
8	Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils						
9	Filatura del capoll del cuc de seda						
10	Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars						

7. INDÚSTRIA ALIMENTÀRIA I DEL TABAC		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Escorxadors amb una capacitat de producció de canals (t/d)	> 50				<= 50, > 2	<= 2
2	Tractament i transformació per a la fabricació de productes alimentaris a partir de:						
	a Matèria primera animal (que no sigui la llet), amb una capacitat d'elaboració de productes acabats (t/d)	> 75					<= 75
	b Matèria primera vegetal, amb una capacitat d'elaboració de productes acabats (t/d) (valor mitjà trimestral)	> 300					<= 300
3	Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda (t/d) (valor mitjà anual)	> 200					<= 200
4	Producció de midó						
5	Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i de farina						
6	Carnisseries amb obrador						
7	Fleques amb forns de potencia						> 7,5 KW
8	Tractament, manipulació i processament de productes del tabac						

7. INDÚSTRIA ALIMENTÀRIA I DEL TABAC		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
9	<p>Instal·lacions industrials per l'elaboració de greixos i olis vegetals i animals, instal·lacions industrials per l'elaboració de cervesa i Malta, instal·lacions industrials per la fabricació de fècules, instal·lacions industrials per l'elaboració de confitures i almívars, instal·lacions industrials per la fabricació de farina de peix i oli de peix, sempre que a la instal·lació es doni de forma simultània les circumstàncies següents:</p> <p>a) que estigui situada fora de polígons industrials, b) que es trobi situada a menys de 500 m d'una zona residencial, c) que ocupi una superfície de almenys 1 hectàrea.</p> <p>Les activitats incloses en aquest epígraf s'han de sotmetre prèviament a la sol·licitud de la llicència a la decisió de l'òrgan ambiental competent del DMAH respecte a la necessitat o no de sotmetre's a l'avaluació d'impacte ambiental</p>						

8. INDÚSTRIA DE LA FUSTA, DEL SURO I DE MOBLES		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
2	Impregnació o tractament de la fusta amb oli de creosota o quitrà						
3	Fabricació de mobles						
4	Fabricació de fulloles, taulons contraplacats i enllistonats amb partícules aglomerades o amb fibres, i fabricació d'altres taulons i plafons						
5	Tractament del suro i producció d'aglomerats de suro i linòleums						
6	Instal·lacions de transformació del suro en pannes de suro. Bullidors de Suro						
7	Serradura i especejament de la fusta i del suro						
8	Tractament de suro en brut i fabricació de productes en suro.						
9	Fusteries, ebenisteries i similars						

9. INDÚSTRIA DEL PAPER		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de pasta de paper a partir de fusta o d'altres matèries fibroses						
2	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de paper i cartró, amb una capacitat de producció (t/d)	> 20				<= 20, > 5	<= 5
3	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de cel·lofana						
4	Instal·lacions de producció i tractament de cel·lulosa amb una capacitat de producció (t/d)	> 20				<= 20	
5	Instal·lacions industrials destinades a la manipulació de paper i cartró amb una capacitat de producció (t/d)					> 20	<= 20

10. GESTIÓ DE RESIDUS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Instal·lacions per a la valorització de residus peril·losos, inclosa la gestió d'olis usats, o per a l'eliminació d'aquests residus en llocs diferents als dipòsits controlats, amb una capacitat (t/d)	> 10	<= 10, eliminació			<=10, valorització	
2	Centre per a la recollida i transferència de residus peril·losos amb una capacitat (t/d)			> 30		<= 30	
4	Instal·lacions per a la incineració dels residus municipals amb una capacitat (t/h)	> 3				<= 3	
5	Instal·lacions per a la eliminació dels residus no peril·losos en llocs diferents dels dipòsits controlats amb una capacitat (t/d)	> 50				<= 50	
6	Dipòsits controlats de residus						
a	Dipòsits controlats de residus amb exclusió dels dipòsits controlats de residus inerts	que rebin (t/d)	> 10, o	—		<= 10, i	
		que tinguin una capacitat total (t)	> 25.000			<= 25.000	
b	Monodipòsits de residus de la construcció						
7	Instal·lacions per a la valorització de residus no peril·losos amb una capacitat (t/a)			> 100.000		<= 100.000	
8	Instal·lacions per a l'emmagatzematge de residus no peril·losos						
9	Instal·lacions per al tractament de dejeccions ramaderes líquides (purins), amb una capacitat de tones per any (t/a)			> 100.000		<= 100.000	
10	Instal·lacions per al tractament mecànic biològic de residus municipals no recollits selectivament, amb una capacitat de tones per any (t/a)			> 100.000		<= 100.000	
11	Instal·lacions de tractament biològic de residus d'alta fermentabilitat, amb una capacitat de tones per any (t/a)			> 100.000		<= 100.000	

11. ACTIVITATS AGROINDUSTRIALS I RAMADERS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva de:						
a	Aviram, entenent que es tracta de gallines ponedores o del nombre equivalent per a altres espècies d'aus amb un nombre d'emplaçaments	> 40.000					<= 40.000
b.i	Porcs d'engreix (de més de 30 kg) amb un nombre de places	> 2.000					<= 2.000
b.ii	Porcs d'engreix (de més de 20 kg) amb un nombre de places	> 2.500				<= 2.500, > 2.000	<= 2.000, > 10
c.i	Places per a truges reproductores	> 750					<= 750, > 5
c.ii	Places per a truges reproductores en cicle tancat	> 530					<= 530, > 5
c.iii	En el cas d'explotacions mixtes, en que coexisteixin animals dels apartats 11.1.b) i 11.1.c), el nombre d'animals per incloure en aquest annex es determinarà d'acord amb les equivalències en Unitat de bestiar gros (UBG) dels diferents tipus de bestiar porcí, recollides a la legislació vigent sobre ordenació de les explotacions porcines.						
d	Places de vacum d'engreix					> 600	<= 600, > 5
e	Places de vacum de llet					> 300	<= 300, > 5
f	Places d'oví i de cabrum					> 2.000	<=2.000, >10
g	Places de cavall i altres equins					> 500	<= 500, > 5
h	Places de qualsevol altra espècie animal no especificades en els annexos d'aquesta Llei, equivalents a 5 unitats ramaderes o més, prenent com a base de referència el vacum de llet (1 UR = 1 plaça de vacum de llet)						>= 5 UR

11. ACTIVITATS AGROINDUSTRIALS I RAMADERS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
i	Places per a més d'una de les espècies animals especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, o places de la mateixa espècie d'aptituds diferents, la suma de les quals sigui superior a 500 unitats ramaderes procedimentals (URP), i no estigui inclosa en l'apartat 11.1.c.iii de l'annex I.1, definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions que estableix la Directiva 2008/1/CE, i prenent com a base de referència el vacum de llet (1 URP = 1 plaça de vacum de llet)					> 500 URP	
j	Places de bestiar porcí i/o oví, de diferents aptituds, tant si tenen places per a altres espècies animals com si no en tenen, excepte si disposen de places d'aviram, la suma de les quals sigui per sobre de 3 URP i fins a 500 URP, definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions que estableix la Directiva 2008/1/CE, i prenent com a base de referència el vacum de llet (1 URP= 1 plaça de vacum de llet).						<= 500, > 3 (URP)
k	Places d'aviram i d'altres espècies animals, inclosos el bestiar porcí i/o el boví, la suma de les quals sigui superior a 1 i fins a 500 URP, definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions que estableix la Directiva 2008/1/CE, i prenent com a base de referència el vacum de llet (1 URP = 1 plaça de vacum de llet).						<= 500, > 1 (URP)
l	Instal·lacions ramaderes per a la cria semiintensiva, entenent com a tal el sistema en què l'alimentació es fa fonamentalment en pastura, però els animals estan estabulats durant un cert període de l'any, normalment l'hivern, o durant la nit. La capacitat d'aquestes explotacions, per a classificar-les en cadascun dels annexos, es calcula proporcionalment als períodes en què els animals romanen a les instal·lacions, i d'una manera genèrica equival al 33% de la capacitat de les instal·lacions de cria intensiva.						
m	Places de conills					> 20.000	<= 20.000, > 1.000
n	Places de pollastres d'engreix	> 85.000				> 55.000, <= 85.000	<= 55.000, > 1 URP

11. ACTIVITATS AGROINDUSTRIALS I RAMADERS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
2	Instal·lacions d'aqüicultura						
	a Intensiva, amb una capacitat de producció de (t/a)					> 500	<= 500
	b Extensiva						
3	Instal·lacions per a l'eliminació o l'aprofitament de canals o restes d'animals, amb una capacitat de tractament (t/d)	> 10					<= 10
4	Deshidratació artificial de farratges						
5	Assecat del pòsit del vi						
6	Assecat del llúpul amb sofre						
7	Assecat de gra i altres matèries vegetals per procediments artificials.						
8	Desmuntatge de cotó.						
9	Emmagatzematge col·lectiu de dejeccions ramaderes						

12. ALTRES ACTIVITATS		Annexes					
Codi	Descripció	I.1	I.2.a	I.2.b	I.3	II	III
1	Activitats i instal·lacions afectades per la legislació d'accidents greus (incloses les instal·lacions per a l'emmagatzematge de productes petrolífers, amb una capacitat superior a 100.000 tones i les instal·lacions per a l'emmagatzematge de productes petroquímics o químics amb una capacitat superior a 200.000 tones)						

2	Instal·lacions per al tractament de superfície de materials, objectes o productes amb utilització de dissolvents orgànics, en particular per aprestar-los, estampar-los, revestir-los i desgreixar-los, impermeabilitzar-los, encolar-los, lacar-los, pigmentar-los, netejar-los o impregnar-los, amb una capacitat de consum de dissolvent		Kg/h	>150, o				<= 150 i	<= 150 i
			t/a	> 200				<= 200, >20 i	<= 20
			m ²	-				> 500	<= 500
3	Aplicació de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la cuita i l'assecat corresponents	quan la quantitat emmagatzemada d'aquestes substàncies en els tallers és (kg)					> 1.000 i/o	<= 1.000 i	
		i/o amb una superfície (m ²)					> 500	<= 500	
4	Instal·lacions d'assecat amb llit fluid, forn rotatori i d'altres, quan la potència de la instal·lació sigui (tèrmies per hora)						> 1.000	<= 1.000	
5	Argentament de miralls								
6	Instal·lacions de rentatge amb dissolvents clorats que utilitzen (t/a) aquests dissolvents						> 1	<= 1	
7	Instal·lacions de rentatge interior de cisternes de vehicles de transport								
8	Instal·lacions per a la fabricació de carboni sinteritzat o electrografit per a combustió o grafitació								
9	Fabricació de gel								
10	Dipòsit i emmagatzematge de productes peril·losos (productes químics, productes petrolífers, gasos combustibles i altres productes peril·losos) amb una capacitat (m ³). (1) Tret de les instal·lacions expressament excloses de tramitació en la reglamentació de seguretat industrial aplicable.						> 50 (1)	<= 50	
12	Emmagatzematge o manipulació de minerals, combustibles sòlids i altres materials pulverulents								
13	Operacions de mòlta i envasament de productes pulverulents								

14	Envasament en forma d'aerosols de productes fitosanitaris i biocides que utilitzin com a propel·lent gasos líquats del petroli						
15	Envasament d'aerosols, no inclosos en l'apartat 12.14						
16	Construcció i reparació naval en drassanes i escars amb una superfície total (m ²)			> 20.000		<= 20.000	
18	Tallers de reparació mecànics						
	a	Que disposen d'instal·lacions de pintura i tractament de superfícies					
	b	Que no disposen d'instal·lacions de pintura i tractament de superfícies					
19	Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport						
	a	Que fan operacions de pintura i tractament de superfícies					
	b	Que no fan operacions de pintura i tractament de superfícies					
20*	Venda al detall de carburants per a motors de combustió interna						
22	Indústria de manufactura de cautxú i similars						
23	Laboratoris d'anàlisi i de recerca amb una superfície (m ²) (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars)					> 75	<= 75
24	Laboratoris industrials de fotografia						
25*	Hospitals, clíniques i altres establiments sanitaris amb un nombre de llits per a l'hospitalització o ingrés de pacients					> 100	<= 100
26*	Centres d'assistència primària i hospitals de dia amb una superfície (m ²)					> 750	<= 750
27*	Centres geriàtrics						
28*	Centres de diagnosi per la imatge						
29*	Serveis funeraris						

30*	Cementiris						
31*	Forns crematoris en hospitals i cementiris						
32*	Centres veterinaris						
33*	Centres i establiments que allotgen, comercialitzen, tracten i reproduïxen animals						
34*	Centres de cria i subministrament, i centres usuaris d'animals d'experimentació						
35*	Camps de golf						
36*	Establiments hotelers en tots els seus grups, modalitats categories i especialitats amb un nombre d'habitacions					> 400	<= 400
37*	Càmpings amb un nombre d'unitats d'acampada			>1.500		<= 1.500	
38*	Cases de colònies, granges escola, aules de natura i albergs de Joventut						
39	Bugaderia industrial						
40*	Bugaderies no industrials						
41*	Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial, amb una superfície (m ²)					> 500	<= 500
42	Fabricació de circuits integrats i circuits impresos						
43	Fabricació de fibra òptica						
44*	Instal·lacions de radiocomunicació						
	a	Instal·lacions de radiocomunicació emplaçades en demarcació urbana o en espais inclosos en el Pla d'espais d'interès natural o que d'acord amb el planejament urbanístic municipal siguin qualificats d'especial protecció					

	b	Instal·lacions de radiocomunicació emplaçades en una demarcació no urbana. Instal·lacions de radiocomunicació incloses en l'epígraf 12 de l'annex II quan així ho acordi l'ajuntament en el terme municipal del qual s'emplacin, sempre que en les instal·lacions la potència isotròpica radiada equivalent (PIRE) sigui inferior a 100 W						
45*		Campaments juvenils						
46*		Activitats de garatge i aparcament de vehicles amb una superfície (m ²)						> 100
47*		Instal·lacions i activitats de neteja de vehicles						
48*		Centres docents						
49*		Establiments comercials de superfície total (m ²)						> 400
52*		Pistes permanents de carreres i de proves per a vehicles motoritzats d'una superfície (Ha)			> 5		<= 5	
54*		Parcs temàtics amb una superfície (Ha).			> 20		<= 20	
56*		Establiments de turisme rural en tots els seus grups i modalitats						
57*		Establiments d'apartaments turístics						
58*		Activitats d'emmagatzematge de productes de roca ornamental						
59*		Activitats d'espectacles públics i activitats recreatives no incloses en la legislació específica que regula aquesta matèria, en els termes que s'estableixi per reglament						

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REGULADORS O D'APLICACIÓ AMB CARÀCTER GENERAL A TOTES LES ZONES

Art. 240.- Objecte

Es defineixen els conceptes que determinaran el grau de compatibilitat de cada ús o activitat amb els predominants de cada zona on s'emplacen i entre ells.

En el sòl urbà la concreció d'aquests paràmetres per cada ús i la seva aplicació en cada zona es podrà dur a terme, excepte quan quedin ja prou concretats per la present Normativa, mitjançant un Pla especial d'usos, o per l'Ordenança Municipal en casos concrets si és el cas.

En el sòl urbanitzable la concreció d'aquests paràmetres per als usos admesos en el sector haurà d'ésser concretada pels Plans Parciais.

Art. 241.- Distància a edificis i recintes d'usos protegits

Els usos determinats per aquesta limitació han de mantenir un règim de distàncies en relació a determinats usos protegits, per la seva consideració d'especial incidència en determinats grups de població i de respecte amb les activitats objecte de protecció.

Es consideren usos protegits:

- El sanitari-assistencial
- Els edificis institucionals
- El sociocultural

Es podrà considerar protegit l'ús residencial en relació a determinades activitats molestes, perilloses i incompatibles amb aquest ús i les centrals pel control i/o distribució principal d'energia o telecomunicacions.

Art. 242.- Distància amb altres establiments

Els usos determinats per aquesta restricció han de mantenir un règim de separació amb altres establiments de la mateixa activitat en les zones de tolerància que es determinen en aquest pla, als efectes d'evitar que l'agrupació d'establiments del mateix tipus generin una excessiva concentració, molta mobilitat, sorolls, etc, a la via pública, per tal de fer minorar les molèsties i fer compatibles aquests usos amb les necessitats pròpies de l'ús residencial.

Amb caràcter general a tot el sòl urbà, tots els usos de restauració i recreatiu que es tinguin a una distància inferior a 50,00 m dels accessos des dels centres educatius d'ensenyament reglat, o d'altres usos públics destinats a la joventut, no podran disposar de màquines recreatives.

Art. 243.- Ubicació en planta soterrani o baixa

Els usos determinants per aquesta restricció en les zones que es determinen en el desenvolupament d'aquest Pla, han de limitar la seva implantació en les plantes baixes, als efectes de fer compatibles aquestes activitats amb els requeriments propis de l'ús residencial.

Art. 244.- Incompatibilitat amb la confrontació amb l'ús residencial

Els usos subjectes a aquesta limitació no es consideraran compatibles amb l'ús residencial, per l'especial incidència de l'activitat en molèsties als habitatges pròxims. Aquests usos s'han de desenvolupar mitjançant Ordenança o Pla Especial, o es concretaran, si s'escau, en el planejament derivat.

Existeix confrontació entre l'establiment i l'habitatge quan aquest limita en qualsevol de les seves dependències amb les parets laterals, amb el sostre o amb el paviment de l'establiment.

Art. 245.- Limitació de superfície i capacitat dels establiments

Amb aquesta limitació de la superfície i capacitat es poden compaginar la incidència d'alguns usos en determinades zones, en atenció a les seves característiques i als valors considerats a potenciar i a la incidència de determinades classes d'usos o valors protegits, limitant-se les superfícies dels locals destinats a aquests usos molestos.

L'ús de restauració, especialment el tipus bar i bar-restaurant, s'ha de considerar com activitats potencialment molestes en determinades zones en relació a l'ús predominant d'habitatge, i especialment en la zona de nucli històric, pel que s'estableixen mesures restrictives de la seva capacitat i la seva densitat.

Art. 246.- Limitació d'usos industrials

Els usos industrials es classifiquen en classes segons el grau d'incidència ambiental, i es disposen en diferents situacions que indiquen la seva compatibilitat amb els usos predominants de la zona on s'ubiquen.

A més de la legislació general d'aplicació en matèria d'emissions líquides i gasoses i de residus sòlids, d'obligat compliment, es regularan també els nivells de molèsties admissibles en funció del tràfic generat, l'aparcament, les vibracions i l'emissió de sorolls.

Aquestes darreres regulacions es concretaran en termes generals mitjançant la present Normativa, i més acuradament, a través de l'Ordenança Municipal

Aquest conjunt de regulacions fixa la limitació dels usos industrials en funció de la zona on s'ubiquen, i de la seva situació relativa dintre d'un edifici, o respecte dels colindants.

Art. 247.- Condicions d'especial accessibilitat

Segons les condicions urbanístiques de la vialitat i la trama urbana d'algunes zones i les necessitats de seguretat, accessibilitat i nivells sonors, així com de molèsties d'alguns usos, cal limitar la seva nova instal·lació a les característiques dels vials de la façana o façanes. Per aquests casos es fixen condicions especials per a la concessió de la llicència d'activitats.

Art. 248.- Condicions especials d'instal·lació

Es fixen condicions especials per a la concessió de llicències d'activitats en les quals, en l'aplicació de les legislacions sectorials i en la pràctica de les inspeccions, s'ha detectat un elevat nivell de conflictes.

Per als usos de Restauració tipus bar-restaurant es regularà l'horari de tancament d'aquests establiments en una Ordenança Municipal, en la qual també es regularà

l'aplicació de mesures correctores per garantir els nivells sonors des de l'exterior i des dels habitatges veïns del local.

Art. 249.- Altres condicions: aparcaments, càrrega i descàrrega

Les activitats relacionades amb les superfícies destinades a l'ús comercial i de serveis o recreatiu generen una mobilitat de vianants, vehicles particulars i de càrrega i descàrrega comercial que incideixen de forma negativa en la mobilitat urbana i en la seguretat de la circulació rodada.

Els usos comercials hauran de justificar la mateixa dotació d'aparcament que la prevista en els articles 7.2 i 7.3 de l'Ordre de 16 de setembre de 1997, sobre tipologia d'equipaments.

En concordança amb els que estableix l'article 7.5 de l'esmentada Ordre, els establiments amb una superfície de venda neta fins a 2.000 m² hauran de complir amb els següents mínims d'aparcament:

- Una plaça per cada 100 m² edificats.
- Un 25% de reducció de la dotació de places que preveu l'article 7.3 de l'esmentada Ordre.

En relació amb l'activitat de càrrega i descàrrega, totes les noves instal·lacions comercials que es determinen subjectes a aquests paràmetres reguladors, prèviament a la concessió de l'autorització de la instal·lació, hauran de disposar de magatzem de càrrega i descàrrega o de la corresponent autorització de bandes per a càrrega i descàrrega, de conformitat amb la corresponent Ordenança Municipal. Aquestes bandes no podran estar situades a més de 100 m de l'establiment sol·licitat, segons la justificació de la maquinària de transport, càrrega i descàrrega que tinguin que utilitzar.

Les bandes al què es fa referència a l'apartat anterior es consideraran amb la forma que sigui més adequada a la vialitat existent i a les conveniències de potenciar la implantació d'aquestes activitats comercials, de serveis o lúdiques en cada una de les zones.

Les activitats recreatives i esportives resten subjectes, per a la concessió de la llicència d'activitats i instal·lació, a la presentació d'un estudi dels accessos, capacitat d'aparcaments de la instal·lació projectada i mesures de càrrega i descàrrega de l'activitat. Els esmentats usos, a partir de 500 places de capacitat, hauran de disposar de places d'aparcament pròpies.

Art. 250.- Emissions sonores

No s'admetrà cap activitat o ús que generi un nivell sonor superior als les establertes a les Ordenances Municipals.

Molt especialment, per la seva ubicació immediata a l'habitatge, els usos de restauració hauran d'adoptar les mesures correctores necessàries per a garantir el compliment dels valors anteriors i de l'Ordenança sobre emissions acústiques.

SECCIÓ QUARTA. LIMITACIONS GENERALS D'USOS

Art. 251.- Situacions relatives

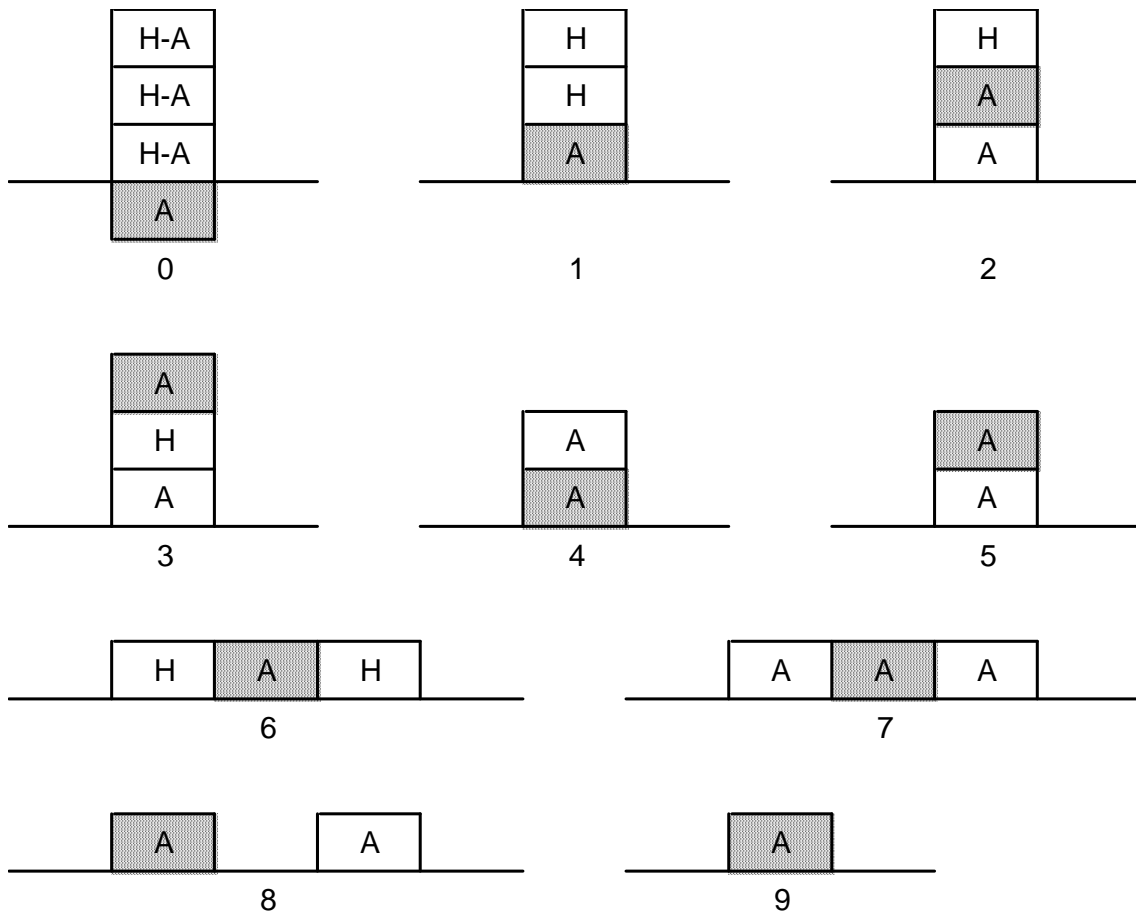
S'entén per situació relativa d'un ús o activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

La situació relativa ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

- Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
- Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
- Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges, o bé activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge en les plantes inferiors.
- Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge en les plantes inferiors.
- Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
- Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
- Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per a espai lliure sense edificar.
- Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:



H = Habitatge
A = Activitat

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		CONDICIONS	SITUACIONS RELATIVES																	
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9								
Comercial	PEC	< 800m ²																		
	MEC	≥ 800m ² i < 1300m ²																		
	GEC	≥ 1300m ² i < 2500m ²																		
	GECT	≥ 2500m ²																		
Oficines i serveis		< 150m ²																		
		≥ 150m ²																		
Hoteler																				
Recreatiu i Restauració	Grup 0	Art. 127 1.a.																		
	Grup 1	Art. 127 1.b																		
	Grup 3	Art. 127 1.c																		
	Grup 4	Art. 127 1.d																		
Industrial	Nivell 1	Art. 128 1.a																		
	Nivell 2	Art. 128 1.b																		
	Nivell 3	Art. 128 1.c																		
	Nivell 4	Art. 128 1.d																		
Tallers reparació de vehicles		Art.128 2.b																		
Serveis tècnics i ambientals																				
Aparcament																				
Estació de serveis																				
Cultural																				
Educatiu	< 150m ²																			
	≥ 150m ²																			
Sanitari assistencial	< 150m ²																			
	≥ 150m ²																			
Associatiu		< 150m ²																		

	≥ 150m ²									
Religiós	< 150m ²									
	≥ 150m ²									
Esportiu	< 150m ²									
	≥ 150m ²									

Art. 252.- Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- o Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos, i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes en l'entorn i en el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica (pol·lució atmosfèrica)
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Operacions de càrrega i descàrrega
- Aparcament de vehicles o maquinària
- Olor
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

Els anteriors paràmetres s'hauran de regular específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i la normativa sectorial vigent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Per altra banda, a qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 253.- Regulació supletòria

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

Art. 254.- Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 255.- Mesures tècniques correctores

Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica en la corresponent ordenança reguladora.

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

Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

Art. 256.- Decret d'habitabilitat i Ordenança

Es compliran en tot cas les prescripcions del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, o qualsevol norma legal que el substitueixi.

Complementàriament, i com a desenvolupament d'aquest Pla, es pot aprovar una Ordenança per a completar la regulació de l'ús d'habitatge. L'esmentada Ordenança pot alterar les determinacions d'aquest Pla per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions de l'habitatge i de les seves dependències.

Art. 257.- Definicions

S'entén per superfície útil de les diverses dependències el perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai i que tenen una alçada no inferior a 1,50 metres. Per tant, la superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interns i perimetrals fixos o mòbils, ni les superfícies de terrasses i altres elements exteriors. Tampoc inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m². Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitzarà com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.

Art. 258.- Il·luminació i ventilació

Totes les peces han de tenir llum i ventilació directes, això és, a la via pública, pati interior d'illa, espais lliures i celoberts i patis de ventilació.

S'han de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del decret d'habitabilitat, o aquella normativa legal que la substitueixi.

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL

Art. 259.- Decret d'ordenació dels equipaments comercial i Ordenança

Es compliran en tot cas les prescripcions del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, sobre l'ordenació dels equipaments comercials, o qualsevol norma legal que el substitueixi.

Complementàriament, i com a desenvolupament d'aquest Pla, es pot aprovar una Ordenança per a completar la regulació dels usos en el municipi, la qual pot alterar-ne les determinacions per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions dels comerços i de les seves dependències.

En compliment al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, s'haurà de delimitar gràficament el perímetre corresponent a la trama urbana consolidada del municipi.

Art. 260.- Definició

Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions obertes al públic, cobertes o sense cobrir, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació i on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o en diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

S'entén per superfície neta de venda, que s'aplica en la regulació de l'ús comercial en aquest Pla a la superfície útil total:

- Els llocs on s'exposen les mercaderies amb caràcter habitual i permanent, o eventual i/o periòdic, i als que poden accedir els clients per realitzar les compres,
- Els espais interns destinats al trànsit de persones,
- La superfície de la zona de caixers,
- La compresa entre les anteriors i la zona de sortida i les dedicades a la prestació de serveis,
- La superfície ocupada per les persones venedores darrera el taulell a la qual no té accés el públic,
- En els establiments on també s'exerceix una activitat de producció, on no hi té accés públic per realitzar les compres, aquesta superfície no es compatibilitzarà en el còmput de la superfície neta de venda.

Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats, originin molèsties o generin rics a la salubritat o a la seguretat de les persones o dels béns, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

SECCIÓ SETENA. PREVISIÓ D'APARCAMENTS EN L'ESPAI PÚBLIC

Art. 261.- Definició

S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.

S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 262.- Reserva d'espais públics per a estacionament

El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant en el seu cas els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

Art. 263.- Condicions dels estacionaments públics en planejament derivat

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 m d'ample per 4,50 m de longitud, si es col·loquen en bateria, i de 2,00 m d'ample per 5,00 m de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3 m (5 m si hi ha doble sentit de circulació).
4. El pendent de les rampes no podrà ser superior al 20%.

Art. 264.- Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent.

Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de vint metres quadrats per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.

Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el casc urbà, on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos l'Ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article esmentat i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.
5. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament en superfície, amb l'excepció dels casos en què específicament s'esmenti en aquesta normativa.
6. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als trenta metres, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada quinze metres de façana.
7. Mitjançant Plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
 - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
 - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions on l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
8. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Art. 265.- Previsió mínima de places d'aparcament

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix l'aparcament com a ús complementari obligatori amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

1. Edificis exclusius d'habitatges
 - a) En sòl urbà

Dues places per cada habitatge de més de 150 m² de superfície construïda.
Una plaça pels habitatges iguals o menors a 150 m² de superfície construïda.
 - b) En sectors de sòl urbanitzable s'observarà allò que fixi el propi Pla parcial urbanístic, amb un mínim d'una plaça per cada 75 m² de sostre edificable potencial, d'ús residencial.
2. Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits
 - a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.
 - b) Altres usos: una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
3. Edificis comercials

Una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

4. Edificis d'oficines i serveis
Una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
5. Hotels, residències i similars
 - a) Establiments de 4 i 5 estrelles; una plaça cada 3 habitacions.
 - b) Establiments de 3 estrelles; una plaça cada 5 habitacions.
 - c) Resta d'establiments; una plaça cada 6 habitacions.
6. Edificis destinats a restauració
Una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
7. Edificis destinats a usos recreatius o espectacles
Una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
8. Edificis industrials
Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
9. Magatzems
Una plaça cada 200 m² o fracció de superfície construïda.
10. Tallers de reparació de vehicles
La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers de vehicles de quatre o més rodes; en els de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers.
11. Estacions de servei
En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m², una plaça per cada 20 m² de sostre o fracció de superfície construïda.
12. Edificis per a dotacions educatives
 - a) Escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades: no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
 - b) Escoles universitàries: una plaça cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
13. Edificis per a dotacions sanitari-assistencials
Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.
14. Instal·lacions esportives
Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.
15. Edificis per a dotacions cíviques i culturals
 - a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

- b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1600 m² de superfície construïda.

Art. 266.- Causes d'exempció de les previsions

1. Exempció per adaptació a la situació específica

- a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a quatre, l'Ajuntament podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcament, si es justifica la suficiència de places d'aparcament públiques en l'entorn immediat.
- b) Si el nombre de places resultants per planta soterrani és igual o menor a vuit, no serà obligatòria més d'una planta sotterrani.
- c) Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepasarà el de dos nivells o l'equivalent a sis metres, es poden ampliar mitjançant la redacció d'un Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els dos soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà obviar el sobrant de places obligatòries que no es puguin assolir.
- d) Quan mitjançant un projecte i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.

2. Exempció per causes tècniques

- a) Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
- b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments als dotze metres, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Exempció per causes urbanístiques

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior tant si augmenta o disminueix les previsions com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

4. Exempció per altres causes

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals responsables de trànsit o similar.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 267.- Definició i delimitació

1. El POUM classifica com a sòl urbà consolidat, subjecte als drets i deures de l'art. 42 TRLU:
 - a) Els terrenys en sòl urbà que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions del planejament o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics i afrontin alhora amb una via amb enllumenat públic i íntegrament pavimentada (inclosa la zona de pas de vianants); que tinguin assenyales alineacions i rasants; que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector o polígon d'actuació pendents de desenvolupament; que, per ésser edificats no hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o vies per a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària prevista al POUM. Art. 30.a) TRLU.
 - b) Els terrenys en sòl urbà als quals només manqui, per assolir la condició de solar, l'assenyalament d'alienacions i rasants o bé realitzar la urbanització, sense estar inclosos en un polígon d'actuació. Art. 30.b) TRLU.
 - c) Els terrenys en sòl urbà inclosos en un polígon d'actuació urbanística a efectes d'assolir la condició de solar, mitjançant l'assenyalament d'alineacions i rasants o la realització de la urbanització. Art. 30.b) TRLU.
 - d) Els terrenys en sòl urbà inclosos en un polígon d'actuació per tal que es produeixi la corresponent regularització urbanística de l'àmbit, un dels objectius del present POUM. Arts. 4 a 10 Llei 3/2009.
2. El POUM classifica com a sòl urbà no consolidat, subjecte als drets i dures dels arts. 43 i 44 TRLU, tots els supòsits que no s'inclouen en el sòl consolidat (art. 30.1 TRLU. Per facilitar-ne el procés de gestió i urbanització, s'han realitzat les següents diferenciacions:
 - a) Els terrenys en sòl urbà que el POUM inclou en un polígon d'actuació sense incorporar una nova ordenació urbanística diferenciada de l'anteriorment vigent, perquè que s'inclouen en un polígon d'actuació perquè encara no s'han produït les operacions d'execució urbanística consistents en la gestió urbanística (equidistribució de beneficis i càrregues) i l'efectiva urbanització.
 - b) Els terrenys en sòl urbà que el POUM inclou en un polígon d'actuació sense incorporar una nova ordenació urbanística però, en no existir un instrument de planejament previ, procedeix abordar el planejament, la gestió i la urbanització.
 - c) Els terrenys en sòl urbà que el POUM inclou en un polígon d'actuació incorporant una nova ordenació del conjunt, però reconeixent l'existència d'uns aprofitaments previs en la mesura que el planejament anterior ja s'havia executat urbanísticament (gestió i urbanització).
 - d) Els terrenys en sòl urbà que el POUM inclou en un polígon d'actuació incorporant una nova ordenació del conjunt, sense que el planejament anterior s'hagués executat (gestió i urbanització).
 - e) Els terrenys en sòl urbà que el POUM inclou en un polígon d'actuació incorporant una nova ordenació del conjunt, sense que existeixi instrument previ de planejament urbanístic.

- f) Els terrenys en sòl urbà que, no complint els requisits preestablerts en l'apartat 1 d'aquest precepte, tampoc no estan inclosos en un polígon d'actuació.
3. Les parcel·les de sòl urbà consolidat qualificades amb les claus urbanístiques 1.d, 2.a, 2.b, 3.a i 3.b, en la mesura que el POUM els reconegui una major edificabilitat, tindran la consideració d'actuacions aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de l'augment de l'edificabilitat (art. 40.2.c) RLU). La materialització d'aquest increment queda vinculada a la cessió del corresponent percentatge d'aprofitament a l'Ajuntament, tot i reconeixent que les previsions d'espais lliures i equipaments del sòl urbà ja permeten donar resposta a les noves necessitats de població. Per viabilitzar la cessió, aquestes parcel·les hauran de ser considerades polígons uniparcel·lars de sòl urbà a efectes d'instrumentar la cessió a la comunitat del 10% d'aquest increment el qual, com a conseqüència de les característiques de les operacions, podrà fer-se en metàl·lic (art. 43.3 TRLU). El càlcul de l'import de la cessió es podrà realitzar en el tràmit de llicència i, un cop rebut per l'Ajuntament, passarà a formar part del seu Patrimoni municipal de sòl i habitatge i a destinar-se a les finalitats establertes en l'art. 160.5 i 160.5bis TRLU i 224.2 RLU, en especial l'adquisició, rehabilitació i urbanització de béns destinats a habitatge de protecció pública, l'adquisició de sistemes urbanístics i la retribució dels contractistes de les obres de reurbanització del propi sòl urbà.
 4. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla parcial o d'un altre instrument de planejament, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla parcial.
 5. Quan s'acrediti la deficiència dels serveis urbanístics en un àmbit de sòl urbà, com a conseqüència de la seva inexistència o el seu pèssim estat, la qual cosa impedeixi una efectiva utilització de les parcel·les com a solaris, l'Ajuntament podrà enfrontar la subsanació de l'obra urbanitzadora mitjançant un projecte d'obra i repercutir el seu cost mitjançant l'aplicació de contribucions especials.
 6. Aquest POUM delimita el sòl urbà, consolidat i no consolidat, en el plànol de classificació del sòl (P2.01. Règim del Sòl a E:1/5.000), en el plànol de qualificació del sòl urbà i urbanitzable (P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000), en la sèrie de plànols on es determina la qualificació del sòl urbà i urbanitzable P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000), i en la sèrie de plànols on es determina la normativa urbanística (P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/5.000); així com en les fitxes corresponents.

Art. 268.- Elements de regulació

1. A l'efecte d'ordenar i garantir la gestió urbana, es delimiten Polígons d'actuació que són objecte d'una regulació detallada per tal de garantir la cessió de sistemes, les càrregues urbanístiques, els aprofitaments i la implantació de les infraestructures necessàries per assolir el nivell de sòl urbà consolidat. En aquests àmbits no és necessari redactar cap pla d'ordenació.
2. Per completar la definició de les determinacions urbanístiques es preveu per a àrees concretes la formulació de Plans de millora urbana (PMU) o Polígons d'actuació urbanística (PAU) per completar l'ordenació i la gestió d'aquells àmbits situats en sòl urbà no consolidat.

Art. 269.- Condició general sobre l'entorn urbà

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals, la unitat urbanística i funcional, i les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Art. 270.- Alineacions i rasants

1. En la sèrie de plànols de normativa urbanística (P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/5.000) es defineixen en sòl urbà les alineacions, les quals poden resultar precisades, si cal, pels Plans de millora urbana (PMU), en la gestió dels Polígons d'actuació Urbanístics (PAU) en els Projectes de reparcel·lació o d'expropiació o per les llicències urbanístiques, instruments tots ells que poden desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel POUM.
2. En tot allò que no resulti modificat pel POUM continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 271.- Polígons (PAU) i Plans de millora urbana (PMU)

1. El POUM delimita en algunes àrees de sòl urbà polígons o sectors d'actuació urbanística per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.
2. La delimitació de polígons d'actuació produeix els efectes previstos en la legislació urbanística vigent. Entre d'altres: garantir les cessions de sistemes, fer la reparcel·lació pendent, o bé cedir l'aprofitament urbanístic o altres càrregues pendents (incloses les càrregues d'urbanització).
3. Quan el POUM no estableix l'ordenació detallada, o degut a la complexitat de les preexistències i de la topografia que ocupen determinats polígons serà necessari formular el Pla de millora urbana corresponent. Quan estigui establerta, els polígons es desenvoluparan per Projecte de reparcel·lació i urbanització, si s'escau.
4. L'ajustament dels Polígons d'actuació podrà ser fins a un màxim del 5% de les superfícies grafiades pel POUM, prèvia justificació adient.
5. Es poden delimitar nous Polígons d'actuació urbanística i Plans de millora urbana atenent els supòsits i objectius previstos per la legislació urbanística vigent.

Art. 272.- Drets i deures del propietaris en sòl urbà consolidat

1. El sòl urbà consolidat pot ésser edificat d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si disposa de la condició de solar.
2. Els propietaris tenen dret a executar les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. S'admet que les obres d'urbanització i edificació siguin simultànies, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que determini l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis fixats en la normativa corresponent inclosa en el present POUM municipal.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials.

5. En el cas que sigui necessària la reparcel·lació, per a poder edificar en sòl urbà consolidat aquesta ha d'haver estat aprovada.
6. En el plànol P2.01. Règim del Sòl a E:1/5.000, el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/5.000, així com en les fitxes corresponents, s'indica els casos en què la reparcel·lació es considera necessari per assolir les possibilitats edificatòries màximes aplicables a una determinada zona.

Art. 273.- Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat

1. L'àmbit d'actuació en sòl urbà no consolidat és el del Polígon d'actuació urbanística o el Pla de millora urbana, que pot ser físicament discontinu.
2. La delimitació poligonal comporta els següents drets i deures (arts. 42, 44 i 57.3 TRLU):
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans o a l'administració que pertochi, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic pels sistemes urbanístics locals inclosos en l'àmbit de d'actuació.
 - c) Cedir els sòls destinats pel planejament als sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou en el polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir la urbanització, com també les infraestructures de connexió previstes en l'actuació, sens perjudici dels drets de rescabament que corresponguin, dels serveis. en relació a les despeses d'instal·lació de les xarxes amb càrrec a les empreses prestadores
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts en el planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui.
 - g) Conservar les obres d'urbanització, a través de la junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament o bé ho imposi justificadament el pla, vinculant-ho a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
 - h) Reservar, en els termes que resulten de les fitxes normatives de cada polígon o sector que incorporar el present POUM de Palau-solità i Plegamans, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, del qual el 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions de cessió i urbanització següents:
 - a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via del sistema de comunicació, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
 - b) Cedir gratuïtament els terrenys destinats a l'ampliació de vials en les condicions definides en l'article 44.2 TRLU.

- c) Acabar o completar a llur càrrec l'urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i l'edificació d'aquests en els terminis previstos per aquest POUM.

Art. 274.- Zones

1. Es defineixen les zones i subzones en sòl urbà, en funció de la regulació específica per a cada teixit, de les diferents intensitats d'edificació i dels diferents usos principals i compatibles.
2. Aquestes claus de zones i subzones en sòl urbà, es podran utilitzar també en sòl urbanitzable. No serà la clau urbanística la que distingirà el règim del sòl, sinó que aquest quedarà determinat en el plànol de classificació del sòl.
3. Aquestes zones i subzones es divideixen, amb caràcter general, en les àrees d'ús predominant residencial i les d'activitats econòmiques.
4. Les àrees de caràcter residencial amb uns certs usos complementaris es classifiquen en aquelles que s'ordenen amb edificació segons alineació a vial, en edificació segons volumetria específica i en edificació aïllada.
5. Aquestes zones i subzones en sòl urbà i també en urbanitzable són les següents:
 - a) Zona casc antic (Clau 1)
 - 1_a. Casc antic Barri de Dalt
 - 1_b. Casc antic La Sagrera
 - 1_c. Casc antic Barri de Baix
 - 1_d. Nucli antic centre urbà
 - c) Zona de front ordenat segons alineació a vial (Clau 2)
 - 2_a. Front ordenat segons alineació a vial
 - 2_b. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt
 - d) Zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial (Clau 3)
 - 3_a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial
 - 3_b. Illes tancades ordenades segons alineació a vial amb ús mixt
 - d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)
 - 4_a. Blocs existents amb la volumetria establerta
 - 4_{b1}. Blocs definits en ordenació volumètrica
 - 4_{b2}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)
 - 4_{b3}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)
 - 4_{b4}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)
 - 4_{c1}. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous desenvolupaments)
 - 4_{c2}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous desenvolupaments)
 - 4_{d1}. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica bàsica (sòl urbà i nous desenvolupaments)
 - 4_{d2}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica bàsica

(nous desenvolupaments)

4_s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (SUD)

e) Zona de cases agrupades (Clau 5)

- 5_{a1}. Cases existents en filera amb volumetria establerta
- 5_{a2}. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)
- 5_{a3}. Cases en filera (P.P. Can Llonch)
- 5_{a4}. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)
- 5_{a5}. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- 5_{a6}. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- 5_{a7}. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)
- 5_{a8}. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)
- 5_{a9}. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)
- 5_{a10}. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)
- 5_{a11}. Cases en filera (Can Riera)
- 5_{a12}. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)
- 5_{a13}. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)
- 5_{a14}. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
- 5_{a15}. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
- 5_{a16}. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)
- 5_{a17}. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa
(sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 5_{a18}. Cases en filera definides en ordenació volumètrica bàsica
(nous desenvolupaments a definir en planejaments derivats)

- 5_{b1}. Cases existents aparellades amb volumetria establerta
- 5_{b2}. Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa
(sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 5_{b3}. Cases aparellades en ordenació volumètrica bàsica
(nous desenvolupaments)

- 5_{c1}. Cases existents en conjunts amb volumetria establerta
- 5_{c2}. Cases en conjunts en ordenació volumètrica precisa
(sòl urbà i nous desenvolupaments)

- 5_s. Cases agrupades en ordenació volumètrica flexible

f) Zona de cases aïllades (Clau 6)

- 6_a. Cases aïllades en parcel·la mínima de 200 m²
- 6_b. Cases aïllades en parcel·la mínima de 300 m²
- 6_{c1}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{c2}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{c3}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{d1}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{d2}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{d3}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{e1}. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²

6_{e2}. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²

6_{hp}. Habitatge protegit en casa aïllada

6_{hp1}. Can Carreter / Ca l'Abundàncies

6_{hp2}. Can Cladelles

6_{hp3}. Cal Esteva Falguera

6_{hp4}. Can Puig Oriol Nou

6_{hp5}. Can Agell Vell/ Can Agell Nou

6_{hp6}. Casa Lujan

6_{hp7}. Casa Folch

6_{hp8}. Casa Navarro

6_{hp9}. Casa Roig

g) Zona d'activitats econòmiques industrials (Clau 7)

7_a. Indústria aïllada en parcel·la gran (Riera de Caldes)

7_b. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Valls)

7_c. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Valls)

7_d. Indústria aïllada en parcel·la gran (Palau industrial)

7_e. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Burguès)

7_f. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Riera de Caldes)

7_g. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Can Parera)

7_h. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Can Cortès Sud)

7_i. Indústria-comercial aïllada en parcel·la mitjana-gran (Can Valls)

7_j. Indústria aïllada en parcel·la petita (Riera de Caldes)

7_k. Indústria entre mitgeres (Riera de Caldes)

7_l. Indústria entre mitgeres (Can Valls)

7_s. Indústria en ordenació volumètrica flexible

h) Zona de serveis i activitats (Clau 8)

8_{a1}. Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració

8_{a2}. Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració

8_{a3}. Residencial-hoteler / Hoteler / Habitatge / Restauració

8_{b1}. Oficines / Tecnològic (centres productius d'investigació)

8_{b2}. Oficines / Tecnològic / Hoteler / Restauració / Dotacions comunitàries

8_{b3}. Oficines / Tecnològic (centres productius d'investigació)

8_{c1}. Comercial / Restauració / Recreatiu musical / Lleure / Oficines

8_{c2}. Comercial

8_{c3}. Comercial

8_{c4}. Comercial

8_{c5}. Comercial

8_{c6}. Comercial

8_d. Educatiu - docent privat

8_{e1}. Sanitari - assistencial privat

8_{f1}. Esportiu

8_{f2}. Esportiu

8_s. Serveis i activitats en ordenació volumètrica flexible

Art. 275.- Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

1. El sòl urbà es regula per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les determinacions que estableixi el planejament derivat que el desenvolupi i per les ordenances municipals de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.
2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament derivat.
3. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà. Les zones definides pels Plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM han de fer referència a les zones regulades per aquestes normes urbanístiques.

CAPÍTOL 2. ZONES EN SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. ZONA CASC ANTIC (CLAU 1)

Art. 276.- Definició

1. En aquesta zona de casc antic (clau 1) s'inclou els nuclis urbans tradicionals i més antics de Palau-solità i Plegamans, constituïts per diverses incorporacions amb condicions de parcel·lació i edificació diversa, així com de distint grau d'integració amb als teixits posteriorment desenvolupats, caracteritzats per un procés d'urbanització i edificació tradicional, amb qualitats ambientals específiques.
2. Les diferents subzones en que es divideix aquesta clau urbanística reconeixen els diferents nuclis històrics que varen sorgir al llarg dels anys, els quals tenen unes característiques pròpies i diferenciades i provenen de planejaments diferents.
3. Aquests barris antics es situen dispersos en el municipi, quedant absorbits i envoltats de la trama urbana que s'ha anat configurant al llarg dels anys.
4. Aquests petits casc urbans força diferenciats són el: Casc antic Barri de Dalt, La Sagrera, Casc antic Barri de Baix i el Centre històric de Palau-solità i Plegamans.
5. L'objectiu d'aquesta zona 1 és la preservació dels teixits, de la trama urbana i de les formes i dimensions originals de les parcel·les.
6. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques del teixit, les condicions ambientals i edificatòries específiques, característiques d'aquestes ordenacions, mitjançant la definició d'un conjunt de criteris normatius basats en les característiques dimensionals de l'ordenació preexistent, tot facilitant si és possible el seu manteniment, i si s'escau, la substitució de les construccions amb uns criteris similars.
7. Les diverses condicions de parcel·lació i edificació en els agregats de casc antic comporten una regulació específica per cadascun d'ells, amb l'objectiu comú de manteniment de les característiques parcel·laries, edificatòries i ambientals.
8. El POUM pretén en aquests conjunts històrics incrementar els nivells d'accessibilitat, fomentar i facilitar el desenvolupament de les funcions de centralitat i de serveis requerides.
9. S'identifiquen les diferents zones de casc antic en els plànols d'ordenació corresponents: el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

Art. 277.- Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació de l'edificació en casc antic és preferentment el d'edificació entre mitgeres, fonamentalment d'habitatges unifamiliar i plurifamiliar, conservant les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions a vial existents, l'ordenació de l'edificació per illes o illots, les profunditats edificades i les alçades de les edificacions en l'entorn immediat.

Art. 278.- Classificació de zones i subzones

1. Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció principalment de la localització del nucli històric i de les seves característiques pròpies.

2. Aquestes claus urbanístiques d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial en nucli antic són les següents:

Edificació en nucli antic. Zona casc antic (Clau 1)

- 1_a. Casc antic Barri de Dalt
- 1_b. Casc antic La Sagrera
- 1_c. Casc antic Barri de Baix
- 1_d. Nucli antic centre urbà

Art. 279.- Condicions generals

1. Parcel·la

- a) Es consideren edificables totes les parcel·les existents (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.
- b) Amb caràcter general, no es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada zona o subzona, o si es determina explícitament en la clau urbanística corresponent.
- c) En cada subclau urbanística s'estableixen les condicions mínimes per poder considerar edificable una parcel·la.
- d) L'objectiu de la zona és la preservació dels teixits, les formes, les dimensions originals de les parcel·les i els fronts edificats; per tal d'aconseguir edificacions amb façanes, imatge, volumetria,... amb característiques similars a les antigament existents.

Per tant, en totes les zones de casc antic es permetrà l'agrupació només de tres parcel·les contigües. A partir de la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, no podran -a efectes edificadors- agrupar-se més de tres parcel·les, havent-se d'efectuar la inscripció al Registre de la Propietat com a parcel·les que no poden ésser agrupades de nou.

En tot cas, les façanes hauran de compondre-se com unitats independents, diferenciant com a mínim el tractament dels paraments, a través del material i/o la textura i/o el color i el disseny del coronament a través de les dimensions i/o la tipologia constructiva i/o l'ornamentació que s'utilitzin; es a dir, les parcel·les contigües que s'agrupin hauran de garantir que la composició de les unitats edificades s'integri al conjunt edificat del carrer i a la forma i dimensió del parcel·lari original.

2. Condicions de l'edificació

- a) Les edificacions s'alinearàn al vial segons l'alineació que tinguin actualment, llevat dels casos en què expressament es grafia la nova alineació en els plànols d'ordenació i de normativa, en els casos que expressament en la subclau urbanística es determini (clau 1a. Barri de Dalt), o que el Catàleg de Patrimoni determini la protecció d'algun element.
- b) La fondària edificable es defineix únicament a partir de la façana principal, i està condicionada per la grandària i forma de l'illa, de la parcel·la i per les

edificacions existents. Aquesta es determina gràficament, segons cada clau, en els plànols de normativa corresponents.

- c) Amb caràcter general, i sempre que no es determini una altra cosa en la subzona corresponent, la densitat màxima d'habitatges per parcel·la és el resultat de dividir la superfície total que computa com a sostre edificable per 100 m²st.
- d) L'alçada màxima de l'edificació quedarà determinada en aquestes normes, en cada una de les subzones i en el plànol de normativa urbanística corresponent.

En cas que aquesta no quedi clar o no s'especifiqui, s'aplicaran les següents alçades segons l'amplada del carrer:

- Carrers de menys de 8,00 m d'ample: 7,10 m, corresponents a PB+I.
- Carrers de 8,00 m o més d'ample: 10,20 m, corresponents a PB+II.

Aquesta alçada reguladora es determina en funció de la mitjana de les alçades de les edificacions existents en el tram de carrer de la mateixa illa i de l'amplada del carrer.

En el cas d'edificis que siguin objecte de rehabilitació es respectarà l'alçada existent.

En els casos d'elements inclosos en el Catàleg de Protecció, l'alçada reguladora serà l'existent, o aquella que es determini en la normativa del Catàleg o en els plànols normatius corresponents.

- e) No s'admeten altells en planta baixa.
- f) En l'espai interior d'illa i en els patis de parcel·la que quedin segons l'aplicació dels diferents paràmetres d'edificació, s'haurà de poder inscriure com a mínim un cercle de diàmetre de 5,00 m.
- g) L'espai interior d'illa podrà ser edificable amb edificacions auxiliars, sempre que no se sobrepassi una ocupació total de la parcel·la, inclosa l'edificació principal, d'un 70% de la seva superfície. En cas que les edificacions existents sobrepassin aquest percentatge, s'admet una major ocupació sempre que siguin objecte d'obres de rehabilitació.
- h) Els espais lliures interiors de la parcel·la no edificats hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat. Es recomana que l'espai no edificat tingui com a mínim un 50% de la superfície sense pavimentar, amb terreny filtrant, i que es tracti amb jardineria i arbrat.
- i) La coberta de l'edifici arrencarà, com a màxim, de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima i a 0,60 m de l'últim forjat.
- j) Les cobertes de les edificacions principals i auxiliars seran inclinades, de teula àrab o similars, amb un pendent màxim del 30 %, a dues vessants, amb pendent cap al carrer i pati d'illa, i amb el caraner sensiblement paral·lel a la façana al carrer. S'evitaran les cobertes a vàries vessants, adoptant-se les solucions constructives i formals tradicionals. S'admet la coberta plana en la part central del cos edificat, i fins a un 70% de la superfície de la coberta, sempre que les parts anteriors i posteriors de l'edifici es cobreixin amb coberta inclinada, amb una franja mínima de 2,00 m.
- k) Per sobre la coberta només s'admetran les xemeneies, els elements tècnics de les instal·lacions, les plaques de captació d'energia solar i els badalots, separats com a mínim 2,00 m de la façana.

- l) En cas d'enderrocs, conjuntament amb la sol·licitud de llicència es presentarà la relació documentada d'edificis i elements construïts que es volen enderrocar, i aquesta documentació s'inclourà a l'arxiu documental de l'Ajuntament.
- m) Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb la mateixa ocupació potencial que la resta de l'edificació, i fins a un 50% de l'espai lliure no edificable, sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació d'arbrat al pati de parcel·la i un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials.
- n) S'haurà de preveure un mínim d'una plaça d'aparcament per cada habitatge de nova edificació o per cada 150 m² construïts. En el cas d'impossibilitat de complir aquesta determinació s'haurà de justificar tècnicament.
- ñ) Les tanques de parcel·la entre l'espai privat i l'espai verd públic o els carrers estaran construïdes amb tancaments cecs, i realitzades com si es tractés d'una façana, fins a una alçada màxima de 1,80 m. Les tanques entre veïns també estaran subjectes al mateix criteri.

3. Condicions compositives de la façana

- a) Els projectes que afectin a la zona 1 inclouran sempre un estudi de la nova construcció, en relació a la façana del tram de carrer o de l'àmbit, per tal de garantir la inserció del nou edifici.
- b) Les condicions d'alineació a vial s'aplicaran en caràcter general a tota alçada, i de manera justificada aquestes condicions d'alineació es podran aplicar com a mínim a un 70% del front de la façana corresponent a l'àrea edificable.
- c) Degut a les possibles reculades i a les diferents alçades reguladores dels edificis l·lindars quedessin mitgeres al descobert, encara que sigui de forma parcial, aquestes tindran el tractament similar a la façana (materials, ...).
- d) Les obertures de la façana es regularan i es composaran sobre eixos verticals coincidents, es a dir, les obertures de cada planta estaran relacionades compositivament en el conjunt de la façana.
- e) La superfície d'obertures de cada planta serà igual o decreixerà en augmentar l'alçada en què estiguin situades.
- f) La relació buit ple serà de 2/3 com a màxim, excepte la planta baixa que podrà ser superior, de manera justificada i en funció de l'ús.
- g) Els eixos compositius i la geometria dels forats serà de dominància vertical.
- h) La relació entre l'amplada i l'alçada (a/h) de les obertures en les claus 1a, 1c i 1d (a excepció de la clau 1b on està regulat en l'article corresponent a la seva clau urbanística i segons el Pla especial de Protecció del sector de la Parròquia de santa Maria), estarà compresa entre els valors següents:
 - Portals de la planta baixa 0.45 – 0.75
 - Obertures de balcó 0.45 – 0.55
 - Finestres 0.45 – 0.65
- i) Únicament s'admeten cossos sortints oberts (tipus balcó, voladius, volades, cornises, ...).
- j) La volada màxima de la llosana del balcó (cos sortint) serà de 0,40 m.
- k) La llargada màxima de les llosanes de balcó, només d'obertura única, serà de com a màxim l'amplada del forat més 0,40 m.

- l) Les llosanes de balcó seran simètriques respecte a les obertures, i acabades en la seva part inferior amb motllura decreixent.
- m) Les baranes de balcó seran bàsicament de barrots verticals de ferro, de secció quadrada, o emprant motius ornamentals senzills i semblants als actuals, essent en tot cas, respectuosos amb l'homogeneïtat de la façana i el caràcter de l'espai urbà.
- n) Els ràfecs i els paraments de coronament dels edificis seran semblants als tradicionals, tant en la seva forma com en les seves dimensions, evitant solucions que puguin afectar l'homogeneïtat del conjunt urbà.
- ñ) En les obres de rehabilitació o de nova construcció es preveuran les instal·lacions de forma que quan es produeixin intervencions a la via pública, consistents en el soterrament de les línies aèries, es puguin connectar directament sense haver d'efectuar noves derivacions per la façana.
- o) No s'admet la col·locació d'antenes ni d'elements de recepció de senyals de telecomunicacions a les façanes. En el cas d'edificis d'habitatges plurifamiliars, l'antena de qualsevol tipus, serà única i comunitària.
- p) No s'admeten aparells de climatització vistos ni en els paraments ni en les obertures de les façanes. Les instal·lacions de captació d'energia solar s'integraran en el volum de l'edifici i se separaran un mínim de 1,00 m de les façanes i mitgeres.

4. Condicions dels materials

- a) Els edificis que s'emplantin en la zona podran incorporar materials i tractaments diferents dels que es fixen en els apartats següents, sempre que no siguin discordants amb el conjunt dels antics edificis existents en el carrer. Aquestes incorporacions s'hauran de justificar en el projecte.
- b) En els edificis que substitueixin les antigues construccions existents s'utilitzaran, en general, els mateixos materials i tractaments que tenia l'edifici substituït.
- c) Les façanes s'arrebossaran amb materials que donin textures similars amb el morter de calç i es pintaran amb pintures de silicats i de resines en dissolució o similars o s'estucaran a la calç amb pigments naturals.
- d) Les façanes principals, les construccions annexes i les tanques presentaran colors terrossos. Aquests colors del revestiment de façana s'escolliran, d'acord amb una Carta de Colors elaborada entre una selecció de tons que hagi tingut en compte les preexistències de color dels edificis de l'entorn. Si aquesta consideració es fa difícil d'aplicar, els colors que s'utilitzaran seran de la gamma dels ocres, terrossos i beixos com a colors bàsics, tenint en compte els colors dins de la gamma cromàtica que predomina a l'àrea en relació als del tram de carrer o àmbit d'inserció de l'edificació.
- e) No s'admeten, expressament, com a colors de tractament generalitzat el blanc, el negre ni les tonalitats bàsiques -blau, vermell, groc- excepte en casos molt justificats per consideracions plàstiques.
- f) Els tancaments exteriors de les finestres, portes i balconeres seran de fusta o d'alumini lacat d'un únic color, amb repartiment de fulles semblants als dels antics edificis del seu entorn immediat.
- g) No s'admet la col·locació dels baixants vistos en edificis que es substitueixin o de nova planta.
- h) No s'admet l'obra de fàbrica vista

- i) S'admet la construcció de sòcols a la planta baixa, sempre que no sobrepassin l'alçada de 0,80 m, i que guardin una relació estètica pel que fa a materials, acabats i composició de la façana. En caràcter general, no s'admetran sòcols formats per elements prefabricats, superposats, aplacats i si no guarden una relació amb els elements de la façana.

5. Condicions de les rehabilitacions

- a) Els edificis residencials o d'ús mixt que presentin algun desajust amb les condicions generals d'ordenació de l'edificació podran ser objecte de rehabilitació, d'acord amb els objectius determinats amb caràcter general.
- b) En els projectes de rehabilitació s'aplicaran les normes zonals, amb les següents excepcions:
- Els edificis podran conservar el cos principal de l'edificació sempre que garanteixin un pati mínim en què es pugui inscriure un cercle de 5,00 m de diàmetre lliure d'edificació. En cap cas es considerarà que formen part del volum principal els cossos afegits al fons de la parcel·la o en les franges definides a partir de la fondària edificable corresponent a cada illa.
 - Els edificis a rehabilitar podran incrementar el seu volum, sempre que no superin el que resultaria d'aplicació de les normes generals de la zona.
 - S'admet la subdivisió en dos o més habitatges sempre que la superfície edificada corresponent a cada habitatge sigui com a mínim de 100 m²st.
 - S'aplicaran les normes generals d'usos.
- c) Quan els edificis existents tinguin major fondària edificable que l'assenyalada en el plànol de normativa, i es pretengui la seva consolidació i/o rehabilitació del mateix, es considerarà l'existent com la fondària edificable permesa pel Pla, sense que sigui d'aplicació el principi d'edifici disconforme.
- d) Quan els edificis existents tinguin major nombre de plantes que l'assenyalada en el plànol de normativa, i es pretengui la seva consolidació i/o rehabilitació del mateix, es considerarà el nombre de plantes existent com el permès pel Pla, sense que sigui d'aplicació el principi d'edifici disconforme.

6. Condicions de les edificacions protegides

Els edificis que s'assenyalen com a protegits en els plànols de normativa urbanística, zonificació i els propis del Catàleg de protecció tindran els següents condicionants:

- La consideració d'edifici protegit, comporta la prohibició del seu enderroc total o parcial, segons les determinacions contemplades en el Catàleg de protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans.
- Els criteris a seguir quedaran també definits en la memòria i en la normativa del Catàleg.
- En els edificis inclosos en el Catàleg no es podrà modificar en caràcter general el volum inicial de l'edifici protegit, sempre que el document de protecció no determini la possibilitat de realitzar-ho.
- Els criteris a seguir de rehabilitació i recuperació dels elements protegits quedaran determinats en el Catàleg de Patrimoni i subjectes a les

determinacions del punt anterior, sempre i quan les condicions de protecció imposades en el catàleg no ho impedeixin.

- S'aplicaran als edificis i entorns les mesures de conservació derivades de la inclusió al catàleg.
- Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el catàleg no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat, considerant-se com a àmbit d'influència d'un edifici catalogat totes les parcel·les contigües.
- Els usos admesos seran aquells determinats en la zona corresponent i condicionats pel Catàleg de protecció, sempre que no es malmentin les característiques de l'element.
- Tots els actes o intervencions d'edificació o ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència encara que siguin obres interiors, menors o no afectin a parts específicament protegides.

Art. 280.- Zona de Casc antic Barri de Dalt (clau 1_a)

1. Definició

Aquests nucli històric del carrer de Dalt es situa al nord del centre urbà.

El casc antic del Barri de Dalt queda delimitat fonamentalment pel c/ Nou del Nord, Camí Reial, c/ Enric Borràs, c/ Suïssa, c/ Bonavista, c/ Bartomeu Soler i c/ del Sòl.

Aquesta zona ve regulada en l'actualitat pel PERI del Barri de Dalt; i per tant, aquesta normativa incorpora una bona part de les determinacions d'aquest document.

2. Característiques

El nucli del carrer de Dalt es va desenvolupar tot seguint la traça de l'antic Camí Reial a Caldes de Montbui, i va constituir un petit nucli de població.

Es tracta d'un nucli que avui encara manté les característiques originàries d'un assentament rural, característiques que es reflecteixen, tant en l'estructura de la propietat, com en la tipologia de les edificacions del barri. En general, les parcel·les compten amb una edificació principal destinada a habitatge i a més una sèrie de construccions destinades a usos complementaris, moltes vegades vinculades a explotacions agrícoles de tipus familiar, en el seu dia.

3. Tipus d'ordenació

Tot i que preferentment, s'opta per encaminar la consolidació del barri amb edificació entre mitgeres alineades a vial, en funció de les envolvents definides gràficament en el plànol de normativa, el tipus d'ordenació de l'edificació és flexible, per tal de potenciar la tipologia d'habitatge unifamiliar típica d'aquest indret, amb edificació adossada a un dels llindars de la parcel·la amb l'alliberació del resta com a pati o jardí.

4. Condicions de la parcel·la

El planejament pren l'opció de conservar les característiques actuals del parcel·lari i, fonamentalment la parcel·lació existent, que normalment de banda a banda de l'illa dóna front a dos vials oposats; i com a conseqüència, no es podran fer segregacions que comportin la subdivisió d'aquestes parcel·les en dos parts i, la consegüent configuració de dos fronts independents.

5. Edificabilitat

El sostre màxim edificable per parcel·la serà el resultant d'ocupar la façana d'aquesta en funció de la fondària establerta al plànol de normativa urbanística i una alçada de PB+1 (segons els plànols de normativa urbanística), més un 30% de la planta corresponent a les golfes.

S'admet una edificabilitat complementària de 0,10 m²st/m²sòl sobre la parcel·la per edificacions auxiliars, que no superi l'alçada de PB. Aquesta edificabilitat addicional podrà ubicar-se, tant adossada en el cos principal de l'edificació, com en el pati de la parcel·la i adossada al fons d'aquesta.

6. Condicions relatives a l'ordenació de l'edificació

L'edificació principal es situarà preferentment alineada a vial i ocupant tot la façana. Aquesta quedarà definida, tal com s'indica en el plànol de normativa.

No obstant això, es podrà optar per recular l'edificació principal de l'alineació a vial i/o lateralment en relació als límits de la parcel·la. Quan la reculada de l'edificació principal es produeixi en relació a l'alineació de vial la fondària de la reculada no podrà ésser mai superior a l'ample de la façana reculada. Si l'edificació principal es recula lateralment del límit de la parcel·la, la separació haurà d'ésser com a mínim de 3,00 m. En qualsevol cas, l'edificació haurà de mantenir una separació mínima de 3,00 m al fons de parcel·la, llevat que aquesta es desenvolupi exclusivament en PB.

Els cossos d'edificació auxiliars que no superin l'alçada de PB podran situar-se adossats tant als laterals com al fons de la parcel·la.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes serà de PB+I+golfes, segons els plànols de normativa, amb una alçada reguladora màxima de 7,10 m.

En els casos que l'edificació sigui només de PB l'alçada reguladora màxima serà de 4,00 m.

Les edificacions auxiliars de PB tindran una alçada reguladora de 3,00 m.

8. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%, encara que, l'ocupació de l'edificació principal anirà en funció dels gàlils establerts en els plànols de normativa.

9. Pati de parcel·la

La superfície de parcel·la restant de l'ocupació de l'edificació, tant principal com auxiliar, es destinarà a espais lliures no ocupats i només s'admetran els usos de pati, jardí privat o el conreu familiar.

10. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar(ua)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge dotacional (hd)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)

- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hoteler (h)
- Residencial-hoteler (rh)
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats (garatges) lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 281.- Zona de Casc antic La Sagrera (clau 1_b)

1. Definició

Aquests nuclis històrics de La Sagrera es disposa al voltant de l'Església de Sta. Maria de Palau-solità, l'oest del centre urbà.

El casc antic de La Sagrera queda delimitat: al nord, pel carrer de Sant Oleguer, que correspon a la traça de l'antiga carretera de Sentmenat, el qual deixa el centre històric al sud; a ponent, pel carrer de La Sagrera, que segueix aproximadament l'antic camí de Santa Magdalena; i al sud i llevant, el límit ve marcat per la zona verda de l'Hort del Rector i pel desnivell que separa la plataforma on s'assenta el nucli vell de la Parròquia dels camps del Torrent de Can Duran.

Aquest Casc antic ve regulat en l'actualitat pel Pla especial de Protecció del sector de la Parròquia de Santa Maria; i per tant, aquesta normativa incorpora una bona part de les determinacions d'aquest document.

2. Característiques

Aquest nucli o assentament ocupa un lloc privilegiat, pel que fa a la seva posició estratègica en el territori, com a punt elevat dominant la plana agrícola.

Actualment el nucli està format per tres petits grups de cases, presidit per la parròquia, el cementiri i una petita plaça.

Compositivament, el conjunt forma una unitat molt clara, mantenint una certa unitat constructiva, en la mesura que no s'ha produït una renovació excessiva de l'edificació.

Es tracta d'un nucli que avui encara manté les seves característiques originàries, que es reflecteixen, tant en l'estructura de la propietat, com en la tipologia de les edificacions antigues que, encara queden en peu en el barri.

3. Tipus d'ordenació

Es pretén consolidar el barri amb edificació entre mitgeres alineades a vial, en funció de les envoltants definides gràficament en el plànol de normativa.

L'ordenació que es proposa en aquest POUM segueix en gran mesura al Pla especial de protecció del sector de la parròquia de Santa Maria, el qual té per objectiu principal la protecció dels valors històrics i mediambientals del nucli, i per això es prima la conservació de les construccions tradicionals en front a la seva substitució.

4. Condicions de la parcel·la

El planejament opta per conservar les característiques actuals del parcel·lari, tot reconeixent les dimensions de les parcel·les ja existents.

Per tant, la parcel·la mínima és l'escripturada en el moment de l'aprovació d'aquest document.

5. Condicions relatives a l'edificació

En la zona de casc antic La Sagrera podem trobar tres tipus de condicions pel que fa a l'edificació, tal com es determina de manera similar en el Pla especial de protecció del sector de la Parròquia de Santa Maria i que, tant aquesta normativa com el Catàleg de protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic recull:

- Edificacions protegides
Son aquelles edificacions que per les seves característiques arquitectòniques han de conservar-se.
- Edificacions a rehabilitar i millorar
Son aquelles edificacions en les que s'ha d'introduir millores i canvis per adequar-les als objectius urbanístics que es plantegen en el POUM i en el Catàleg.
- Parcel·les no ocupades a realitzar edificacions de nova planta
Son aquelles parcel·les que poden edificar, però que en l'actualitat no estan ocupades per edificacions.

Per tant, segons el tipus de condició, la intervenció urbanística i l'aprofitament serà diferent.

6. Aprofitament urbanístic

Les parcel·les que tenen edificacions protegides, i per tant, es troben incloses en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, el sostre màxim és l'existent.

Les edificacions a rehabilitar i millorar tindran el sostre actualment existent o aquell obtingut en funció dels gàlils edificables establerts en el plànol de normativa urbanística pel número de plantes.

En els solar buits el sostre màxim serà aquell determinat en funció dels gàlils edificables establerts en el plànol de normativa urbanística pel número de plantes o el determinat per l'índex d'edificabilitat net per aquesta zona que és de 1 m²st/m²sòl, aplicat a la superfície total de parcel·la, si aquest és superior al primer.

7. Densitat d'habitatges

La densitat neta màxima d'habitatges per aquesta zona és de 1 habitatge per parcel·la o el resultat de dividir la superfície total que computa com a sostre edificable per 70,00 m²st.

8. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes serà de PB+I (més golfes), segons els plànols de normativa, amb una alçada reguladora màxima de 7,10 m.

En els casos que l'edificació sigui només de PB l'alçada reguladora màxima serà de 4,00 m.

Les edificacions auxiliars de PB tindran una alçada reguladora de 3,00 m.

9. Coberta

La coberta de l'edifici arrencarà, com a màxim, de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima i a 0,40 m de l'últim forjat.

El pendent màxim de la coberta serà del 30 % amb pendent cap al carrer i pati d'illa.

El ràfec es farà:

- En les façanes de pedra, pedra natural treballada o de fusta, deixant vista les bigues i llates de l'enteulat.
- En les façanes acabades amb estesa de morter, per imbricació de diferents peces ceràmiques.
- Es prohibeixen els ràfecs fets de qualsevol altre manera.

10. Recollida d'aigües

Es permet llençar directament a carrer les aigües de pluja de la coberta inclinada quan la superfície de recollida sigui inferior a 50,00 m².

El canal de recollida d'aigües de pluja es pot fer:

- Ceràmic
- Ferro colat o de zinc

Els baixants han d'anar encastats al llarg de la façana.

11. Tanques

Les tanques de parcel·la entre l'espai privat i l'espai verd públic o els carrers seran construïdes amb tancaments cecs, fins una alçada de 1,00 m, i amb elements lleugers (metàl·lics només de forja, fusta, ...) o elements vegetals, fins a una alçada màxima de 1,80 m.

12. Condicions estètiques de les edificacions

- Regulacions formals

Els projectes d'obra nova, les reformes, les rehabilitacions i ampliacions hauran d'ajustar-se a les regles de composició i construcció assenyalades.

Es concedirà qualsevol permís d'obra sempre que s'acompleixin les regles establertes de composició i construcció assenyalades i es presenti un projecte i un programa per adequar i eliminar els volums fora d'ordenació.

Es permetran les obres de millora interior que no afectin els aspectes formals dels exteriors de l'edifici, i que mantinguin les condicions tipològiques del mateix.

- Composició de façana

La composició de la façana, excepte pels edificis protegits o per aquelles parts a conservar, tal com es grafia en els plànols de proposta, haurà de seguir les regles compositives assenyalades en els plànols.

Totes les edificacions tindran la façana plana.

La composició dels forats de la façana es regirà per les següents regles geomètriques:

- La separació mínima entre dos forats de façana serà dues vegades l'amplada del forat més gran.
- Si l'obertura és menor de 1,5 m la separació amb altres forats podrà reduir-se a una amplada per un dels dos cantons.
- La separació mínima a les mitgeres o a la cantonada serà de 0,60 m.
- La separació mínima al ràfec podrà ser del gruix del dintell de la finestra, quan aquest faci de cercol sobre el que es recolza el forjat de la teulada, o com a mínim de 0,60 m quan no sigui així.
- La separació en vertical entre forats serà com a mínim de 0,60 m.
- Els forats d'un mateix pis s'enrasaran per la línia de les llindes o dels ampits reals o teòrics.
- En la planta baixa les finestres no podran superar l'alçada de la llinda de la porta o del punt d'arrencada de l'arc.
- Les obertures dels diferents pisos es composaran segons eixos verticals o amb composicions en les que hi hagi un desplaçament horitzontal entre forats de com a mínim 0,60 m.
- Les proporcions dels forats es regiran per les regles compositives que venen marcades:

$$\begin{aligned} \text{Finestres: } & 0,5 \text{ m} \leq a \leq 1,2 \text{ m} \\ & (1,2 \times a) \leq b \leq (1,5 \times a) \end{aligned}$$

$$\text{Portes i portes balconeres: } (1,2 \times a) + 0,35 \leq b \leq (1,5 \times a) + 0,35$$

$$\begin{aligned} \text{Portes amb arc: } & 1,5 \text{ m} \leq a \leq 2,5 \text{ m} \\ & (1,2 \times a) + 0,35 \leq b \leq (1,5 \times a) + 0,35 \\ & (0,1 \times b) \leq c \leq (0,2 \times b) \end{aligned}$$

a = amplada

b = alçada

c = distància entre el punt d'arrencada del arc i el punt més alt

- Cossos i elements sortints

Es prohibeixen tot tipus de cossos sortints com balcons, tribunes i terrasses, excepte els ràfecs.

- Dovelles, llindes, brancals, ampits, llindars i cantonades

Les dovelles, llindes, brancals, ampits, llindars i cantonades seran:

- En les façanes de pedra seran d'aquest mateix material i qualitat. La pedra d'aquest elements estarà carejada i concertada.
 - En les façanes acabades amb estesa de morter de calç, aquells elements es poden fer de: pedra, al igual que el punt anterior; reglejades formant un requadre de 15-30 cm d'ample que sobresurti del pla de l'estuc un màxim de 2 cm; dovelles i llindars de pedra; dovelles de rajola manual fina col·locada a sardinell; llindes de fusta; ampits ceràmics de rajola manual fina; cantonades, amb el mateix tractament que la façana o amb obre de carreus regulars.
- Característiques tècniques dels murs i acabats de façana

Les façanes dels edificis i els seus acabats poden ser:

 - Amb un paredat antic o un paredat geometritzat
 - Amb una paredat ordinari de carreus regulars desvastats a escoda, prohibint-se el carreu tallat a serra
 - Amb una estesa de morter de calç feta de manera tradicional amb tres capes (esquerdejat / arrebossat reglejat / estucat de morter de calç i pols de marbre o lliscat de morter de calç aplicant un piconatge amb un raspall)
 - Es prohibeix l'acabat arremolinat, tirolès, estriat o similars.
 - Es prohibeix deixar a la vista pedres que no quedin en el mateix pla de l'estesa, excepte l'obra de carreus de les cantonades, dovelles i llindars.
 - Es prohibeix qualsevol revestiment que simuli els acabats anteriors.
 - Fusteria i serralleria
 - Solament s'admet la fusteria de fusta barnissada fosc o pintada de color marró o verd fosc.
 - Solament s'admeten persianes de llibret o porticons de fusta.
 - Les portes i porticons seran de fusta massissa.
 - Totes les peces de serralleria per tanques i baranes es faran amb peces de geometria senzilla com barres rodones o rectangulars i es pintaran de "ferrobrun" o similars
 - La serralleria per a portes i finestres quedarà amagada o de ferro pintat amb els mateixos colors que la fusteria.
 - Es prohibeix tot tipus de serralleria que imiti la treballada a mà.

13. Pati de parcel·la

La superfície de parcel·la restant de l'ocupació de l'edificació, tant principal com auxiliar, es destinarà a espais lliures no ocupats i només s'admetran els usos de pati, jardí privat o el conreu familiar.

14. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar(ua)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge dotacional (hd)

- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hoteler (h)
- Residencial-hoteler (rh)
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) o garatges privats lligats als usos compatibles al servei de qualsevol dels usos anteriors.
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles
- Aparcaments (pk) o garatges privats lligats als usos compatibles al servei de qualsevol dels usos anteriors. Es permet l'ús d'aparcament només en les plantes baixes i soterranis en les que actualment hi ha un accés rodat i una entrada adequada. En aquelles edificacions en les que actualment no hi ha un accés rodat en cap d'aquestes plantes, no es podrà instal·lar aparcament si l'obertura no compleix els requisits compositius que s'estableix en aquesta normativa.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 282.- Zona de Casc antic Barri de Baix (clau 1_c)

1. Definició

Aquests nucli històric del carrer de Baix es situa al sud del centre urbà, tocant el Polígon industrial Riera de Caldes.

L'àmbit on es situen aquestes zones queda delimitat: al nord, pel camí de Can Llonch; a l'est, pel carrer de Sant Isidre; al sud, pel carrer de Migdia; i finalment per l'oest, per l'Avda. del Camí Reial.

2. Característiques

El nucli del carrer de Baix es va desenvolupar, en el seu inici, en els sòls agrícoles situats entre les traces, nord-sud i paral·leles a la riera de Caldes, de l'antic camí Reial a Caldes de Montbui (a l'oest) i el Camí de Sant Joan (a l'est), constituint una petita àrea de població.

Es tracta d'un nucli que avui encara manté les característiques originàries d'un assentament agrícola, característiques que es reflecteixen, tant en l'estructura de la propietat, com en la tipologia de les edificacions antigues que, encara queden en peu en el barri.

3. Tipus d'ordenació

S'opta per consolidar el barri amb edificació entre mitgeres alineades a vial, en funció de les envoltants definides gràficament en el plànol de normativa.

4. Condicion de la parcel·la

El planejament opta per conservar les característiques actuals del parcel·lari, tot reconeixent les dimensions de les parcel·les ja existents.

No obstant, es podran realitzar noves parcel·lacions sempre que:

- Les parcel·les resultants tinguin una façana no inferior a 10,00 m d'amplada al vial d'accés principal.
- En les parcel·les resultants es pugui inscriure un cercle de diàmetre mínim 10,00 m.
- Les parcel·les tinguin una fondària mínima en tota l'amplada de les mateixes de 18,00 m, mesurats des de la línia de façana.
- Les parcel·les tinguin com a mínim una fondària superior en 5,00 m la profunditat edificable.
- Les parcel·les tinguin una superfície mínima de 200 m²sòl.

5. Edificabilitat

El sostre màxim edificable per parcel·la serà el resultant d'ocupar totes les façanes de la parcel·la edificables segons el plànol de normativa urbanística amb la fondària establerta corresponent, i una alçada de PB+I o PB+II segons el cas, més un 30% de la planta corresponent a les golfes.

S'admet una edificabilitat complementària de 0,10 m²st/m²sòl sobre la parcel·la per edificacions auxiliars i que no superin l'alçada de PB. Aquesta edificabilitat addicional s'haurà d'ubicar en el pati de la parcel·la i adossada al fons d'aquesta.

7. Condicion relatives a l'ordenació de l'edificació

L'edificació principal es situarà alineada a vial i ocupant com a màxim tot el tram de façana principal, segons s'indica en el plànol de normativa.

Les reculades de la façana principal i les separacions laterals a llindars, seran obligatòries o mínimes, segons així ho assenyali el plànol.

L'edificació auxiliar se situarà a l'interior de la parcel·la, adossada a l'edificació principal i/o adossada al fons dels llindars de la parcel·la.

8. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes queda determinat en els plànols de normativa urbanística corresponents.

En el cas de PB+I (+golfes) l'alçada reguladora màxima serà de 7,10 m; i en el cas de PB+II (+golfes) l'alçada reguladora màxima serà de 10,20 m.

En els casos que l'edificació sigui només de PB l'alçada reguladora màxima serà de 4,00 m.

Les edificacions auxiliars de PB tindran una alçada reguladora de 3,00 m.

9. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%, encara que, l'ocupació de l'edificació principal anirà en funció dels gàlibs establerts en els plànols de normativa.

10. Pati de parcel·la

La superfície de parcel·la restant de l'ocupació de l'edificació, tant principal com auxiliar, es destinarà a espais lliures no ocupats i només s'admetran els usos de pati, jardí privat o el conreu familiar.

11. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar (ua)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge dotacional (hd)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hotel·ler (h)
- Residencial-hotel·ler (rh)
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats (garatges) lligats als usos compatibles.
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 283.- Zona de Nucli antic centre urbà (clau 1_a)

1. Definició

L'àmbit on es determina aquest tipus de zona és en el centre del municipi.

Aquests àmbit engloba el conjunt anomenat de les Cases Noves situat al costat del centre urbà i format per unes illes a banda i banda de l'Avda. de Catalunya; i el conjunt de l'antic carrer de l'Hospital (actualment c/ del Molí).

Aquest entorn urbà, encara que molt desmillorat amb el temps, forma un espai més o menys unitari, amb unes característiques pròpies i amb unes tipologies

d'edificacions similars, que resulta important de potenciar, per tal de configurar el nucli antic com a centre urbà del municipi.

Aquestes zones inclouen illes centrals de la vila, teixits en els que s'ha produït o es proposa un cert grau de densificació i diversificació d'usos, per tal de potenciar i activar l'activitat del municipi.

2. Característiques

Es tracta del centre urbà del municipi que, s'ha anat desvirtuant al llarg del anys, degut a la construcció de moltes noves construccions sense un criteri unitari; encara que en alguns trams dels carrers, encara es poden veure les característiques originàries, tant en l'estructura de la propietat com en l'estructura urbana; així com en la tipologia de les edificacions antigues, que encara queden en peu en el barri.

La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques del teixit, tot facilitant el manteniment, complementant i, si s'escau, substitució de les construccions, per tal de recuperar la imatge de casc antic, amb uns certs criteris compositius de les façanes i d'utilització dels materials.

3. Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres ordenada segons alineació a vial en funció de les envoltants definides gràficament en el plànol de normativa, amb unes condicions estètiques, compositives i de materials per la recuperació de la imatge tradicional.

4. Condicions de la parcel·la

El planejament reconeix les dimensions de les parcel·les existents. No obstant, es podran realitzar noves divisions i segregacions de parcel·les, que hauran d'acomplir com a mínim les següents condicions:

- Les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de 6,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 6,00 m.
- Tenir una fondària mínima en tota l'amplada de les mateixes de 18,00 m, mesurats des de la línia de façana.
- A cadascuna de les parcel·les resultants s'ha de poder edificar, d'acord amb aquestes normes, un sostre mínim de 100,00 m²st.
- Les parcel·les han de tenir una superfície mínima de 120,00 m²sòl.
- Les parcel·les contigües poden agrupar-se entre elles sempre que garanteixin que la composició de les unitats edificades s'integra al conjunt edificat del carrer i a la forma i dimensió del parcel·lari original.
- Les parcel·les amb front a dos carrers oposats poden dividir-se només quan cadascuna de les parcel·les resultants de la divisió s'ajusti a les condicions establertes en els apartats anteriors.

5. Edificabilitat

El sostre màxim edificable per parcel·la serà el resultant d'ocupar totes les façanes de la parcel·la edificables segons el plànol de normativa urbanística amb la fondària establerta corresponent, i una alçada de PB+I o PB+II segons el cas, més un 30% de la planta corresponent a les golfes.

No s'admet cap tipus d'edificabilitat complementària sobre la parcel·la per edificacions auxiliars.

Per tal de potenciar l'activitat del municipi en el centre urbà, el document determina la obligatorietat de disposar en les obres noves de sostre no residencial en PB (comercial, oficines, serveis privats al públic, hotelers, restauració,), en la proporció d'un 70% com a mínim del sostre total en PB.

En els casos en què el POUM reconegui una major edificabilitat a una parcel·la, la materialització de l'increment quedarà vinculada a la cessió del corresponent percentatge d'aprofitament a l'Ajuntament. A aquests efectes, la parcel·la serà considerada polígon uniparcel·lari de sòl urbà no consolidat a efectes d'instrumentar la cessió a la comunitat del 10% de l'increment (art. 43.1 TRLU i 40.2.c) RLU) que, com a conseqüència de les característiques de l'operació, podrà fer-se en metàl·lic (art. 43.3. TRLU). El càlcul de l'import de la cessió es podrà realitzar en el tràmit de llicència i, un cop rebut per l'Ajuntament, passarà a formar part del seu Patrimoni municipal de sòl i habitatge i a destinar-se a les finalitats establertes en l'art. 160.5 i 160.5bis TRLU i 224.2 RLU, en especial l'adquisició, rehabilitació i urbanització de béns destinats a habitatge de protecció pública, l'adquisició de sistemes urbanístics i la retribució dels contractistes de les obres de reurbanització del propi sòl urbà.

6. Condicions relatives a l'ordenació de l'edificació

L'edificació es situarà alineada a vial i ocupant com a màxim tot el tram de façana, segons s'indica en el plànol de normativa.

Les reculades de la façana principal i les separacions laterals a l'indars seran obligatòries o mínimes, segons així ho assenyali el plànol, i tret d'aquestes no s'admeten reculades a les plantes baixes ni a les plantes pis.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes quedarà determina en el plànol de normativa urbanística, que podrà ser de:

PB	alçada reguladora màxima de 4,00 m.
PB+I (més golfes)	alçada reguladora màxima de 7,10 m.
PB+II (més golfes)	alçada reguladora màxima de 10,20 m.

8. Pati de parcel·la

La superfície de parcel·la restant de l'ocupació de l'edificació, tant principal com auxiliar, es destinarà a espais lliures no ocupats i només s'admetran els usos de pati i jardí privat.

9. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar (ua)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge dotacional (hd)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hotelers (h)

- Residencial-hoteler (rh)
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) o garatges privats lligats al servei de qualsevol dels usos compatibles.
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles.

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

SECCIÓ SEGONA. ZONA FRONT ORDENAT SEGONS ALINEACIÓ A VIAL (CLAU 2)

Art. 284.- Definició

1. En aquesta zona de front ordenat segons alineació a vial (clau 2) s'inclouen els sectors centrals de la vila, teixits en els que s'ha produït o es proposa un cert grau de densificació i diversificació d'usos, constituïts per diverses tipologies edificatòries i de condicions de parcel·lació, així com de diferents graus d'integració amb als teixits posteriorment desenvolupats.
2. Aquesta zona correspon a fronts ordenats segons alineació a vial i de renovació a banda i banda en alguns casos de l'avinguda de Catalunya, en algunes zones localitzades del centre, en el carrer Monòlit, i en determinats fronts del carrer de Sant Oleguer i Sant Gàldric a La Sagrera.
3. En aquesta zona de front ordenat segons alineació a vial (clau 2) s'inclouen els sectors centrals de la vila, teixits en els que s'ha produït o es proposa un cert grau de densificació
4. Les diferents illes on es disposen aquest tipus d'ordenació, provinents en molts casos de planejaments diferents, de realitats i orígens ben diversos, que s'han anat configurant al llarg dels anys, presenten una diversitat de tipologies, característiques i alçades que cal unificar.
5. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques del teixit viari, de la trama urbana, les condicions ambientals i edificatòries específiques i les formes i dimensions originals de les parcel·les, mitjançant la definició d'un conjunt de criteris normatius basats en algunes de les característiques dimensionals de l'ordenació preexistent, tot facilitant si és possible el seu manteniment i la substitució de les construccions amb uns criteris d'uniformitat.
6. El POUM pretén, en les àrees del centre urbà on es disposen aquestes zones, incrementar els nivells d'accessibilitat, fomentar i facilitar el desenvolupament de les funcions de centralitat i de serveis requerides, densificar el centre i dotar segons els casos, de diferents usos alternatius que ens ajudin a reactivar la zona (serveis, oficines, comercial,...).
7. S'identifiquen les diferents zones o subzones de front ordenat segons alineació a vial (clau 2) en els plànols d'ordenació corresponents: el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

Art. 285.- Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació és d'edificació ordenada en un front segons alineació a vial.

La tipologia de l'edificació és entre mitgeres, d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars, conservant algunes de les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions a vial existents, l'ordenació de l'edificació per fronts a vial, les profunditats edificades i les alçades de les edificacions en l'entorn immediat.

Art. 286.- Classificació de zones i subzones

1. Es distingeixen dos zones o subzones en funció dels usos que es volen establir.
2. Aquestes claus urbanístiques d'ordenació de l'edificació, en front ordenat segons alineació a vial, són les següents:

Edificació en front a vial. Zona en front ordenat segons alineació a vial (Clau 2)

- 2_a. Front ordenat segons alineació a vial
 - 2_b. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt
3. La diferència entre les dues claus urbanístiques és estrictament la obligatorietat en el cas de la clau 2b de disposar en planta baixa d'usos no residencials (serveis, oficines, comerç,...), per tal de potenciar i reactivar el centre urbà.

Art. 287. Zona de Front ordenat segons alineació a vial (clau 2_a / clau 2_b)

1. Condicions de la parcel·la

Es consideren edificables totes les parcel·les existents (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM o en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

L'objectiu d'aquesta zona 2 és la preservació dels teixits i les formes i dimensions originals de les parcel·les i dels fronts edificats, tot reconeixent les dimensions de les parcel·les ja existents, no obstant això, es podran realitzar divisions o agregacions de parcel·les que hauran de complir com a mínim les següents condicions:

- Les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de 6,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 6,00 m.
- Les parcel·les resultants també hauran de tenir una fondària mínima de 18,00 m, en tota la amplada de les mateixes, mesurats des de la línia de façana.
- La superfície mínima per parcel·la s'estableix en 120,00 m²sòl.
- A cadascuna de les parcel·les resultants s'ha de poder edificar, d'acord amb aquestes normes, un sostre mínim de 100 m²st.
- Les parcel·les amb front a dos carrers oposats poden dividir-se només quan cadascuna de les parcel·les resultants de la divisió s'ajusti a les condicions establertes en els apartats anteriors.

2. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en el plànol de normativa urbanística corresponent.

Tret de l'ocupació de l'edificació principal, no s'admetran edificacions auxiliars tancades en l'espai lliure de l'illa, tret de coberts oberts de caràcter lleuger.

3. Índex d'edificabilitat i sostre màxim

No es determina per aquesta zona l'índex d'edificabilitat net màxim per parcel·la, i per tant, el sostre màxim vindrà en funció dels gàlibs establerts, definits en els

plànols de normativa corresponents, per l'alineació obligatòria de la façana i la fondària edificable, i pel nombre màxim de plantes segons el cas, amb una alçada de PB+I o PB+II, més l'aprofitament d'aproximadament un 30% de la planta corresponent de les golfes o sotacoberta.

No s'admet cap tipus d'edificabilitat complementària sobre la parcel·la per edificacions auxiliars.

Per tal de potenciar l'activitat del municipi en el centre urbà, el document determina la obligatorietat en la clau 2b (Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt) de disposar en les obres noves de sostre no residencial en PB (comercial, oficines, serveis privats al públic, hotel, restauració, ...), en la proporció d'un 70% com a mínim del sostre total en PB.

En els casos en què el POUM reconegui una major edificabilitat a una parcel·la, la materialització de l'increment quedarà vinculada a la cessió del corresponent percentatge d'aprofitament a l'Ajuntament. A aquests efectes, la parcel·la serà considerada polígon uniparcel·lari de sòl urbà no consolidat a efectes d'instrumentar la cessió a la comunitat del 10% de l'increment (art. 43.1 TRLU i 40.2.c) RLU) que, com a conseqüència de les característiques de l'operació, podrà fer-se en metàl·lic (art. 43.3. TRLU). El càlcul de l'import de la cessió es podrà realitzar en el tràmit de llicència i, un cop rebut per l'Ajuntament, passarà a formar part del seu Patrimoni municipal de sòl i habitatge i a destinar-se a les finalitats establertes en l'art. 160.5 i 160.5bis TRLU i 224.2 RLU, en especial l'adquisició, rehabilitació i urbanització de béns destinats a habitatge de protecció pública, l'adquisició de sistemes urbanístics i la retribució dels contractistes e les obres de reurbanització del propi sòl urbà.

4. Volum edificable

El volum edificable màxim quedarà definit pels gàlils o perímetres reguladors (definit per l'alineació obligatòria de la façana i la fondària edificable) grafiats en els plànols de normativa per l'alçada màxima reguladora.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes de cada front ordenat segons alineació a vial s'indica en els plànols d'ordenació urbanística corresponents.

La relació del nombre de plantes i l'alçada reguladora màxima és la següent:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I (més golfes)	7,20
PB+II (més golfes)	10,40

En aquesta clau de zona s'admeten altells en planta baixa, no obstant aquests es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

Els projectes que afectin aquesta clau urbanística inclouran sempre l'estudi de la inserció del nou edifici en la estructura parcel·laria preexistent, així com també, la inserció de la nova façana en relació al tram de carrer.

La cota de referència de la planta baixa es defineix en el Títol IV de Paràmetres urbanístics, com el nivell teòric a partir del qual es mesurarà l'alçada màxima de l'edificació.

6. Fondària edificable

La fondària edificable queda definida a partir de la façana principal, i està condicionada per la grandària, la forma de l'illa i de la parcel·la, i per les edificacions existents.

La fondària edificable de les zones en front a vial es determina gràficament en els plànols de normativa urbanística.

7. Alineació obligatòria

Les condicions d'alineació a vial s'aplicaran a tota la façana de les edificacions, segons s'indica en el plànol d'ordenació urbanística, així com en la façana posterior, la qual quedarà fixada en els plànols corresponents.

En el plànol de normativa es grafien les alineacions per a cadascuna de les franges d'edificació o de les unitats d'edificació previstes, distingint les alineacions obligatòries de l'edificació (façana), el perímetre regulador amb consideració de façana i finalment el gàlib o perímetre regulador de límit de l'edificació.

En general, no s'admeten les reculades a les plantes baixes ni a les plantes pis, si no es determinen explícitament en la normativa o en els plànols corresponents.

8. Volada màxima

Els elements sortints del tipus marquesina, voladius, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar la fondària edificable de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

Els cossos sortints ocupables (tancats i semitancats) no podran sobrepassar els perímetres reguladors.

9. Soterranis

Es permetrà la realització de plantes soterranis només en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació, dintre de la seva projecció vertical.

La seva alçada útil serà com a mínim de 2,60 m, i els seus usos es limitaran a l'aparcament, magatzem (trasters), instal·lacions.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Construccions auxiliars

No es permetran les construccions auxiliars en els patis interiors de les parcel·les. tret de les construccions definides en funció dels gàlibs establerts.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran a jardí o espai privat, amb un mínim del 50% de la seva superfície amb acabat filtrant, essent obligatori el tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai lliure de la parcel·la podrà estar tractat amb acabats superficials impermeables.

12. Tanques

L'alçada màxima de les tanques en aquesta zona a altres sols qualificats de sistemes serà de 1,00 m com màxim amb element opacs, podent arribar fins a un màxim de 1,80 m amb elements diàfans o calats. Les tanques a altres sòls residencials poden ser opaques en la seva totalitat, es a dir, com a màxim fins a 1,80 m.

13. Reserves de places d'aparcaments

Per a l'obtenció de la llicència de noves construccions, les parcel·les hauran de reservar un número mínim de places d'aparcament a l'interior d'aquestes, a raó de 1 plaça per a cada 100 m²st residencial edificat i 1 per cada 60 m²st destinat a altres usos (oficines, serveis, comercial, hotelier, restauració,).

Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.

14. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar(ua)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge dotacional (hd)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s)
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb) i petits establiments comercials (pec).
- Industrial, només els compatibles amb el residencial, classificats com a nivell 3 i nivell 4 segons l'article 234 d'aquestes normes.
- Hotelier (h)
- Residencial-hoteler (rh)
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) o garatges privats lligats als usos compatibles al servei de qualsevol dels usos anteriors.
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

15. Rehabilitació

Els edificis residencials o d'ús mixt que presentin algun desajust amb les condicions generals d'ordenació de l'edificació podran ser objecte de rehabilitació, d'acord amb els objectius determinats amb caràcter general.

En els projectes de rehabilitació s'aplicaran les normes zonals, amb les següents excepcions:

- Els edificis podran conservar el cos principal de l'edificació sempre que garanteixin un pati mínim en què es pugui inscriure un cercle de 5,00 m de diàmetre lliure d'edificació. En cap cas es considerarà que formen part

del volum principal els cossos afegits al fons de la parcel·la o en l'àmbit definit com a pati d'illa.

- Els edificis a rehabilitar podran incrementar el seu volum, sempre que no superin el que resultaria d'aplicació de les normes generals de la zona.
- S'admet la subdivisió en habitatges, amb una superfície mínima de 100,00 m²st construïts per habitatge.
- S'aplicaran les normes generals de densitats i d'usos.
- Quan els edificis existents tinguin major fondària edificable o un major nombre de plantes que l'assenyalada en el plànol de normativa, i es pretengui la seva consolidació i/o rehabilitació del mateix, es considerarà l'existent com la fondària edificable i el nombre de plantes permesa pel Pla, sense que sigui d'aplicació el principi d'edifici disconforme.

16. Conservació ambiental i d'entorns patrimonials

Els diferents edificis catalogats s'indiquen en el plànol d'ordenació urbanística. Són d'aplicació les següents condicions:

- La consideració d'edifici protegit, comporta la prohibició del seu enderroc total o parcial, segons les determinacions contemplades en el Catàleg protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans.
- Els criteris a seguir per aquests elements quedaran definits en la memòria i en la normativa del Catàleg.
- En els edificis inclosos en el Catàleg no es podrà modificar en caràcter general el volum inicial de l'edifici protegit, sempre que el document de protecció no determini la possibilitat de realitzar-ho.
- Els usos admesos seran aquells determinats en la zona corresponent i condicionats pel Catàleg de protecció, sempre que no es malmentin les característiques de l'element.
- Tots els actes o intervencions d'edificació o ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència encara que siguin obres interiors, menors o no afectin a parts específicament protegides.
- Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el catàleg no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat, considerant-se com a àmbit d'influència d'un edifici catalogat totes les parcel·les contigües.
- Els edificis inclosos en l'àmbit d'influència d'un edifici aïllat inclòs en el catàleg no podran deixar mitgeres descobertes contigües amb la parcel·la catalogada. En cas de resultar mitgeres tindran el tractament de façana, sempre que no s'indiquin reculades obligatòries en els plànols d'ordenació.

17. Condicions específiques per als àmbits inclosos en nous àmbits de planejament

Els àmbits inclosos en polígons d'actuació amb fronts o illes qualificades com a zona 2 (a/b) s'ajustaran a les condicions específiques determinades en el corresponent polígon.

En tot allò que no s'indiqui específicament a les condicions o fitxes individualitzades s'ajustaran a les condicions definides per aquesta zona i a les condicions generals d'aquestes Normes urbanístiques.

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'ILLA TANCADA ORDENADA SEGONS ALINEACIÓ A VIAL (CLAU 3)

Art. 288.- Definició

1. En aquesta zona d'illa tancada ordenada segons alineació a vial (clau 3) s'inclouen alguns sectors centrals de la vila, teixits en els que s'ha produït o es proposa un cert grau de densificació i diversificació d'usos, constituïts per diverses tipologies edificatòries i de condicions de parcel·lació, així com de diferents graus d'integració amb als teixits posteriorment desenvolupats, que conformen illes amb formes més o menys regulars.
2. La condició especial d'aquesta subzona és la presència del pati d'illa, determinada en els plànols d'ordenació urbanística, i que en general, es mantindrà lliure d'edificació.
3. Les diferents illes on es disposen aquest tipus d'ordenació, provenen en molts casos de planejaments diferents, de realitats i orígens ben diversos, que s'han anat configurant al llarg dels anys, presenten una diversitat de tipologies, característiques i alçades que cal unificar.
4. Aquesta zona d'illa tancada ordenada segons alineació a vial es localitza principalment en el nucli urbà lligada a la Carrerada i en el Barri de la Pedra LLarga.
5. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques del teixit viari, de la trama urbana, les condicions ambientals i edificatòries específiques i les formes i dimensions originals de les parcel·les, mitjançant la definició d'un conjunt de criteris normatius basats en algunes de les característiques dimensionals de l'ordenació preexistent, tot facilitant si és possible el seu manteniment i la substitució de les construccions amb uns criteris d'uniformitat.
6. El POUM pretén, en les àrees urbanes on es disposen aquestes zones, incrementar els nivells d'accessibilitat, fomentar i facilitar el desenvolupament de les funcions de centralitat i de serveis requerides, densificar el centre i dotar segons els casos, de diferents usos alternatius que ens ajudin a reactivar la zona (serveis, oficines, comercial,...).
7. S'identifiquen les diferents zones o subzones en illa tancada ordenada segons alineació a vial (clau 3) en els plànols d'ordenació corresponents: el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

Art. 289.- Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació és d'edificació ordenada en illa tancada i alineada en un front a vial.

La tipologia de l'edificació és entre mitgeres, d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars, conservant algunes de les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions a vial existents, l'ordenació de l'edificació per fronts a vial, les profunditats edificades i les alçades de les edificacions en l'entorn immediat, quedant les illes definides en tot el seu perímetre per una façana alineada al carrer.

Art. 290.- Classificació de zones i subzones

1. Es distingeixen dos zones o subzones en funció dels usos que es volen establir.
2. Aquestes claus urbanístiques d'ordenació de l'edificació, en illa tancada en front ordenat segons alineació a vial, són les següents:

Zona d'edificació en illa tancada ordenada segons alineació a vial (Clau 3)

- 3_a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial
 - 3_b. Illes tancades ordenades segons alineació a vial amb ús mixt
3. La diferència entre les dues claus urbanístiques és estrictament la obligatorietat en el cas de la clau 3b de disposar en planta baixa d'usos no residencials (serveis, oficines, comerç,...), per tal de potenciar i reactivar el centre urbà.

Art. 291. Zona de Front ordenat segons alineació a vial (clau 3_a / clau 3_b)

1. Condicions de la parcel·la

Es consideren edificables totes les parcel·les existents (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM o en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

L'objectiu d'aquesta zona 3 és la preservació dels teixits, les formes i dimensions originals de les parcel·les i dels fronts edificats, potenciant l'illa tancada en un perímetre d'edificació alineada al carrer.

Es podran realitzar divisions o agregacions de parcel·les que hauran de complir com a mínim les següents condicions:

- Les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de 6,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 6,00 m.
- Les parcel·les resultants també hauran de tenir una fondària mínima de 18,00 m, en tota la amplada de les mateixes, mesurats des de la línia de façana.
- La superfície mínima per parcel·la s'estableix en 120,00 m²sòl.
- A cadascuna de les parcel·les resultants s'ha de poder edificar, d'acord amb aquestes normes, un sostre mínim de 100 m²st.
- Les parcel·les amb front a dos carrers oposats poden dividir-se només quan cadascuna de les parcel·les resultants de la divisió s'ajusti a les condicions establertes en els apartats anteriors.

2. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en el plànol de normativa urbanística corresponent, més el 5% de la superfície desocupada de la parcel·la per edificacions auxiliars.

3. Índex d'edificabilitat i sostre màxim

No es determina per aquesta zona l'índex d'edificabilitat net màxim per parcel·la, i per tant, el sostre màxim vindrà en funció dels gàlibs establerts, definits en els plànols de normativa corresponents, per l'alineació obligatòria de la façana i la fondària edificable, i pel nombre màxim de plantes segons el cas, amb una alçada

de PB+I o PB+II, més l'aprofitament d'aproximadament un 30% de la planta corresponent de les golfes o sotacoberta, més les edificacions auxiliars que es poguessin fer segons la superfície de pati.

Per tal de potenciar l'activitat del municipi en el centre urbà, el document determina la obligatorietat en la clau 3b (Illa tancada ordenada segons alineació a vial amb ús mixt) de disposar en les obres noves de sostre no residencial en PB (comercial, oficines, serveis privats al públic, hotelers, restauració, ...), en la proporció d'un 70% com a mínim del sostre total en PB.

En els casos en què el POUM reconegui una major edificabilitat a una parcel·la, la materialització de l'increment quedarà vinculada a la cessió del corresponent percentatge d'aprofitament a l'Ajuntament. A aquests efectes, la parcel·la serà considerada polígon uniparc. l. l. l. de sòl urbà no consolidat a efectes d'instrumentar la cessió a la comunitat del 10% de l'increment (art. 43.1 TRLU i 40.2.c) RLU) que, com a conseqüència de les característiques de l'operació, podrà fer-se en metàl·lic (art. 43.3. TRLU). El càlcul de l'import de la cessió es podrà realitzar en el tràmit de llicència i, un cop rebut per l'Ajuntament, passarà a formar part del seu Patrimoni municipal de sòl i habitatge i a destinar-se a les finalitats establertes en l'art. 160.5 i 160.5bis TRLU i 224.2 RLU, en especial l'adquisició, rehabilitació i urbanització de béns destinats a habitatge de protecció pública, l'adquisició de sistemes urbanístics i la retribució dels contractistes e les obres de reurbanització del propi sòl urbà.

4. Volum edificable

El volum edificable màxim quedarà definit pels gàlils o perímetres reguladors (definit per l'alineació obligatòria de la façana i la fondària edificable) grafats en els plànols de normativa per l'alçada màxima reguladora.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes de cada front ordenat segons alineació a vial s'indica en els plànols d'ordenació urbanística corresponents.

La relació del nombre de plantes i l'alçada reguladora màxima és la següent:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I (més golfes)	7,20
PB+II (més golfes)	10,40

En aquesta clau de zona s'admeten altells en planta baixa, no obstant aquests es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

Els projectes que afectin aquesta clau urbanística inclouran sempre l'estudi de la inserció del nou edifici en la estructura parcel·laria preexistent, així com també, la inserció de la nova façana en relació al tram de carrer.

La cota de referència de la planta baixa es defineix en el Títol IV de Paràmetres urbanístics, com el nivell teòric a partir del qual es mesurarà l'alçada màxima de l'edificació.

6. Fondària edificable

La fondària edificable es determina gràficament en els plànols de normativa urbanística.

S'ha definit a partir de la façana principal, la grandària i la forma de l'illa i de la parcel·la, així com per les edificacions existents.

7. Alineació obligatòria

Les condicions d'alineació a vial s'aplicaran a tota la façana de les edificacions, segons s'indica en el plànol d'ordenació urbanística, així com en la façana posterior, la qual quedarà fixada en els plànols corresponents.

En el plànol de normativa es grafien les alineacions per a cadascuna de les franges d'edificació o de les unitats d'edificació previstes, distingint les alineacions obligatòries de l'edificació (façana), el perímetre regulador amb consideració de façana i finalment el gàlib o perímetre regulador de límit de l'edificació.

En general, no s'admeten les reculades a les plantes baixes ni a les plantes pis, si no es determinen explícitament en la normativa o en els plànols corresponents.

8. Volada màxima

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar la fondària edificable de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

Els cossos sortints ocupables (tancats i semitancats) no podran sobrepassar els perímetres reguladors.

9. Soterranis

Es permetrà la realització de plantes soterranis només en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació, dintre de la seva projecció vertical.

La seva alçada útil serà com a mínim de 2,60 m, i els seus usos es limitaran a l'aparcament, magatzem (trasters), instal·lacions.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Construccions auxiliars

Es permetran les construccions auxiliars en PB en els patis interiors de les parcel·les, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície desocupada de la parcel·la, i que es disposarà adossada a la edificació principal o al fons de la parcel·la.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran a jardí o espai privat, amb un mínim del 50% de la seva superfície amb acabat filtrant, essent obligatori el tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai lliure de la parcel·la podrà estar tractat amb acabats superficials impermeables.

12. Tanques

L'alçada màxima de les tanques en aquesta zona a altres sols qualificats de sistemes serà de 1,00 m com màxim amb element opacs, podent arribar fins a un màxim de 1,80 m amb elements diàfans o calats. Les tanques a altres sòls residencials poden ser opaques en la seva totalitat, es a dir, com a màxim fins a 1,80 m.

13. Reserves de places d'aparcaments

Per a l'obtenció de la llicència de noves construccions, les parcel·les hauran de reservar un número mínim de places d'aparcament a l'interior d'aquestes, a raó de 1 plaça per a cada 100 m²st residencial edificat i 1 per cada 60 m²st destinat a altres usos (oficines, serveis, comercial, hotelier, restauració,).

Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.

14. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar(ua)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge dotacional (hd)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s)
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb) i petits establiments comercials (pec).
- Industrial, només els compatibles amb el residencial, classificats com a nivell 3 i nivell 4 segons l'article 234 d'aquestes normes.
- Hoteler (h)
- Residencial-hoteler (rh)
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) o garatges privats lligats als usos compatibles al servei de qualsevol dels usos anteriors.
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

15. Rehabilitació

Els edificis residencials o d'ús mixt que presentin algun desajust amb les condicions generals d'ordenació de l'edificació podran ser objecte de rehabilitació, d'acord amb els objectius determinats amb caràcter general.

En els projectes de rehabilitació s'aplicaran les normes zonals, amb les següents excepcions:

- Els edificis podran conservar el cos principal de l'edificació sempre que garanteixin un pati mínim en què es pugui inscriure un cercle de 5,00 m de diàmetre lliure d'edificació. En cap cas es considerarà que formen part del volum principal els cossos afegits al fons de la parcel·la o en l'àmbit definit com a pati d'illa.
- Els edificis a rehabilitar podran incrementar el seu volum, sempre que no superin el que resultaria d'aplicació de les normes generals de la zona.
- S'admet la subdivisió en habitatges, amb una superfície mínima de 100,00 m²st construïts per habitatge.

- S'aplicaran les normes generals de densitats i d'usos.
- Quan els edificis existents tinguin major fondària edificable o un major nombre de plantes que l'assenyalada en el plànol de normativa, i es pretengui la seva consolidació i/o rehabilitació del mateix, es considerarà l'existent com la fondària edificable i el nombre de plantes permesa pel Pla, sense que sigui d'aplicació el principi d'edifici disconforme.

16. Conservació ambiental i d'entorns patrimonials

Els diferents edificis catalogats s'indiquen en el plànol d'ordenació urbanística. Són d'aplicació les següents condicions:

- La consideració d'edifici protegit, comporta la prohibició del seu enderroc total o parcial, segons les determinacions contemplades en el Catàleg protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans.
- Els criteris a seguir per aquests elements quedaran definits en la memòria i en la normativa del Catàleg.
- En els edificis inclosos en el Catàleg no es podrà modificar, en caràcter general, el volum inicial de l'edifici protegit, sempre que el document de protecció no determini la possibilitat de realitzar-ho.
- Els usos admesos seran aquells determinats en la zona corresponent i condicionats pel Catàleg de protecció, sempre que no es malmentin les característiques de l'element.
- Tots els actes o intervencions d'edificació o ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència encara que siguin obres interiors, menors o no afectin a parts específicament protegides.
- Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el catàleg no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat. Es considera com a àmbit d'influència d'un edifici catalogat totes les parcel·les contigües.
- Els edificis inclosos en l'àmbit d'influència d'un edifici aïllat inclòs en el catàleg no podran deixar mitgeres descobertes contigües amb la parcel·la catalogada. En cas de resultar mitgeres tindran el tractament de façana, sempre que no s'indiquin reculades obligatòries en els plànols d'ordenació.

17. Condicions específiques per els àmbits inclosos en nous àmbits de planejament

Els àmbits inclosos en polígons d'actuació amb fronts o illes qualificades com a zona 3 (a/b) s'ajustaran a les condicions específiques determinades en el corresponent polígon.

En tot allò que no s'indiqui específicament a les condicions o fitxes individualitzades s'ajustaran a les condicions definides per aquesta zona i a les condicions generals d'aquestes Normes urbanístiques.

SECCIÓ QUARTA. ZONA DE BLOCS AÏLLATS EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA (CLAU 4)

Art. 292.- Definició

1. Compren les àrees desenvolupades o amb previsió de desenvolupament urbanístic ocupades amb edificacions volumètriques residencials i en alguns casos amb usos mixts de mitja i baixa densitat, amb jardí posterior o en front a vial, i en molts casos rodejant el conjunt.
2. Aquesta zona inclou les operacions residencials de caràcter plurifamiliar caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat. Aquestes normes regulen les condicions ambientals resultants, així com les relacions de veïnatge i ús de les zones comuns.
3. Aquestes tipologies de cases es situen repartides i disperses en les zones més urbanes, concentrant-se fonamentalment en el centre urbà, i no tant en la perifèria, i principalment en els nous sectors de planejament que el POUM proposa: SUD.01. Sector Forn del Vidre, SUD.02. Sector Pla del Molí, SUD.04. Sector Can Cladelles, SUD.05. Sector Can Maiol Nord, SUD.06. Sector Avda. Camí Real, SUD.08. Sector Bosc de Can Padró i SUD.10. Sector Can Boter.
4. S'identifiquen les diferents zones de cases agrupades en filera o aparellades en els plànols d'ordenació corresponents: el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

Art. 293.- Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada en blocs plurifamiliars i d'ús mixt, rodejada d'espais públics o de jardins de caràcter privat, que en les noves ordenacions que es proposen podrien ser zones comunitàries enjardinades.

Art. 294.- Classificació de zones i subzones

Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques, dels diferents paràmetres urbanístics i de la seva procedència.

Aquestes son les següents:

Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)

- 4_a. Blocs existents amb la volumetria establerta
- 4_{b1}. Blocs definits en ordenació volumètrica
- 4_{b2}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)
- 4_{b3}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)
- 4_{b4}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)
- 4_{c1}. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 4_{c2}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous desenvolupaments)

- 4_{d1}. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica bàsica (sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 4_{d2}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica bàsica (nous desenvolupaments)
- 4_s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (SUD)

Art. 295.- Condicions generals de les zones

1. Condicions generals

L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix segons el cas, segons el sostre existent en l'actualitat; en base a un coeficient d'edificabilitat net de la parcel·la i un percentatge d'ocupació sobre la superfície de parcel·la; en funció d'un sostre determinat en base a una ordenació establerta; i finalment, en funció d'un índex brut d'edificabilitat de tot l'àmbit d'actuació.

En aquestes zones es determinen una sèrie de paràmetres importants com són: la parcel·la, l'ordenació, el sostre, l'ocupació, l'alçada màxima reguladora, el nombre de plantes, les reculades als diferents límits, separacions entre blocs i els usos.

Per altra banda, també es determinen una sèrie de paràmetres, potser no tant importants, però que defineixen i milloren les ordenacions, i fan que totes elles siguin molt més harmòniques i homogènies: consideració de la façana unitària, tancaments de la parcel·la, espais enjardinats, unitat de projecte, determinació dels soterranis, regulació dels cossos i els elements sortints, la regulació de les construccions auxiliars, el tractament dels espais lliures no edificats,...

Els projectes constructius han d'incloure obligatòriament el tractament dels espais lliures de parcel·la. El tractament d'aquests espais lliures de parcel·la ha de garantir el manteniment de la permeabilitat natural del terreny.

L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl, amb materials naturals, amb una superfície no inferior al 50%.

La disposició de paviments o altres tractaments que suposin la impermeabilització de la seva superfície no superaran el 20% de l'espai lliure de parcel·la

En cas que es justifiqui funcionalment, s'admet la pavimentació d'un 35%, com a màxim, de l'espai no ocupat per l'edificació, utilitzant preferentment materials permeables.

Tota nova construcció haurà de comptar amb places d'aparcament en l'interior de la parcel·la, a raó almenys de 1,5 places per cada habitatge o cada 100 m² construïts.

Quan l'edifici inclogui usos no residencials que comportin aflluència de públic, caldrà preveure les majors proporcions d'aparcament que s'estableixin en l'apartat d'aquestes normes corresponent.

En els edificis consolidats o existents, els aparcaments en superfície situats en l'interior de la parcel·la no podran ocupar més de la meitat de l'espai lliure de parcel·la. En caràcter general, en els nous edificis plurifamiliars, no es permetrà ocupar l'espai lliure de parcel·la per col·locar aparcaments, i per tant, aquests s'hauran de realitzar soterrats. En el cas que això no fos possible s'haurà de justificar.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en una ocupació màxima del 50%, comptant l'ocupació de la resta de l'edificació, amb un màxim de 3 planta.

Les edificacions situades en terrenys en pendent s'ajustaran, en tots els casos, a les reduccions d'edificabilitat derivades de les condicions del terreny, així com a les condicions d'adaptació als pendents definides amb caràcter general.

2. Condicions de parcel·la

S'estableixen unes condicions mínimes per a poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, a la façana mínima i a les condicions de forma (cercle inscrit en la mateixa) d'aquesta.

Es consideren parcel·les edificables aquelles en que, l'edificació es disposa en blocs plurifamiliars i d'ús mixt i que, ja s'han projectat i construït unitàriament, o que en un futur s'hauran de realitzar d'aquesta manera en funció dels gàlils establerts en els plànols de normativa urbanística d'aquest document.

L'aplicació de les condicions en qualsevol parcel·la d'aquesta zona serà sempre en el conjunt edificatori establert en la normativa, i no s'admeten actuacions que afectin a una part, sense referència explícita al conjunt del que formen part.

Per tant, la parcel·la es defineix en funció de la unitat edificatòria assenyalada en les zones en el plànol de normativa urbanística, on s'establirà la parcel·la en règim de propietat horitzontal amb espais comuns o no. Per tant els edificis determinats en la normativa seran una unitat no divisible, només que en propietat horitzontal.

Es consideren també edificables totes les parcel·les existents o amb ordenació existent (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida per la Corporació municipal de Palau-solità i Plegamans o a través d'altres actes administratius, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

Per la subzona 4_a, de blocs existents, es prenen les parcel·les edificades com a referència (parcel·la existent).

En la subzona 4_{b1}, de blocs definits en ordenació volumètrica en el centre, es determina una parcel·la mínima de 400,00 m²sòl.

En el cas de les subzones que provenen de planejament derivats les condicions de parcel·lació establertes seran les del Pla parcial corresponent o planejament derivat (4_{b2}, 4_{b3}, 4_{b4}).

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m²sòl i una façana i un cercle inscrit mínim de 20,00 m.

Per tant, no es podran realitzar noves divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada subzona.

3. Condicions en l'agrupació

S'admet l'agrupació de parcel·les quan es tracti de projectar conjuntament les àrees comunitàries, els accessos, garatges, aparcaments, jardins o altres elements comuns, així com de realitzar un tractament unitari de la façana de tot el conjunt.

El nombre d'habitatges no superarà en cap cas el que es pugui realitzar segons el planejament existent, el planejament derivat o segons les determinacions de les noves ordenacions que determina el POUM.

L'agrupació de parcel·les es podrà definir segons el cas, en el Pla parcial urbanístic, en el Pla de Millora urbana, o bé, en els Projectes de reparcel·lació o edificació.

La consideració de parcel·la agrupada suposarà la inscripció registral com a tal.

Els conjunts de grans dimensions de blocs d'habitatges, en parcel·la en règim de propietat horitzontal, hauran de mancomunar total o parcialment els espais lliures privats, amb un projecte de conjunt que constitueixi una unitat compositiva que haurà de ser objecte d'aprovació expressa per la tramitació de la llicència d'obres.

Els projectes d'edificació o posteriors modificacions tindran com a referència la unitat de la parcel·la agrupada.

4. Condicions en la unitat compositiva

Es tractaran com una unitat compositiva al volum definit pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística, considerant-se un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i les posteriors reformes dels habitatges.

En els casos de blocs agrupats en una mateixa parcel·la, però en volums independents, també serà obligatòria aquesta unitat compositiva, per tal de realitzar un mateix tractament exterior de les edificacions de tot el conjunt.

No obstant, la construcció d'aquests es podrà realitzar per separat, en dues o més fases, ja que, encara que han de respondre a una idea de conjunt, es pot garantir amb la realització d'un projecte únic.

Aquesta unitat compositiva haurà de quedar registrada en les escriptures de la propietat, per tal que en quedi constància en posteriors transmissions de la propietat.

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

5. Condicions generals d'edificació

En caràcter general l'ocupació de la parcel·la no serà superior al 50%.

El nombre de plantes queda definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

nº plantes	ARM en metres
Edif auxiliars	3,50
PB	4,50
PB+I	7,40
PB+II	10,60
PB+III	13,80

Les separacions als llinars seran en caràcter general de 5,00 m, tant a carrer com al fons i lateral de la parcel·la.

Les separacions als llinars i entre edificis de les noves ordenacions que planteja el POUM, quedaran determinades en els plànols corresponents.

Si en la parcel·la es disposa més d'un bloc, la separació entre façanes principals serà com a mínim igual a l'alçada del bloc més alt. Les altres separacions entre blocs seran iguals a la meitat de l'alçada del bloc més alt.

En els casos que els solars amb qualificació de blocs aïllats disposin d'un front a l'avinguda de Catalunya la disposició dels edificis, les alçades i els accessos s'ajustaran a les condicions especials grafiades en el plànol d'ordenació, i a les següents condicions.

6. Condicions generals d'ús

L'ús principal és l'habitatge plurifamiliar.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge dotacional (hd)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s)
- Petits establiments comercials de barri (peb)
- Petits establiments comercials (pec)
- Mitjans establiments comercials (mec)
- Establiments comercials singulars (ecs)
- Allotjament temporal (turisme) (at)
- Hotelers (h)
- Residencial -hoteler (rh)
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Hospitalari/sanitari (allotjament) (hp)
- Assistencial (asi)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Religios (rl)
- Administratiu i serveis (ad)
- Seguretat i protecció civil (sp)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (aigua, electricitat, gas, telefonia i telecomunicacions)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles en planta soterrani
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Les plantes baixes dels edificis amb accés des de l'avinguda de Catalunya els edificis de la subzona 4_{b2}, i tots aquells que així ho disposi el planejament derivat tindran com a ús propi en planta baixa el comercial/terciari/serveis, i en aquests casos no s'admet l'ús residencial en aquesta planta.

L'ús dels espais no edificats en la parcel·la és el de jardí, privat o comunitari, el tractament dels quals serà preferentment arbrat o enjardinat, mantenint les proporcions d'espai lliure regulades amb caràcter general.

Art. 296.- Blocs existents amb la volumetria establerta (clau 4_a)

1. Definició

En aquesta clau queden inclosos tots aquells blocs existents amb una volumetria establerta, que corresponent a planejaments i ordenacions anteriors.

El document del POUM fa el reconeixement de totes aquelles construccions establertes.

2. Condicions de la parcel·la

Les condicions de la parcel·la son les existents, i per tant, no es podran realitzar divisions de parcel·les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació queda definida segons els gàlils determinats en els plànols de normativa urbanística en reconeixement de les construccions existents.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim és l'existent.

5. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador es defineix pel perímetre regulador, l'alçada i la inclinació de la coberta existent.

El nombre màxim de plantes de l'edificació és l'existent, determinada en els plànols corresponents de normativa urbanística.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als lindars laterals) vindran definides pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

8. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments que delimiten zones o jardins comunitaris i espais públics podran realitzar un tancament amb una alçada màxima de 1,00 m. amb materials opacs i fins a 1,80 amb materials o elements transparents.

Els tancaments que delimiten finques particulars podran realitzar-se opacs fins a una alçada de 1,80 m.

En el cas que els espais privats donin a carrer i presentin un ús de caràcter públic, tot donant continuïtat al sistema viari, no es podran realitzar tancaments de cap tipus.

Art. 297.- Blocs definits en ordenació volumètrica (clau 4_{b1})

1. Definició

Aquesta clau respon exclusivament al sector central, format per unes illes situades en el centre urbà, en l'entorn de la Carrerada.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 400,00 m²sòl, amb una façana mínima de 20,00 m, i també la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim 20,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 50% de la seva superfície.

4. Edificabilitat i sostre màxim

S'estableix un índex d'edificabilitat net màxim de 1,40 m²st/m²sòl.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes és de PB+II, amb una alçada màxima de 10,60 m.

6. Coberta

En cas de coberta inclinada, aquesta tindrà com a mínim un 35% de pendent.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions a carrer, al fons de la parcel·la i als lindars laterals serà respectivament de 2,00 m, 3,00 m i 3,00 m.

8. Tancaments de la parcel·la

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

L'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació de vial o espai públic es mantindrà amb jardins o amb paviments a càrrec del propietari del sòl com a espai privat, però amb caràcter públic.

L'alçada dels murs i de les tanques no superarà en cap cas la mida de 1,00 m. Per sobre d'aquesta alçada solament s'admeten tanques trepades o vorerades vegetals fins a 1,80 m.

**Art. 298.- Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4_{b2})
(P.P. Can Maiol Nord)**

1. Definició

Aquesta clau respon als blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa en el Pla parcial residencial de Can Maiol Nord.

2. Determinacions urbanístiques

Totes les determinacions i els paràmetres urbanístics d'aquesta clau quedaran concretats i definits en el Pla parcial que desenvolupa el sector.

El document del POUM només transcriu la zonificació en el plànol de normativa, en el de qualificacions urbanístiques i en la fitxa corresponent.

**Art. 299.- Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4_{b3})
(P.P. Illa del Pla)**

1. Definició

Aquesta clau respon als blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa en el Pla parcial Illa del Pla.

2. Determinacions urbanístiques

Totes les determinacions i els paràmetres urbanístics d'aquesta clau quedaran concretats i definits en el Pla parcial corresponent.

El document del POUM determina una clau específica per aquesta zona en el plànol de qualificacions urbanístiques, i uns gàlibs amb alineació obligatòria de l'edificació amb consideració de façana en el plànol de normativa urbanística.

**Art. 300.- Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4_{b4})
(P.P. Can Llonch)**

1. Definició

Aquesta clau respon als blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa en el Pla parcial Can Llonch.

2. Determinacions urbanístiques

Totes les determinacions i els paràmetres urbanístics d'aquesta clau quedaran concretats i definits en el Pla parcial corresponent.

El document del POUM determina una clau específica per aquesta zona en el plànol de qualificacions urbanístiques, i uns gàlibs amb alineació obligatòria de l'edificació amb consideració de façana en el plànol de normativa urbanística.

Art. 301.- Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4_{ci}) (sòl urbà i nous desenvolupaments)

1. Definició

En aquesta clau s'inclouen totes aquelles ordenacions de blocs plurifamiliars en volumetria precisa, determinades en el sòl urbà i en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica precisa es determina, l'alineació obligatòria a carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, el sostre màxim en funció dels gàlils o d'un sostre màxim definit en la fitxa dels PAU i PMU, el nombre de plantes màxim i la posició específica de l'edificació.

Les ordenacions que es plantegen en aquesta clau urbanística son vinculants, amb l'ordenació totalment definida.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en blocs aïllats plurifamiliars envoltats d'espai lliure destinat fonamentalment a jardí de la comunitat.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors i definits en el plànol de normativa urbanística. Aquest volum edificable es podrà dividir en habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, en funció del nombre màxim d'habitatges definit en el PAU o en el PMU corresponent, i si no fos així, com a màxim en funció de 90,00 m²st/hab.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

També es permetran construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la, que quedaran establertes amb els criteris determinats en el capítol de paràmetres d'ordenació

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la es defineix en les fitxes de cada PAU i PMU corresponents, que anirà en funció del gàlib edificable, determinat en els plànols de normativa.

En cas de no quedar fixat en les fitxes, aquest es determinarà en funció del gàlib edificable determinat en els plànols de normativa.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

6. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

7. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides per les alineacions obligatòries establertes en el plànol de normativa urbanística.

9. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

10. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,50 m.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

11. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments que delimiten zones o jardins comunitaris i espais públics podran realitzar un tancament amb una alçada màxima de 1,00 m. amb materials opacs i fins a 1,80 amb materials o elements transparents.

Els tancaments que delimiten finques particulars podran realitzar-se opacs fins a una alçada de 1,80 m.

En el cas que els espais privats donin a carrer i presentin un ús de caràcter públic, tot donant continuïtat al sistema viari, no es podran realitzar tancaments de cap tipus.

Art. 302.- Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4_{c2}) (nous desenvolupaments)

En aquesta clau s'inclouen totes aquelles ordenacions de blocs plurifamiliars en volumetria precisa, determinades en sòl urbà, en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica precisa es determina, l'alineació obligatòria a carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, el sostre màxim en funció dels gàlils o d'un sostre màxim definit en la fitxa dels PAU i PMU, el nombre de plantes màxim i la posició específica de l'edificació.

Aquesta clau urbanística presenta les mateixes característiques que la clau anterior (clau 4_{c2}), amb la diferència de l'obligatorietat en planta baixa de disposar

d'usos alternatius al residencial (establiments comercials, oficines, serveis privats,..), que potenciïn l'activitat econòmica i les relacions humanes.

Aquesta clau es disposarà fonamentalment en les zones contigües a l'Avda. de Catalunya.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en blocs aïllats plurifamiliars d'ús mixt, amb façana directa al carrer, i amb jardí o espais lliures privats en els laterals i en la part del darrera.

El sostre mínim d'usos comercials, serveis, oficines,..., quedarà determinat en les fitxes corresponents de les diferents ordenacions (PAU i PMU).

Art. 303.- Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica bàsica (clau 4_{dt}) (sòl urbà i nous desenvolupaments)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions de cases en filera en volumetria bàsica, determinades en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica bàsica es determinen uns gàlbs o distàncies mínimes al carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, i finalment, el sostre màxim, en funció dels gàlbs o d'un índex d'edificabilitat o sostre màxim definit en els PAU o PMU.

En aquesta clau el sostre no queda situat definitivament, sinó que el planejament derivat o el propi projecte d'edificació el concretarà segons els paràmetres urbanístics establerts. Les ordenacions que es plantegen en aquesta clau son indicatives, però no vinculants. Posteriorment, el planejament derivat (PMU) les definirà.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en blocs aïllats plurifamiliars envoltats d'espai lliure destinat fonamentalment a jardí de la comunitat.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors o gàlbs. Per tant, les parcel·les quedaran definides en funció de l'ordenació establerta, o aquella que es pot establir posteriorment, en el planejament derivat, en condicions similars.

Aquest volum edificable es podrà dividir en habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, en funció del nombre màxim d'habitatges definit en el PAU o en el PMU corresponent, i si no fos així, com a màxim en funció de 90,00 m²st/hab.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

També es permetran construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la, que quedaran establertes amb els criteris determinats en el capítol de paràmetres d'ordenació.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la es defineix en les fitxes de cada PAU i PMU corresponents, que anirà en funció del gàlib edificable, determinat en els plànols de normativa.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

6. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

7. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides per les alineacions establertes en el plànol de normativa urbanística o aquelles definides en el planejament derivat corresponent.

9. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

10. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,50 m.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

11. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments que delimiten zones o jardins comunitaris i espais públics podran realitzar un tancament amb una alçada màxima de 1,00 m. amb materials opacs i fins a 1,80 amb materials o elements transparents.

Els tancaments que delimiten finques particulars podran realitzar-se opacs fins a una alçada de 1,80 m.

En el cas que els espais privats donin a carrer i presentin un ús de caràcter públic, tot donant continuïtat al sistema viari, no es podran realitzar tancaments de cap tipus.

Art. 304.- Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica bàsica (clau 4_{d2}) (nous desenvolupaments)

En aquesta clau s'inclouen totes aquelles ordenacions de blocs plurifamiliars en volumetria precisa, determinades en sòl urbà, en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica precisa es determina, l'alineació obligatòria a carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, el sostre màxim en funció dels gàlils o d'un sostre màxim definit en la fitxa dels PAU i PMU, el nombre de plantes màxim i la posició específica de l'edificació.

Aquesta clau urbanística presenta les mateixes característiques que la clau anterior (clau 4_{d2}), amb la diferència de l'obligatorietat en planta baixa de disposar d'usos alternatius al residencial (establiments comercials, oficines, serveis privats,..), que potenciïn l'activitat econòmica i les relacions humanes.

Aquesta clau es disposarà fonamentalment en les zones contigües a l'Avda. de Catalunya.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en blocs aïllats plurifamiliars d'ús mixt, amb façana directa al carrer, i amb jardí o espais lliures privats en els laterals i en la part del darrera.

El sostre mínim d'usos comercials, serveis, oficines,..., quedarà determinat en les fitxes corresponents de les diferents ordenacions (PAU i PMU).

Art. 305.- Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (clau 4_s)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions en volumetria flexible, de blocs plurifamiliars d'ús mixt, que queden incloses en els SUD.

El POUM defineix per aquesta zona uns paràmetres generals, que posteriorment els plans parcials corresponents desenvoluparan.

L'ordenació volumètrica flexible parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m²st, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat.

El POUM planteja l'ordenació de tots els nous desenvolupaments (SUD),

encara que són en general, trets dels dos sectors que ja tenen el Pla parcial aprovat, no vinculants. Per tant, es planteja per aquests SUD, una clau de zona d'ordenació volumètrica flexible, permetent d'aquesta manera diverses alternatives volumètriques com a resultat final.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima es determinarà en el pla parcial corresponent.

3. Ocupació / Sostre / Edificabilitat

L'ocupació màxima per parcel·la, el sostre net màxim i l'edificabilitat neta quedaran determinats en el Pla parcial; no obstant, en les fitxes que s'adjunten dels SUD, es determinen els diferents paràmetres urbanístics de caràcter vinculant.

4. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes quedarà definit en el Pla parcial corresponent seguint amb les directrius de:

Edif auxiliars	3,50
PB	4,50
PB+I	7,40
PB+II	10,60
PB+III	13,80

5. Perfil regulador

Les cobertes tindran un pendent mínim del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades pels gàlils, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials,...

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

8. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

9. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la.

10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

11. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

SECCIÓ QUINTA. ZONA DE CASES AGRUPADES (CLAU 5)

Art. 306.- Definició

1. Compren les àrees desenvolupades o amb previsió de desenvolupament urbanístic ocupades amb edificacions unifamiliars de cases agrupades entre mitgeres (en filera, aparellades,...) de baixa densitat, alineades a vial i amb jardí posterior i en alguns casos també amb jardí en front a vial.
2. Aquestes tipologies de cases es situen repartides i disperses en les zones urbanes més planeres del municipi, i normalment s'agrupen en conjunts d'illes amb característiques similars.
3. Els àmbits o barris del municipi on es situen aquestes zones coincideixen amb antics Plans parcials, i són fonamentalment: Can Puigoriol, Pedra Llarga, La Sagrera, Can Llonch, Barri de Baix (Plana de Can Maiol), Riera de Caldes (fase 1), Can Cortés Nord, Can Cortés Sud, Mas Pla i el Centre.

També queden definides aquestes zones en els diferents polígons d'actuació (PAU), en els Plans de Millora Urbana (PMU) i en el Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD).

4. S'estableixen, degut a les diverses implantacions amb característiques diferents, condicions especials per aquells conjunts procedents del diferents Plans parcials, Projectes de Reparcel·lació o de Projectes d'ordenació de l'edificació, i que conservaran les condicions derivades dels respectius projectes.
5. És objectiu del POUM el manteniment de les característiques de la parcel·lació i de l'edificació actualment existent, així com dels diferents tipus de teixit d'aquestes característiques, amb la disposició de les cases agrupades en filera o aparellades.
6. Aquestes normes regulen les condicions ambientals resultants, així com les relacions de veïnatge i ús de les zones comuns. Per tant, la regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques ambientals del teixit (proporció d'espais ocupats qualitat dels espais lliures,...) i garantir les condicions de veïnatge.
7. S'identifiquen les diferents zones de cases agrupades en filera o aparellades en els plànols d'ordenació corresponents: el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

Art. 307.- Tipus d'ordenació

Els sistema d'ordenació correspon al de cases unifamiliars de baixa densitat, alineades normalment a vial, agrupades entre mitgeres en filera o aparellades, amb jardí posterior i en alguns casos en el front al vial.

Aquests tipus d'ordenació es regeix bàsicament per les alineacions anteriors i posteriors, i per l'alçada reguladora de l'edificació.

Art. 308.- Classificació de zones i subzones

1. Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques i dels diferents paràmetres urbanístics prèviament definits en els Plans parcials corresponents.

2. Es contemplen tres models d'agregació que corresponen a les zones següents:
 - a. Cases agrupades en filera (clau 5a)
Conjunt de cases unifamiliars en renglera agrupada entre mitgeres en volums lineals en illes llargues i poc fondes.
 - b. Cases agrupades aparellades (clau 5b)
Conjunt de cases unifamiliars agrupades de dos en dos en mitgeres, que comparteixen el jardí com espais comunitari.
 - c. Cases agrupades en conjunts (clau 5c)
Conjunts unifamiliars, mitjançant agrupacions aïllades d'habitatges que comparteixen elements d'accés o jardins comuns.
3. Aquestes zones, en funció de les seves característiques i la seva procedència, es subdivideixen en les subzones següents:

Zona de cases agrupades en filera existents (Clau 5a)

- 5_{a1}. Cases existents en filera amb volumetria establerta
- 5_{a2}. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)
- 5_{a3}. Cases en filera (P.P. Can Llonch)
- 5_{a4}. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)
- 5_{a5}. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- 5_{a6}. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- 5_{a7}. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)
- 5_{a8}. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)
- 5_{a9}. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)
- 5_{a10}. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)
- 5_{a11}. Cases en filera (Can Riera)
- 5_{a12}. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)
- 5_{a13}. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)
- 5_{a14}. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
- 5_{a15}. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
- 5_{a16}. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)
- 5_{a17}. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa
(sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 5_{a18}. Cases en filera definides en ordenació volumètrica bàsica
(nous desenvolupaments a definir en planejaments derivats)

Zona de cases agrupades aparellades (Clau 5b)

- 5_{b1}. Cases existents aparellades amb volumetria establerta
- 5_{b2}. Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa
(sòl urbà i nous desenvolupaments)
- 5_{b3}. Cases aparellades en ordenació volumètrica bàsica
(nous desenvolupaments)

Zona de cases agrupades en conjunts (Clau 5c)

- 5_{c1}. Cases existents en conjunts amb volumetria establerta
- 5_{c2}. Cases en conjunts en ordenació volumètrica precisa

(sòl urbà i nous desenvolupaments)

5_s. Cases agrupades en ordenació volumètrica flexible

Art. 309.- Condicions generals

1. Parcel·la

S'estableixen unes condicions mínimes, per poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície i façana mínima, i a les condicions de la seva forma (cercle inscrit).

Es consideren parcel·les edificables aquelles en que, l'edificació es disposa en fileres, aparellades o en conjunts i que, ja s'han projectat i construït unitàriament, o que en un futur s'hauran de realitzar d'aquesta manera en funció dels gàlibs establerts en els plànols de normativa urbanística d'aquest document.

L'aplicació de les condicions en qualsevol parcel·la d'aquesta zona serà sempre en el conjunt edificatori establert en la normativa, i no s'admeten actuacions que afectin a una part, sense referència explícita al conjunt del que formen part.

Per tant, la parcel·la es defineix en funció de la unitat edificatòria assenyalada en les zones en el plànol de normativa urbanística, on s'establirà la parcel·la en règim de propietat horitzontal amb espai comuns o no. També s'admetrà la divisió d'aquesta unitat edificatòria amb parcel·les més petites, corresponents a cada un dels habitatges, únicament si les parcel·les resultants s'ajusten a les condicions de cada clau urbanística, i es tracti el conjunt com una agrupació o una unitat compositiva.

Es consideren també edificables totes les parcel·les existents o amb ordenació existent (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida per la Corporació municipal de Palau-solità i Plegamans o a través d'altres actes administratius, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

Per tant, no es podran realitzar noves divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada subzona.

2. Agrupació

S'admet l'agrupació de parcel·les quan es tracti de projectar conjuntament les àrees comunitàries, els accessos, garatges, aparcaments, jardins o altres elements comuns, així com de realitzar un tractament unitari de la façana de tot el conjunt.

El nombre d'habitatges no superarà en cap cas el que resulti de dividir, la superfície total de la parcel·la resultant de l'agrupació, per la superfície mínima de parcel·la establerta per a la subzona; o el nombre màxim d'habitatges agrupats existents; o aquell nombre màxim d'habitatges que es pugui realitzar dins del gàlib definit en els plànols de normativa urbanística, en funció de la façana mínima o el diàmetre de circumferència inscrita corresponent a cada subzona.

L'agrupació de parcel·les es podrà definir segons el cas, en el Pla parcial urbanístic, en el Pla de Millora urbana, o bé, en els Projectes de reparcel·lació o edificació.

La consideració de parcel·la agrupada suposarà la inscripció registral com a tal.

Aquestes ordenacions d'habitatges unifamiliars en filera, aparellats o agrupats, en parcel·la en règim de propietat horitzontal, hauran de mancomunar total o

parcialment els espais lliures privats, amb un projecte de conjunt que constitueixi una unitat compositiva que haurà de ser objecte d'aprovació expressa per la tramitació de la llicència d'obres.

Els projectes d'edificació o posteriors modificacions tindran com a referència la unitat de la parcel·la agrupada.

3. Unitat compositiva

Segons la zona o subzona s'admet l'aparellament, l'agrupació d'habitatges o la disposició d'aquests en filera, sempre que els gàlibs marcats en el plànol de normativa urbanística ho permetin, així com les condicions de superfície, façana i diàmetre de la circumferència inscrita.

Per tant, en edificis de nova planta es tractarà com una unitat compositiva al volum definit pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística, considerant-se un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i les posteriors reformes dels habitatges.

En caràcter general, i només en conjunts d'habitatges de nova planta inclosos en un mateix gàlib, no s'admet la construcció d'aquests per separat, ja que tots han de respondre a una idea de conjunt. No obstant, si la construcció d'aquest conjunt s'executés en dues o més fases, es garantirà la realització d'un projecte únic.

Aquesta unitat compositiva haurà de quedar registrada en les escriptures de la propietat, per tal que en quedi constància en posteriors transmissions de la propietat.

En els casos d'habitatges agrupats en una mateixa parcel·la, però en volums independents, no serà obligatòria aquesta unitat compositiva, però sí aconsellable de realitzar un projecte unitari i un mateix tractament exterior de les edificacions de tot el conjunt.

En el cas de conjunts d'habitatges existents, inclosos en un mateix gàlib, realitzats inicialment en una mateixa promoció i/o amb alineacions i característiques idèntiques, hauran de tractar-se uniformement en tot el conjunt; per tant, les possibles intervencions en les façanes i en el volum exterior hauran de ser executades i consensuades com a unitat de projecte. Per tant, a l'hora de realitzar qualsevol actuació en les façanes, i en definitiva, qualsevol intervenció que afecti la imatge exterior del conjunt, s'haurà de realitzar un projecte global que sigui consensuat per la propietat pel que fa a pintures, acabats, colors, textures, coberta, canelons, tancaments, baranes, finestres,respectant la unitat, les alineacions, la composició i els elements comuns de les façanes.

En el cas de conjunts d'habitatges també existents i inclosos en un mateix gàlib, però realitzats inicialment en diverses fases i en diferents promocions; i per tant, amb característiques i alineacions diverses, només s'haurà de possibilitar un tractament de les façanes similar a tots els habitatges del conjunt (pintura, materials, colors, textures, acabats, cobertes, canelons, tancaments, baranes, finestres,...).

4. Construccions auxiliars

En general, es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la.

Les edificacions auxiliars quedaran regulades en els apartats referents als paràmetres d'edificació, disposant-se en general al fons de la parcel·la.

5. Mitgeres i testes

Les mitgeres i els testes es tractaran amb acabats de façana.

Si a conseqüència de diferents alçades, profunditats, reculades o altres causes surtin mitgeres al descobert, aquestes tindran també un tractament igual al de qualsevol façana.

Els propietaris de les finques reculades assumiran els costos del tractament com a façana de les mitgeres que quedin al descobert.

Les testes de les diferents unitats compositives, definides segons els gàlibs corresponents en els plànols de normativa urbanística, a part de tractar-se amb acabats de façana, es consideraran una façana més, i per tant, es recomana l'obertura de forats i la disposició d'elements propis dels tancaments exteriors.

6. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació, amb un màxim de 1 planta.

7. Aparcaments

Les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge.

Les places d'aparcament han d'estar dins de l'edifici o terreny edificable de la mateixa propietat.

8. Espais exteriors a l'edificació

L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl, amb materials naturals.

La disposició de paviments o altres tractaments que suposin la impermeabilització de la seva superfície no superaran el 20% de l'espai lliure de parcel·la.

Art. 310.- Cases existents en filera amb volumetria establerta (clau 5_{a1})

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles cases agrupades en filera establertes i definides, es a dir, aquelles amb una ordenació existent determinada, i per tant, el POUM en fa un reconeixement.

2. Condicions de la parcel·la

No s'estableix parcel·la mínima, ni façana mínima.

Les condicions de la parcel·la son els existents, i per tant, no es podran realitzar divisions de parcel·les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons els gàlibs determinats en els plànols de normativa urbanística.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la serà l'existent.

5. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes de l'edificació és l'existent, determinada en els plànols corresponents de normativa urbanística.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

8. Tancaments de la parcel·la

Els nous tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

9. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles

- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 311.- Cases en filera (clau 5_{a2}) (P.P. Pedra Llarga Est)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial Pedra Llarga Est.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 125,00 m²sòl.

S'estableix la façana mínima en 5,00 m, i la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 5,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons les alineacions obligatòries de l'edificació a vial, determinades en els plànols de normativa urbanística, i la profunditat edificable obligatòria de 15,00 m paral·lela al vial.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la es defineix en funció de les alineacions obligatòries de l'edificació i la profunditat edificable també obligatòria de 15,00 m paral·lela al vial, i que queden determinades en els plànols de normativa urbanística corresponents, així com pel nombre de plantes determinat en cada cas en els plànols corresponents. En el còmput total de sostre s'ha d'afegir el sostre addicional en sotacoberta i descomptar els coberts, porxadades o espais privats d'ús semipúblic en planta baixa.

5. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada màxima de 9,15 m i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes de l'edificació, que queda definida en els plànols corresponents segons el volum de l'edificació, és de PB+II, PB+I i PB.

Dintre del perfil regulador o volum edificable es determina un cobert o porxada al llarg del carrer i de la zona verda, d'una amplada de 3,00 m, tal com es determina en el plànol de normativa urbanística.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades per les alineacions obligatòries, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides pels gàlibs o les alineacions obligatòries de l'edificació, establerts en el plànol de normativa urbanística.

9. Tancaments de la parcel·la

La separació en el front de la façana a carrer, entre l'espai públic i el privat es realitzarà sense tancaments ni materials opacs.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

10. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up) només segons l'ordenació i els gàlibs establerts.
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 312.- Cases en filera (clau 5_{a3}) (P.P. Can Llonch)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial Can Llonch.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 125,00 m²sòl.

S'estableix també la façana mínima en 5,00 m, i la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 5,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons els gàlibs o els perímetres reguladors determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents.

4. Edificabilitat i sostre màxim

En el cas de parcel·les edificades, no es fixa el coeficient d'edificabilitat net. El sostre màxim per parcel·la és aquell corresponent al sostre de l'edificació existent (volumetria definida), que queda inclòs en els gàlibs amb consideració de façana unitària establerta en PB+I (permetent la reculada de manera conjunta), inclòs el sostre addicional del sotacoberta.

En el cas de parcel·les encara no edificades, s'estableix un índex d'edificabilitat màxim de 0,98 m²st/m²sòl. El sostre es disposarà dins dels gàlibs establerts, amb consideració de façana unitària, determinats en els plànols corresponents de normativa urbanística, a excepció del garatge en planta baixa que es podrà disposar alineat a vial ocupant la franja de separació de 3,00 m de l'edificació principal, amb una amplada de 4,00 m.

Les golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

5. Perímetre regulador

Està determinat per una franja paral·lela al vial definida en el plànol de normativa urbanística. S'admetrà ocupar aquest espai en planta baixa pel garatge, amb una amplada màxima de 4,00 m per parcel·la i una fondària de 3,00 m, i sempre que afecti a tot un front d'edificació. Aquest escreix de sostre es reduirà de les altres plantes.

6. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada màxima de 7,50 m i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes és de PB+I, quedant definida en els plànols corresponents de normativa urbanística.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals), vindran definides pels gàlubs establerts en el plànol de normativa urbanística.

8. Tancaments de la parcel·la

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

L'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació de vial o espai públic es mantindrà amb jardins a càrrec del propietari del sòl.

Les tanques opaques sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,20 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

L'alçada màxima de les tanques opaques, en el resta dels límits no superarà en cap cas l'alçada de 1,80 m, amidats des de la cota natural del terreny segons es defineix en l'apartat de paràmetres d'edificació.

9. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

**Art. 313.- Cases en filera (clau 5_{a4})
(P.P. Barri de Baix)**

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial Barri de Baix.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima entre mitgeres s'estableix en 150,00 m²sòl. Les parcel·les en les quals l'edificació unifamiliar es projecti amb una sola mitgera tindrà un mínim de 225,00 m²sòl.

S'estableix la façana mínima en 6,00 m, i també la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 6,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

Es considera en aquest àmbit que, les parcel·les no edificades puguin perdre els drets urbanístics del planejament vigent previ a l'aprovació d'aquest document, per incompliment dels terminis de l'obligació a edificar, en funció dels drets urbanístics continguts en el planejament que el substitueixi.

Anteriorment, el Pla parcial Barri de Baix determinava també la possibilitat de realitzar edificacions plurifamiliars amb una superfície mínima de 600,00 m²sòl, així com també de cases unifamiliars aïllades amb una superfície de 300,00 m²sòl; i per tant, el POUM el que fa és reconèixer-les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 60% de la seva superfície.

4. Edificabilitat i sostre màxim

En el cas de parcel·les edificades, no es fixa el coeficient d'edificabilitat net ja que, el sostre màxim per parcel·la és aquell corresponent al sostre de l'edificació existent (volumetria definida), que quedarà inclòs en els gàlibs amb consideració de façana unitària (permetent la reculada i el tractament de manera conjunta segons els gàlibs), determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents. Pel còmput del sostre màxim es tindran en compte la superfície de totes les plantes, més el sostre addicional del sotacoberta.

En el cas de parcel·les encara no edificades, s'estableix un índex d'edificabilitat net màxim de 0,91 m²st/m²sòl, i el sostre es disposarà dins dels gàlibs, amb consideració de façana unitària, determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents. Les golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

5. Perímetre regulador

Es determinen uns gàlibs a on es disposaran totes les edificacions.

Cada perímetre regulador determinarà un volum edificatori, el tractament del qual es realitzarà de manera conjunta o unitària, en el cas que les diferents edificacions s'hagin realitzat inicialment en una mateixa promoció i/o amb alineacions i característiques idèntiques. Les intervencions en les façanes i en el volum exterior hauran de ser executades i consensuades com a unitat de projecte (pintures,

acabats, colors, textures, coberta, canalons, tancaments, baranes, finestres, ...respectant la unitat, les alineacions, la composició i els elements comuns de les façanes).

En el cas d'habitatges existents, inclosos en un mateix gàlib, realitzats en diverses fases i promocions, amb característiques i alineacions diverses, la normativa només pretén unificar criteris al llarg dels anys, amb un tractament de les façanes dels habitatges similar (pintura, materials, colors, textures, acabats, cobertes, canalons, tancaments, baranes, finestres,...).

6. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada màxima de 7,10 m i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes és l'existent, quedant definit en els plànols de normativa urbanística corresponents i segons PB+I o PB+I+semisoterrani.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals), vindran definides pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

No obstant, les alineacions de l'edificació es determinen en un mínim de 4,00 m de l'alineació del vial per a les façanes anteriors, i d'un màxim de 20,00 m de la mateixa alineació per a les posteriors.

La distància mínima entre edificacions, en el cas de no edificar entre mitgeres és de 6,00 m.

La distància al límit lateral de la parcel·la en cas de no edificar entre mitgeres és de 3,00 m.

8. Tancaments de la parcel·la

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

L'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació de vial o espai públic es mantindrà amb jardins a càrrec del propietari del sòl com a jardí privat.

L'alçada dels murs i de les tanques no superarà en cap cas la mida de 1,00 m. Per sobre d'aquesta alçada solament s'admeten tanques trepades o vorerades vegetals.

9. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)

- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic que es disposin en totes les zones 5, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer i independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 314.- Cases en filera (clau 5_{a5}) (P.P. Riera de Caldes)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial Riera de Caldes (1^a fase), com a residencial entre mitgeres tipus 1.

2. Condicions de la parcel·la

Les parcel·les son les existents, amb una façana mínima de 6,50 m, i la inscripció en aquesta d'un cercle de diàmetre mínim 6,50 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Profunditat edificable

La profunditat edificable es fixa en 14,00 m.

4. Ocupació

L'ocupació màxima es defineix, en el Pla parcial Riera de Caldes (1^a fase), en funció de l'amplada o la llum mínima entre mitgeres i la profunditat edificable màxima de 14,00 m, disposant-se l'edificació en la parcel·la segons els gàlils o els perímetres reguladors determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents.

5. Edificabilitat i sostre màxim

No es fixa cap índex d'edificabilitat, i per tant, el sostre màxim per parcel·la és el corresponent al sostre de l'edificació existent (volumetria definida), que quedarà inclòs en els gàlils amb consideració de façana unitària, determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents.

Pel còmput del sostre màxim es tindran en compte la superfície de totes les plantes, més el sostre addicional del sotacoberta.

6. Perímetre regulador

En els plànols de normativa urbanística es determinen uns gàlils a on s'inclouran les diferents edificacions.

Cada gàlib o perímetre regulador inclourà un volum edificatori, el tractament del qual es realitzarà de manera conjunta o unitària. Les intervencions en les façanes i en el volum exterior hauran de ser executades i consensuades com a unitat de projecte (pintures, acabats, colors, textures, coberta, canalons, tancaments, baranes, finestres,respectant la unitat, les alineacions, la composició i els elements comuns de les façanes).

7. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador es troba definit pel perímetre regulador, l'alçada màxima de 6,50 m i la inclinació de la coberta a dues vessants, amb carener paral·lel a l'alineació de l'edificació, amb un pendent que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes és de PB+I, quedant definida en els plànols corresponents de normativa urbanística.

8. Separacions mínimes

L'alineació de l'edificació en el front al carrer es fixarà reculada a 5,00 m.

9. Tancaments de la parcel·la

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

L'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació de vial o espai públic es mantindrà amb jardins a càrrec del propietari del sòl.

L'alçada dels murs i de les tanques no superarà en cap cas la mida de 1,00 m. Per sobre d'aquesta alçada solament s'admeten tanques trepades o vorerades vegetals.

10. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

**Art. 315.- Cases en filera (clau 5_{a6})
(P.P. Riera de Caldes)**

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial Riera de Caldes (1^a fase), com a residencial unifamiliar entre mitgeres tipus 2.

2. Condicions de la parcel·la

Les parcel·les son les existents, amb una façana mínima de 5,60 m, i la inscripció en aquesta d'un cercle de diàmetre mínim 5,60 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Profunditat edificable

La profunditat edificable es fixa en 12,00 m.

4. Ocupació

L'ocupació màxima es defineix, en el Pla parcial Riera de Caldes (1^a fase), en funció de l'amplada o la llum mínima entre mitgeres i la profunditat edificable màxima de 12,00 m, disposant-se l'edificació en la parcel·la segons els gàlibs o els perímetres reguladors determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents.

Els garatges es situaran en planta baixa, ocupant part del jardí davanter, adossats a la mitgera i aparellats, amb una amplada màxima de 3,45 m i una alçada reguladora de 3,00 m.

5. Edificabilitat i sostre màxim

No es fixa cap índex d'edificabilitat, i per tant, el sostre màxim per parcel·la és el corresponent al sostre de l'edificació existent (volumetria definida), que quedarà inclòs en els gàlibs amb consideració de façana unitària, determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents.

Pel còmput del sostre màxim es tindran en compte la superfície de totes les plantes, més el sostre addicional del sotacoberta.

6. Perímetre regulador

En els plànols de normativa urbanística es determinen uns gàlibs a on s'inclouran les diferents edificacions.

Cada gàlib o perímetre regulador inclourà un volum edificatori, el tractament del qual es realitzarà de manera conjunta o unitària. Les intervencions en les façanes i en el volum exterior hauran de ser executades i consensuades com a unitat de projecte (pintures, acabats, colors, textures, coberta, canalons, tancaments, baranes, finestres,respectant la unitat, les alineacions, la composició i els elements comuns de les façanes).

7. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador es troba definit pel perímetre regulador, l'alçada màxima de 6,50 m i la inclinació de la coberta a dues vessants, amb carener paral·lel a l'alineació de l'edificació, amb un pendent del 30%.

El nombre màxim de plantes de les edificacions és de PB+I, tal com es concreta en els plànols corresponents de normativa urbanística.

8. Separacions mínimes

L'alineació de l'edificació en el front al carrer es fixarà reculada a 3,00 m del límit de la parcel·la.

9. Tancaments de la parcel·la

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

L'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació de vial o espai públic es mantindrà amb jardins a càrrec del propietari del sòl.

L'alçada dels murs i de les tanques no superarà en cap cas la mida de 1,00 m. Per sobre d'aquesta alçada solament s'admeten tanques trepades o vorerades vegetals.

10. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

**Art. 316.- Cases en filera (clau 5_{a7})
(P.P. Can Cortés Nord)**

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial Can Cortés Nord.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima entre mitgeres s'estableix en 150,00 m²sòl. Les parcel·les en les quals l'edificació unifamiliar es projecti amb una sola mitgera tindrà un mínim de 225,00 m²sòl.

S'estableix la façana mínima en 6,00 m, i també la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 6,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

Es considera en aquest àmbit que, les parcel·les no edificades puguin perdre els drets urbanístics del planejament vigent previ a l'aprovació d'aquest document, per incompliment dels terminis de l'obligació a edificar, en funció dels drets urbanístics continguts en el planejament que el substitueixi.

Anteriorment, el Pla parcial Barri de Baix determinava també la possibilitat de realitzar edificacions plurifamiliars amb una superfície mínima de 600,00 m²sòl, així com també de cases unifamiliars aïllades amb una superfície de 300,00 m²sòl; i per tant, el POUM el que fa és reconèixer-les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons els gàlibs o els perímetres reguladors determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents.

4. Edificabilitat i sostre màxim

En el cas de parcel·les edificades, no es fixa el coeficient d'edificabilitat net ja que, el sostre màxim per parcel·la és aquell corresponent al sostre de l'edificació existent (volumetria definida), que quedarà inclòs en els gàlibs amb consideració de façana unitària (permetent la reculada i el tractament de manera conjunta segons els gàlibs), determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents. Pel còmput del sostre màxim es tindran en compte la superfície de totes les plantes, més el sostre addicional del sotacoberta.

En el cas de parcel·les encara no edificades, s'estableix un índex d'edificabilitat net màxim de 0,84 m²st/m²sòl, i el sostre es disposarà dins dels gàlibs, amb consideració de façana unitària, determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents. Les golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

5. Perímetre regulador

Es determinen uns gàlibs a on es disposaran totes les edificacions.

Cada perímetre regulador determinarà un volum edificatori, el tractament del qual es realitzarà de manera conjunta o unitària, en el cas que les diferents edificacions s'hagin realitzat inicialment en una mateixa promoció i/o amb alineacions i característiques idèntiques. Les intervencions en les façanes i en el volum exterior hauran de ser executades i consensuades com a unitat de projecte (pintures,

acabats, colors, textures, coberta, canalons, tancaments, baranes, finestres, ...respectant la unitat, les alineacions, la composició i els elements comuns de les façanes).

En el cas d'habitatges existents, inclosos en un mateix gàlib, realitzats en diverses fases i promocions, amb característiques i alineacions diverses, la normativa pretén unificar criteris al llarg dels anys, amb un tractament de les façanes dels habitatges similar (pintura, materials, colors, textures, acabats, cobertes, canalons, tancaments, baranes, finestres,...).

6. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada màxima de 7,10 m i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes és l'existent, quedant definit en els plànols de normativa urbanística corresponents i segons PB+I o PB+I+semisoterrani.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals), vindran definides pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

La distància mínima entre edificacions, en el cas de no edificar entre mitgeres és de 6,00 m.

La distància al límit lateral de la parcel·la en cas de no edificar entre mitgeres és de 3,00 m.

8. Tancaments de la parcel·la

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

L'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació de vial o espai públic es mantindrà amb jardins a càrrec del propietari del sòl com a jardí privat.

L'alçada dels murs i de les tanques no superarà en cap cas la mida de 1,00 m. Per sobre d'aquesta alçada solament s'admeten tanques trepades o vorerades vegetals.

9. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)

- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic que es disposin en totes les zones 5, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer i independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 317.- Cases en filera (clau 5_{a8}) (P.P. Can Cortés Sud)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera, definides en el Pla parcial Can Cortés Sud.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima entre mitgeres s'estableix en 200,00 m²sòl, i tindrà una forma que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim 10,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 40% de la seva superfície.

4. Edificabilitat

L'edificabilitat neta de les parcel·les és de 0,75 m²st/m²sòl, i el sostre es disposarà dins dels gàlibs, amb consideració de façana unitària, determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents.

Les golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

5. Perímetre regulador

Es determinen uns gàlibs a on es disposaran totes les edificacions.

Cada perímetre regulador determinarà un volum edificatori, el tractament del qual es realitzarà de manera conjunta o unitària, en el cas que les diferents edificacions s'hagin realitzat inicialment en una mateixa promoció i/o amb alineacions i característiques idèntiques. Les intervencions en les façanes i en el volum exterior hauran de ser executades i consensuades com a unitat de projecte (pintures, acabats, colors, textures, coberta, canalons, tancaments, baranes, finestres,respectant la unitat, les alineacions, la composició i els elements comuns de les façanes).

El perímetre regulador o profunditat edificable màxim serà de aquell determinat en el plànol de normativa.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es fixa en 9,15 m, corresponents a PB+II/ PB+II+semisoterrani.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llidars laterals), vindran definides pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

No obstant, les alineacions de les edificacions s'hauran de separar respecta als límits de les parcel·les les següents distàncies:

- Separació mínima a front de carrer : 3,00 m
- Separació mínima a laterals: 2,00 m

8. Edificacions auxiliars

Es permeten les edificacions auxiliars amb una ocupació de parcel·la que no superi el 7% i amb una alçada màxima de 3,00 m.

9. Tancaments de la parcel·la

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

Els espais lliures entre l'alineació de l'edificació i l'alineació de vial corresponen a jardins privats.

Les tanques opaques sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

10. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic que es disposin en totes les zones 5, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer i independent dels accessos generals dels veïns.

**Art. 318.- Cases en filera (clau 5_{a9})
(P.P. Pla de l'Alzina)**

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial del Pla de l'Alzina.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 120,00 m²sòl.

S'estableix la façana mínima en 6,00 m, i la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 6,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 50% de la seva superfície.

4. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/m²sòl.

Les golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 7,50 m en façana i 10,00 m a carener.

El nombre de plantes màxim serà de PB+I+altell/sotacoberta.

Les parcel·les amb façana a dos carrers amb desnivell, com les que donen front al carrer de l'Arquitecte Falguera, prendran la seva alçada reguladora pel carrer més important, encara que a l'altre carrer surti una planta més.

6. Perímetre regulador / alineació obligatòria

Es defineix com a perímetre regulador el format per les alineacions màximes (façana, posterior i laterals) que pot assolir l'edificació en planta, tal com es grafia en els plànols corresponents.

Per tant, per a cadascuna de les unitats d'edificació previstes queda definit un perímetre regulador, en el qual totes les edificacions del conjunt hauran d'estar incloses en aquest perímetre i a la vegada hauran de respectar les alineacions i els criteris d'acabats exteriors.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com

element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

7. Volum edificable

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en funció de l'ocupació en planta de l'edificació, de l'alçada reguladora màxima i de la coberta amb un pendent de com a màxim el 40% de teula corba.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles delimitades per perímetres reguladors, sempre i quan el conjunt edificatori presenti individualment les mateixes característiques, o s'hagin realitzat en una mateixa promoció inicial. En el cas que en un mateix perímetre regulador hi hagin conjunts amb diferents característiques, la unitat de projecte es definirà per cada conjunt, buscant amb el temps la uniformitat de tots els habitatges que es troben en un mateix gàlib, pel que fa a les alineacions, tractament de les façanes, elements, textura, color, materials,...

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides pels gàlibs o les alineacions obligatòries de l'edificació, establerts en el plànol de normativa urbanística.

No obstant, les alineacions de les edificacions s'hauran de separar respecta als límits de les parcel·les les següents distàncies:

- Separació mínima a front de carrer : 2,00 m
- Separació mínima al fons: 4,00 m

11. Tancaments de la parcel·la

La separació en el front de la façana a carrer, entre l'espai públic i el privat es podrà realitzar amb tancaments opacs fins a un màxim de 1,00 m.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

12. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up) només segons l'ordenació i els gàlibs establerts.
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge

- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 319.- Cases en filera (clau 5_{a10}) (Mod. Puntual Pla General)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en la Modificació puntual del Pla General en l'illa delimitada pels carrers Camí Reial, Sant Genís, Colom i Avda. Verge de Montserrat.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima correspon a la totalitat de la zona delimitada pels carrers Camí Reial, Sant Genís, Colom i Avda. Verge de Montserrat.

Les cases agrupades en filera entre mitgeres es disposaran en règim de propietat horitzontal en posició vertical, i per tant, els diferents habitatges hauran de tenir una façana mínima a vial públic de 6,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre 6,00 m en qualsevol punt dels límits de la finca.

No obstant, també es permetrà la realització d'un bloc plurifamiliar en règim de propietat horitzontal, sempre que s'acompleixi el nombre màxim d'habitatges establert.

La parcel·la resultant d'aquesta agrupació d'habitatges haurà d'inscriure's com a indivisible en el Registre de la Propietat.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació principal serà del 50% de la seva superfície, no obstant, es permetrà una ocupació complementària en soterrani del 15% addicional.

La ocupació màxima de la parcel·la per elements i construccions auxiliars serà del 7% de la superfície total.

4. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

Les golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 10,20 m, corresponent al nombre de plantes màxim de PB+II.

6. Perímetre regulador / alineació obligatòria / profunditat edificable

Es defineix com a perímetre regulador el format per les alineacions màximes (façana, posterior i laterals) que pot assolir l'edificació en planta, tal com es grafia en els plànols corresponents.

Per tant, per a cadascuna de les dues unitats d'edificació previstes queda definit un perímetre regulador, en el qual tots els habitatges del conjunt hauran d'estar inclosos en aquest perímetre i a la vegada hauran de respectar les alineacions i els criteris d'acabats exteriors.

L'alineació obligatòria de cada un dels blocs queda fixada a 3,00 m del carrer corresponent, amb una profunditat màxima de 11,00 m.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

7. Nombre màxim d'habitatges / agrupació màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges per aquesta parcel·la és de 13 habitatges, i l'agrupació màxima és de 8 unitats.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

La unitat de projecte mínima correspon a tot el conjunt de l'illa; no obstant, es podrà realitzar en dos fases d'execució en funció dels dos volums edificables.

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions al front de vial i entre els dos conjunts edificatoris seran les següents:

- Separació mínima al front de vial: 3,00 m
- Separació mínima entre blocs: 6,00 m

La distància de 3,00 m al front dels vials es mesurarà en paral·lel al front dels vials corresponents, sense tenir en compte les cantonades en xaflà, tal com es determina en el plànol de normativa urbanística.

11. Tancaments de la parcel·la

La separació en el front de la façana a carrer, entre l'espai públic i el privat es podrà realitzar amb tancaments opacs fins a un màxim de 1,00 m.

Els tancaments interior a la parcel·la (laterals i posteriors a les finques privades) podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,00 m, amb materials opacs, i el resta fins a 1,80 m, només amb materials vegetals i aquells necessaris per donar suport a aquests.

12. Protecció de l'espai de vegetació existent

La zona presentarà un espai existent de vegetació a protegir de qualsevol edificació delimitat en el plànol de normativa urbanística.

13. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri en planta baixa (peb), i sempre que es realitzin habitatges plurifamiliars.
- Sanitari assistencial
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles i només en planta soterrani.
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

**Art. 320.- Cases en filera (clau 5_{a11})
(Can Riera)**

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles cases agrupades en filera establertes i definides a Can Riera.

2. Condicions de la parcel·la

Les condicions mínimes de la parcel·la son les existents, i per tant, no es podran realitzar divisions de parcel·les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons els gàlibs determinats en els plànols de normativa urbanística.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la serà l'existent.

5. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

Es determinen uns gàlibs a on es disposaran totes les edificacions.

El perímetre regulador determinarà un volum edificatori, el tractament del qual es realitzarà de manera conjunta o unitària. Les intervencions en les façanes i en el volum exterior hauran de ser executades i consensuades com a unitat de projecte (pintures, acabats, colors, textures, coberta, canalons, tancaments, baranes, finestres,respectant la unitat, les alineacions, la composició i els elements comuns de les façanes).

El perímetre regulador o profunditat edificable màxim serà de aquell determinat en el plànol de normativa.

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes de l'edificació és l'existent, determinada en els plànols corresponents de normativa urbanística.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

8. Tancaments de la parcel·la

Els nous tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

9. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 321.- Cases en filera (clau 5_{a12}) (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial de Can Puigoriol subsector A.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 160 m²sòl.

S'estableix també la façana mínima en 7,50 m, i la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 7,50 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 60%.

4. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,20 m²st/m²sòl.

Les golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 7,50 m, corresponents a PB+I, podent la coberta elevar-se fins a un màxim de 9,00 m.

6. Volum edificable

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en funció de l'ocupació en planta de l'edificació i de l'alçada reguladora màxima.

7. Perímetre regulador / alineació obligatòria

Es defineix com a perímetre regulador el format per les alineacions màximes (façana, posterior i laterals) que pot assolir l'edificació en planta, tal com es grafia en els plànols corresponents.

Per tant, per a cadascuna de les unitats d'edificació previstes queda definit un perímetre regulador, en el qual totes les edificacions del conjunt hauran d'estar incloses en aquest perímetre i a la vegada hauran de respectar les alineacions i els criteris d'acabats exteriors.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles delimitades per perímetres reguladors, sempre i quan el conjunt edificatori presenti individualment les mateixes característiques, o s'hagin realitzat en una mateixa promoció inicial. En el cas que en un mateix perímetre regulador hi hagin conjunts amb diferents característiques, la unitat de projecte es definirà per cada conjunt, buscant amb el temps la uniformitat de tots els habitatges que es troben en un mateix gàlib, pel que fa a les alineacions, tractament de les façanes, elements, textura, color, materials,...

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals), vindran definides pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

La separació de l'edificació al carrer podrà oscil·lar entre 0,00- 3,50 m, segons els gàlils establerts, i per tant, en el cas que es vulgui fer una nova agrupació de parcel·les, aquestes hauran d'alinejar-se conjuntament amb aquestes condicions.

11. Tancaments de la parcel·la

La separació en el front de la façana a carrer, entre l'espai públic i el privat es realitzarà sense tancaments ni materials opacs.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

12. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 322.- Cases en filera (clau 5_{a13}) (P.P. Pla IIIa del Pla)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial IIIa del Pla.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 140 m²sòl.

S'estableix també la façana mínima en 5,50 m, i la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 5,50 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons les alineacions obligatòries de l'edificació a vial, determinades en els plànols de normativa urbanística, i la profunditat edificable obligatòria de l'edificació principal que és de 13,00 m paral·lela al vial.

4. Edificabilitat

El sostre màxim per parcel·la es defineix en funció de les alineacions obligatòries de l'edificació i la profunditat edificable també obligatòria de 13,00 m paral·lela al vial, i que queden determinades en els plànols de normativa urbanística corresponents, així com pel nombre de plantes determinat.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 7,50 m, corresponents a PB+I . Els coberts tindran una alçada de 3,00 (PB).

6. Volum edificable

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en funció de l'ocupació en planta de l'edificació i de l'alçada reguladora màxima.

7. Perímetre regulador / alineació obligatòria

Es defineix com a perímetre regulador el format per les alineacions màximes (façana, posterior i laterals) que pot assolir l'edificació en planta, tal com es grafia en els plànols corresponents.

Per tant, per a cadascuna de les unitats d'edificació previstes queda definit un perímetre regulador, en el qual totes les edificacions del conjunt hauran d'estar incloses en aquest perímetre i a la vegada hauran de respectar les alineacions i els criteris d'acabats exteriors.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles delimitades per perímetres reguladors.

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als lindars laterals), vindran definides en el plànol de normativa urbanística.

11. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments laterals i posteriors tant en els espais públics o entre parcel·les tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

12. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 323.- Cases en filera (clau 5_{a14}) (P.P. La Sagrera)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial La Sagrera, i que presenten unes alineacions i unes característiques prou regulars com per tractar de forma unitària el conjunt.

2. Condicions de la parcel·la

Les condicions de la parcel·la són els existents, i per tant, no es podran realitzar divisions de parcel·les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons la alineació obligatòria de l'edificació determinada en els plànols de normativa urbanística.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la serà aquell definit per l'alineació obligatòria i el nombre de plantes determinat en els plànols de normativa.

5. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes de l'edificació és l'existent, determinada en els plànols corresponents de normativa urbanística.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades per les alineacions obligatòries, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, respectant la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides pels gàlils establerts en el plànol de normativa urbanística.

9. Tancaments de la parcel·la

Els nous tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

10. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)

- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

**Art. 324.- Cases en filera (clau 5_{a15})
(P.P. La Sagrera)**

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial La Sagrera. En l'actualitat en aquestes zones hi trobem cases agrupades en filera, aparellades, unifamiliars,..., sense cap unitat i regularitat, on s'hauria d'aportar un component d'ordre que s'estableixi a partir d'aquestes normes.

2. Condicions de la parcel·la

Les condicions de la parcel·la son les existents, i per tant, no es podran realitzar divisions de parcel·les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és l'existent i les edificacions s'hauran d'establir dins dels gàlils determinats en els plànols de normativa urbanística.

4. Sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la serà l'existent.

5. Perímetre regulador

Es determinen uns gàlils a on es disposaran totes les edificacions.

6. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada màxima de 7,10 m (PB+I) i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes de l'edificació queda determinada en els plànols corresponents de normativa urbanística (PB+I).

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

7. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

8. Unitat de projecte

Es consideraran unitats de projecte només aquelles edificacions o agrupacions d'habitatges que s'han realitzat conjuntament amb un projecte unitari, i per tant, es respectarà la composició de les obertures, els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

10. Tancaments de la parcel·la

Els nous tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

11. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)

- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

**Art. 325.- Cases en filera (clau 5_{a16})
(SUD-05. Can Maiol Nord)**

1. Definició

Aquesta clau respon a cases unifamiliars agrupades en filera (arreglerades) definides en el Pla parcial residencial de Can Maiol Nord.

2. Determinacions urbanístiques

Totes les determinacions i els paràmetres urbanístics d'aquesta clau quedaran concretats i definits en el Pla parcial que desenvolupa el sector.

El document del POUM només transcriu la zonificació en el plànol de normativa i de qualificacions urbanístiques.

**Art. 326.- Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (clau 5_{a17})
(sòl urbà i nous desenvolupaments)**

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions de cases en filera en volumetria precisa, determinades en el sòl urbà i en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica precisa es determina, l'alineació obligatòria a carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, el sostre màxim en funció dels gàlils, el nombre de plantes màxim i la posició específica de l'edificació.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en cases unifamiliars situades en filera i envoltades d'espai lliure destinat fonamentalment a jardí.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors i definits en el plànol de normativa urbanística del POUM. Per tant, les parcel·les queden definides en el plànol, en funció de l'ordenació establerta.

Per altra banda, s'admet la divisió o compartimentació d'aquest volum en diversos habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, amb una façana mínima de 5,50 m.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

També es permetran construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la es defineix en funció del gàlib edificable, determinat en els plànols de normativa.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes quedarà definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I	7,20
PB+II	10,40

7. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades per les alineacions obligatòries, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials, ..

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides per les alineacions obligatòries establertes en el plànol de normativa urbanística.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

12. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la.

13. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

14. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

15. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

16. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)

- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 327.- Cases en filera definides en ordenació volumètrica bàsica (clau 5_{a18}) (nous desenvolupaments a definir en planejaments derivats)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions de cases en filera en volumetria bàsica, determinades en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica bàsica es determinen uns gàlbs o distàncies mínimes al carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, i finalment, el sostre màxim, en funció dels gàlbs o d'un índex d'edificabilitat o sostre màxim definit en els PAU o PMU.

En aquesta clau el sostre no queda situat definitivament, sinó que el planejament derivat o el propi projecte d'edificació el concretarà segons els paràmetres urbanístics establerts.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en cases unifamiliars situades en filera i envoltades d'espai lliure destinat fonamentalment a jardí.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors o gàlbs. Per tant, les parcel·les quedaran definides en funció de l'ordenació establerta, o aquella que es pot establir posteriorment, en el planejament derivat, en condicions similars.

Per altra banda, s'admet la divisió o compartimentació d'aquest volum en diversos habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, amb una façana mínima de 5,50 m.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

No obstant, també es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim es defineix en el polígon corresponent.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes quedarà definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I	7,20
PB+II	10,40

7. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades per les alineacions obligatòries, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials, ..

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides per les alineacions establertes en el plànol de normativa urbanística o aquelles definides en el planejament derivat corresponent.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortits es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

12. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la.

13. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

14. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

15. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

16. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 328.- Cases existents aparellades amb volumetria establerta (clau 5_{b1})

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles cases existents aparellades amb una volumetria ja establerta, i amb unes condicions i paràmetres urbanístics definits i a la vegada consolidats.

Aquest document fa un reconeixement de les edificacions amb les condicions actualment existents.

2. Condicions de la parcel·la

No s'estableixen els paràmetres de parcel·la mínima, ni façana mínima. Les condicions són les existents, i per tant, no es podran realitzar divisions de parcel·les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons les alineacions obligatòries en consideració de façana existents, determinades en els plànols de normativa urbanística.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la serà l'existent.

5. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes de l'edificació és l'existent, determinat en els plànols corresponents de normativa urbanística.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades per les alineacions obligatòries, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials, ..

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides per les alineacions obligatòries establertes en el plànol de normativa urbanística.

9. Tancaments de la parcel·la

Els nous tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en tot el conjunt.

10. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 329.- Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa (clau 5_{b2}) (sòl urbà i nous desenvolupaments)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions de cases aparellades en volumetria precisa, determinades en el sòl urbà i en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica precisa es determina, l'alineació obligatòria a carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, el sostre màxim en funció dels gàlibs, el nombre de plantes màxim i la posició específica de l'edificació.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada de tipus residencial en cases aparellades envoltades d'espai lliure destinat a jardí.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors i definits en el plànol de normativa urbanística del POUM. Per tant, les parcel·les queden definides en el plànol, en funció de l'ordenació establerta.

Per altra banda, s'admet la divisió o compartimentació en dos habitatges mitjançant la divisió horitzontal de la propietat.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

No obstant, també es permetran construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la es defineix en funció del gàlib edificable, determinat en els plànols de normativa.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

Es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la en dos habitatges, mitjançant la divisió horitzontal.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes quedarà definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I	7,20
PB+II	10,40

7. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com

element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades per les alineacions obligatòries, per tant, cada agrupació de dos habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials, ..

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides per les alineacions obligatòries establertes en el plànol de normativa urbanística.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

12. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la.

13. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

14. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

15. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

16. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 330.- Cases aparellades en ordenació volumètrica bàsica (clau 5_{b3}) (nous desenvolupaments)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions de cases aparellades en volumetria bàsica, determinades en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica bàsica es determinen uns gàlbs o distàncies mínimes al carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, i finalment, el sostre màxim, en funció dels gàlbs o d'un índex d'edificabilitat o sostre màxim definit pels PAU o PMU. En aquest tipus de claus el sostre no queda ubicat definitivament, sinó que el planejament derivat o el propi projecte d'edificació el definirà.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors o gàlbs. Per tant, les parcel·les poden quedar definides en el plànol, en funció de l'ordenació establerta, o aquella que es pot establir posteriorment amb condicions similars.

Per altra banda, s'admet la divisió o compartimentació en dos habitatges mitjançant la divisió horitzontal de la propietat.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

No obstant, també es permetran construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim es defineix en el polígon corresponent.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

Es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la en dos habitatges, mitjançant la divisió horitzontal.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes quedarà definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I	7,20
PB+II	10,40

7. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades pels gàlils, per tant, cada agrupació de dos habitatges es realitzarà de manera

conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials, ..

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llidars laterals) vindran definides per les alineacions obligatòries establertes en el plànol de normativa urbanística.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

12. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la.

13. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

14. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

15. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

16. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge

- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 331.- Cases existents en conjunts amb volumetria establerta (clau 5_{c1})

1. Definició

En aquesta clau queden englobades tots aquells conjunts de cases existents, es a dir, aquells amb una ordenació establerta i definida, i per tant, el POUM en fa el seu reconeixement.

2. Condicions de la parcel·la

No s'estableixen els paràmetres de parcel·la mínima, ni façana mínima. Les condicions son les existents, i per tant, no es podran realitzar divisions de parcel·les.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons les alineacions obligatòries en consideració de façana existents, determinades en els plànols de normativa urbanística.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la serà l'existent.

5. Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador i el nombre màxim de plantes queda definit en el plànol de normativa urbanística, reconeixent tant l'alçada com el nombre de plantes existent.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant

pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes son el conjunt d'habitatges, i per tant qualsevol intervenció es farà amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials, ..

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llinars laterals) vindran definides per les alineacions obligatòries establertes en el plànol de normativa urbanística.

9. Tancaments de la parcel·la

Els nous tancaments opacs sobre els espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en tot el conjunt.

10. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge en filera (uf) (només en agrupació en prop. horitzontal)
- Habitatge aparellada (up) (només en agrupació en prop. horitzontal)
- Habitatge unifamiliar aïllada (ua) (només en agrupació en prop. horitzontal)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 332.- Cases en conjunts en ordenació volumètrica precisa (clau 5_{c2}) (sòl urbà i nous desenvolupaments)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades tots aquells conjunts d'ordenacions de cases en filera en volumetria precisa, determinades en el sòl urbà i en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegen en aquest document.

En l'ordenació volumètrica precisa es determina: l'alineació obligatòria a carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, el sostre màxim en funció dels gàlibs establerts, el nombre de plantes màxim i la posició específica de l'edificació que poden ser en caràcter vinculant o no, segons s'estableixi en el planejament derivat).

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial de cases unifamiliars situades en conjunts, en règim de propietat horitzontal, i envoltades d'espai lliure destinat fonamentalment a jardí.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima correspon a la totalitat de la zona, i dins d'aquesta es disposaran els diferents volums edificables delimitats pels perímetres reguladors i definits en el plànol de normativa urbanística del POUM.

Per altra banda, els diferents volums edificables es podran dividir o compartimentar en diversos habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, amb una façana mínima de 5,50 m.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

També es permetran construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la.

4. Edificabilitat i sostre màxim

El sostre màxim per parcel·la es defineix en funció del gàlib edificable, determinat en els plànols de normativa, i en la fitxa del polígon corresponent.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes quedarà definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I	7,20
PB+II	10,40

7. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

9. Unitat de projecte

La unitat de projecte mínima serà la totalitat de la zona, que agruparà tot el conjunt de volums, determinant-se una zona comunitaria de tot el conjunt.

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions respecte el sòl públic (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) i les separacions entre els diferents volums vindran definides per les alineacions obligatòries establertes en el plànol de normativa urbanística.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

12. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 40% de la parcel·la.

13. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

14. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

15. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

16. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Art. 333.- Cases agrupades en ordenació volumètrica flexible (clau 5s)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions en volumetria flexible, que queden incloses en el SUD, i que poden ser agrupacions en conjunts, agrupacions en cases aparellades o en filera.

Per tant, el POUM defineix uns paràmetres generals, que posteriorment els plans parcials corresponents ja desenvoluparan.

L'ordenació volumètrica flexible parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m²st o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat.

S'han volgut ordenar els Plans parcial, encara que són en general, trets dels dos que ja tenen un pla parcial aprovat, no vinculants. Per tant es planteja per aquest SUD una ordenació volumètrica flexible permetent diverses alternatives volumètriques com a resultat final.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima es determinarà en el pla parcial corresponent.

3. Ocupació / Sostre / Edificabilitat

L'ocupació màxima per parcel·la, el sostre net màxim i l'edificabilitat neta quedaran determinats en el pla parcial, no obstant, en les fitxes que s'adjunten dels plans parcials es determinen els diferents paràmetres i determinacions de caràcter vinculant.

4. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes quedarà definit en el Pla parcial, seguint amb aquestes directrius:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I	7,20
PB+II	10,40

5. Perfil regulador

Les cobertes tindran un pendent mínim del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

6. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

7. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades pels gàlils, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials,...

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

8. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortits es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

9. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció

vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la.

10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

11. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

12. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

SECCIÓ SISENA. ZONA DE CASES AÏLLADES (CLAU 6)

Art. 334.- Definició

1. Compren àmbits del territori ocupats amb edificacions unifamiliars aïllades de baixa densitat, on l'element configurador és l'espai enjardinat entre les edificacions, amb la característica comuna que no existeix continuïtat entre les edificacions de parcel·les veïnes, perquè resten espais intermedis ocupats majoritàriament per la vegetació dels jardins privats. Es a dir, aquesta zona inclou una extensa corona de creixement discontinu de caràcter residencial, caracteritzada per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures.
2. Les zones de cases aïllades es situen preferentment a la perifèria del centre urbà, i la major part d'aquestes provenen d'antics Plans parcials.
3. Els àmbits o barris del municipi on es situen aquestes zones són fonamentalment: Sant Roc, La Pineda, Can Falguera, Els Turons, Can Clapés, Can Duran, Montjuïc, Sentmenat- La Sagrera, Can Riera, Serra de Can Riera, Els Pins, El Castell, Turó-Castell, Tenda Nova, Can Parera i Can Maiol.
4. És objectiu del POUM el manteniment de les característiques de la parcel·lació i de l'edificació actualment existent, així com dels diferents tipus de teixit de ciutat jardí consolidats (proporció d'espais ocupats qualitat dels espais lliures,...).
5. Aquestes normes regulen les condicions ambientals resultants, així com les relacions de veïnatge i ús de les zones comuns.
6. S'identifiquen les diferents zones de cases aïllades en els plànols d'ordenació corresponents: el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

Art. 335.- Tipus d'ordenació

Els sistema d'ordenació correspon al d'edificació aïllada, envoltada d'espai lliure destinat a jardí.

Art. 336.- Classificació de zones i subzones

1. Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de la dimensió de les parcel·les i de la intensitat d'edificació, i per cada una d'aquestes es definiran les condicions de parcel·la i de l'edificació.
2. Aquestes subzones incloses en la tipologia de cases aïllades, són les següents:

Zona de cases aïllades (Clau 6)

- 6_a. Cases aïllades en parcel·la mínima de 200 m²
- 6_b. Cases aïllades en parcel·la mínima de 300 m²
- 6_{c1}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{c2}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{c3}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 6_{d1}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{d2}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{d3}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- 6_{e1}. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²
- 6_{e2}. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²

Zona de cases aïllades protegides (Clau 6_{hp})

- 6_{hp}. Habitatge protegit en casa aïllada
- 6_{hp1}. Can Carreter / Ca l'Abundàncies
- 6_{hp2}. Can Cladelles
- 6_{hp3}. Cal Esteva Falguera
- 6_{hp4}. Can Puig Oriol Nou
- 6_{hp5}. Can Agell Vell/ Can Agell Nou
- 6_{hp6}. Casa Lujan
- 6_{hp7}. Casa Folch
- 6_{hp8}. Casa Navarro
- 6_{hp9}. Casa Roig

Art. 337. Condicions generals

1. Parcel·la

S'estableixen unes condicions mínimes per poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, a la façana mínima i a les condicions de la seva forma (cercle inscrit en la mateixa).

Es consideren també edificables totes les parcel·les existents (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida per la Corporació municipal de Palau-solità i Plegamans, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

Per tant, no es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada zona o subzona.

2. Agrupació

S'admet l'agrupació de parcel·les quan es tracti de projectar conjuntament les àrees comunitàries, els accessos, garatges, aparcaments, jardins o altres elements comuns.

En aquest cas la parcel·la resultant de l'agrupació servirà de base a efectes de l'aplicació dels paràmetres urbanístics.

El nombre d'habitatges no superarà en cap cas el que resulti de dividir la superfície total de la parcel·la resultant de l'agrupació per la superfície de la parcel·la mínima establerta per a la zona o subzona.

Aquesta possibilitat podrà ser aplicada també a aquelles parcel·les que per la seva forma, o bé per la disposició d'una construcció anterior, acomplint però amb la superfície mínima per tal de poder edificar dos o més habitatges, no permeten la seva segregació com a solars independents.

L'agrupació de parcel·les es podrà definir segons el cas, en el Pla parcial urbanístic, en el Pla de Millora Urbana, o bé en els projectes de reparcel·lació o d'edificació.

La consideració de parcel·la agrupada suposarà la inscripció registral com a tal.

Aquestes ordenacions d'habitatges unifamiliars aïllats o aparellats en parcel·la agrupada en règim de propietat horitzontal hauran de mancomunar total o parcialment els espais lliures privats, amb un projecte de conjunt que constitueixi una unitat compositiva que haurà de ser objecte d'aprovació expressa per la tramitació de la llicència d'obres.

Els projectes d'edificació o posteriors modificacions tindran com a referència la unitat de la parcel·la agrupada.

3. Unitat compositiva

Segons la zona o subzona s'admet l'aparellament o l'agrupació d'habitatges sempre que les condicions de superfície, façana i diàmetre de la circumferència es compleixin.

En caràcter general, en tots aquests casos, on els habitatges són aparellats, agrupats en filera o en un mateix volum, s'ha de considerar el projecte tècnic, l'execució de les obres de construcció i les posteriors reformes dels habitatges aparionats com un únic edifici. Si la construcció dels dos habitatges o d'habitatges en filera s'executés en dues o més fases, es garantirà l'execució d'un projecte únic, pel que fa a la unitat compositiva i formal de l'edificació, fins i tot en el cas de posteriors transmissions de la propietat.

En els casos d'habitatges agrupats en una mateixa parcel·la però en volums independents, també s'haurà de realitzar un projecte unitari, pel que fa a la distribució i disposició de les diferents edificacions dins de la parcel·la, però posteriorment es podrà realitzar independentment la tramitació de llicències dels diferents volums. No obstant, seria aconsellable de realitzar un projecte unitari d'edificació i de realitzar un mateix tractament exterior de les edificacions.

4. Construccions auxiliars

Es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la.

Les edificacions auxiliars computaran en el sostre i ocupació màxims corresponents a cada zona.

Les edificacions auxiliars quedaran regulades en els apartats referents als paràmetres d'edificació.

5. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

6. Aparcaments

Les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge i per cada 150,00 m²st.

Les places d'aparcament han d'estar dins de l'edifici o terreny edificable de la mateixa propietat, a raó d'una superfície de sòl rectangular de 2.40 m d'ample per 4.50 m de longitud per cada plaça i una superfície global mínima per plaça de 20,00 m² incloent la part proporcional d'accessos.

7. Espais exteriors a l'edificació

L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl, amb materials naturals.

La disposició de paviments o altres tractaments que suposin la impermeabilització de la seva superfície no superaran el 20% de l'espai lliure de parcel·la.

En els projectes d'edificació de nova planta s'haurà de fer constar la vegetació existent que sigui significativa i la proposta de restauració i tractament de superfícies.

8. Condicions de les edificacions protegides

Els edificis que s'assenyalen com a protegits en els plànols de normativa urbanística, zonificació i els propis del Catàleg de protecció tindran els següents condicionants:

- La consideració d'edifici protegit, comporta la prohibició del seu enderroc total o parcial, segons les determinacions contemplades en el Catàleg de protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans.
- Els criteris a seguir i les possibles intervencions per aquests elements quedaran definits en la memòria, en la normativa general i en la fitxa corresponent del Catàleg de protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic.
- En els edificis inclosos en el Catàleg no es podrà modificar, en caràcter general, el volum inicial de l'edifici protegit, sempre que el document de protecció no determini la possibilitat de realitzar-ho.
- Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el catàleg no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat. Es considera com a àmbit d'influència d'un edifici catalogat totes les parcel·les contigües.
- Els edificis inclosos en l'àmbit d'influència d'un edifici aïllat inclòs en el catàleg no podran deixar mitgeres descobertes al costat de la parcel·la catalogada, i per tant, s'hauran de retirar una distància de com a mínim 3,00 m, per tal de realitzar una nova façana.
- Els usos admesos seran aquells determinats en la zona corresponent i condicionats pel Catàleg de protecció, sempre que no es malmetin les característiques de l'element.
- Tots els actes o intervencions d'edificació o ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència encara que siguin obres interiors, menors o no afectin a parts específicament protegides.

Art. 338. Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 200 m² (Clau 6_a)

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la molt petita, definides en el Pla general o en el planejament derivat (Pla parcial).

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 200 m²sòl i la façana mínima en 10,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 10,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacobertes) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 40%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 9,50 m, i el nombre de plantes màxim en PB+II.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	3,00 m
Separació a fons de parcel·la:	2,00 m
Separació a llindars laterals:	2,00 m

7. Agrupacions

Es permet la realització de 2 habitatges aparellats, sempre que es compleixi:

Superfície mínima per habitatge: 200 m²sòl/hab (màx. 2 habitatges aparellats)

Façana mínima aparellades: 16,00 m

Diàmetre del cercle inscribible com a mínim en aparellades: 16,00 m.

La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 350 m²st (2 habitatges)

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
En les zones en front a l'Avda. de Catalunya es permetrà l'ús d'oficines i comercial, tant en planta baixa, com en el resta dels pisos, pel que fa als establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), com els petits establiments comercials (pec).
- Hoteler (h) complementari a l'habitatge
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions

- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 339. Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 300 m² (Clau 6_b)

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la petita, definides en el Pla general o en el planejament derivat (Pla parcial).

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 300 m²sòl i la façana mínima en 12,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 12,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,70 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacoberta) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 40%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 9,50 m, i el nombre de plantes màxim en PB+II.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	3,00 m
Separació a fons de parcel·la:	2,00 m
Separació a llindars laterals:	2,00 m

7. Agrupacions

Es permeten habitatges aparellats i agrupacions de com a màxim 4 habitatges per parcel·la, com a màxim de dos en dos, sempre que es compleixi:

Superfície mínima per habitatge: 300 m²sòl/hab (màxim 4 habitatges)
 Façana mínima aparellades: 20,00 m
 Façana mínima agrupades: 24,00 m
 Diàmetre del cercle inscribible com a mínim en aparellades: 20,00 m
 Diàmetre del cercle inscribible com a mínim en agrupades: 24,00 m
 La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 400 m²st

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hotel·ler (h) complementari a l'habitatge
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 340. Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m² (Clau 6_{c1})

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la mitjana, definides en el Pla general o en el planejament derivat (Pla parcial).

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 400 m²sòl, i la façana mínima en 15,00 m, i també s'haurà de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 15,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,65 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 35%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 9,50 m, i el nombre de plantes màxim en PB+II.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons de parcel·la:	3,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

7. Agrupacions

Es permeten habitatges aparellats i agrupacions de com a màxim 4 habitatges per parcel·la, com a màxim de dos en dos, sempre que es compleixi:

- Superfície mínima per habitatge: 400 m²sòl/hab (màxim 4 habitatges)
- Façana mínima aparellada: 24,00 m
- Façana mínima agrupades: 30,00 m
- Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en aparellades: 24,00 m.
- Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en agrupades: 30,00 m
- La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 450 m²st

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hotel·ler (h) complementari a l'habitatge
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 341. Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m² (Clau 6_{c2})

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la mitjana, definides en el Pla general, en el planejament derivat (Pla parcial) o en aquest document.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 400 m²sòl i la façana mínima en 15,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 15,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacoberta) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 35%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 6,40 m, i el nombre de plantes màxim en PB+I.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons de parcel·la:	3,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

7. Agrupacions

Es permeten habitatges aparellats i agrupacions de com a màxim 4 habitatges per parcel·la, com a màxim de dos en dos, sempre que es compleixi:

Superfície mínima per habitatge: 400 m²sòl/hab (màxim 4 habitatges)
Façana mínima aparellades: 24,00 m
Façana mínima agrupades: 30,00 m
Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en aparellades: 24,00 m.
Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en agrupades: 30,00 m.
La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 450 m²st

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hotel·ler (h) complementari a l'habitatge
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 342. Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m² (Clau 6c3)

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la mitjana, definides en aquest document del POUM.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 400 m²sòl i la façana mínima en 18,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 18,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacoberta) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 35%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 6,40 m, i el nombre de plantes màxim en PB+I.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

7. Agrupacions

Es permeten habitatges aparellats i agrupacions d'habitatges individuals compartint zones comunes només a façana a carrer, amb un màxim de 4 habitatges per parcel·la, sempre que es compleixi:

- Superfície mínima per habitatge: 400 m²sòl/hab
- Façana mínima aparellades: 30,00 m
- Façana mínima agrupades: 18,00 m per cada habitatge
- Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en aparellades: 30,00 m.
- Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en agrupades: 18,00 m per cada habitatge
- La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 450 m²st.

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
- Esportiu (sp), complementari a l'habitatge
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 343. Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m² (Clau 6_{d1})

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la gran, definides en el Pla general o en el planejament derivat (Pla parcial).

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 600 m²sòl i la façana mínima en 15,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 15,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacoberta) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 30%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 9,50 m, i el nombre de plantes màxim en PB+II.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons de parcel·la:	3,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

7. Agrupacions

Es permeten habitatges aparellats i agrupacions de com a màxim 4 habitatges per parcel·la, com a màxim de dos en dos, sempre que es compleixi:

- Superfície mínima per habitatge: 600 m²sòl/hab (màxim 4 habitatges)
- Façana mínima aparellades: 24,00 m
- Façana mínima agrupades: 30,00 m
- Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en aparellades: 24,00 m.
- Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en agrupades: 30,00 m.
- La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 450 m²st

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)

- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hotel·ler (h) complementari a l'habitatge
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
 Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
 Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 344. Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m² (Clau 6_{d2})

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la gran, definides en el Pla general, en el planejament derivat (Pla parcial) i en les normes d'aquest POUM.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 600 m²sòl i la façana mínima en 15,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 15,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacoberta) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 30%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 6,40 m, i el nombre de plantes màxim en PB+I.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons de parcel·la:	3,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

7. Agrupacions

Es permeten habitatges aparellats i agrupacions de com a màxim 4 habitatges per parcel·la, com a màxim de dos en dos, sempre que es compleixi:

- Superfície mínima per habitatge: 600 m²sòl/hab (màxim 4 habitatges)
- Façana mínima aparellades: 24,00 m
- Façana mínima agrupades: 30,00 m
- Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en aparellades: 24,00 m.
- Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en agrupades: 30,00 m.
- La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 450 m²st

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa.
- Hotel·ler (h), complementari a l'habitatge
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 345. Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m² (Clau 6_{d3})

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la gran, definides en aquestes normes del POUM.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 600 m²sòl i la façana mínima en 18,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 18,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,55 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacoberta) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 35%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 6,40 m, i el nombre de plantes màxim en PB+I.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

7. Agrupacions

Es permeten habitatges aparellats i agrupacions d'habitatges individuals compartint zones comunes només a façana a carrer, amb un màxim de 4 habitatges per parcel·la, sempre que es compleixi:

Superfície mínima per habitatge:	600 m ² sòl/hab
Façana mínima aparellada:	30,00 m
Façana mínima agrupades:	18,00 m per cada habitatge
Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en aparellades:	30,00 m.
Diàmetre del cercle inscrit com a mínim en agrupades:	18,00 m per cada habitatge
La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de:	450 m ² st

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
- Esportiu (sp), complementari a l'habitatge
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
 Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
 Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 346. Zona Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m² (Clau 6_{e1})

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la molt gran, definides en el Pla general, en el planejament derivat (Pla parcial) o en aquest document.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 800 m²sòl i la façana mínima en 20,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 20,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacoberta) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 30%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 6,40 m, i el nombre de plantes màxim en PB+I.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	10,00 m
Separació a llindars laterals:	5,00 m

7. Agrupacions

Es permeten agrupacions de 2 habitatges aparellats, sempre que es compleixi:

- Superfície mínima per habitatge: 800 m²sòl/hab (màxim 2 habitatges)
- Façana mínima aparellades: 30,00 m
- Diàmetre del cercle inscribible com a mínim en aparellades: 30,00 m.
- La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 450 m²st

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
- Esportiu (sp), complementari a l'habitatge
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 347. Zona Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m² (Clau 6_{e2})

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades en parcel·la molt gran, definides en el POUM.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 800 m²sòl i la façana mínima en 20,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 20,00 m.

3. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m²st/m²sòl.

Els attells o golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat, a l'igual que els soterranis oberts per algun dels costats.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 20%.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 6,40 m a vial, i el nombre de plantes màxim en PB+I. Tenint en compte el desnivell de les parcel·les, i la possibilitat d'obtenir la planta soterrani i descoberta en una part com una planta més, es permetrà tenir a la façana oposada a la del front a vial una alçada reguladora de 9,00 m corresponent a PB+II.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

6. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	3,00 m
Separació a fons de parcel·la:	15,00 m
Separació a lindars laterals:	5,00 m

7. Agrupacions

Es permeten agrupacions de 2 habitatges aparellats, sempre que es compleixi:

- Superfície mínima per habitatge: 800 m²sòl/hab (màxim 2 habitatges)
- Façana mínima aparellades: 30,00 m
- Diàmetre del cercle inscribible com a mínim en aparellades: 30,00 m.
- La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 450 m²st

8. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
- Esportiu (sp), complementari a l'habitatge
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)

- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
 Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
 Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 348. Zona d'Habitatge protegit en casa aïllada (Clau 6_{hp})

1. Definició

Aquesta clau respon a les cases aïllades amb parcel·les de mides diverses, on l'habitatge es troba protegit i inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

Per tant, en aquesta zona es prima la protecció de l'element, evitant de desvirtuar-ne les seves característiques i valors, seguint amb els criteris de protecció que determina el Catàleg.

2. Condicions generals de les edificacions protegides

Totes aquestes edificacions s'inclouen en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans.

En caràcter general, cal preservar l'edificació original i no desvirtuar-ne les característiques i valors de l'element o parts d'aquest, mantenint la seva estructura bàsica.

S'aplicaran als edificis i entorns les mesures de conservació derivades de la inclusió al catàleg i totes aquelles determinacions i consideracions establertes en el punt 8 que fa referència a les condicions generals.

3. Condicions específiques de cada element protegit

a) 6hp₁. Can Carreter / Ca l'Abundàncies

• Situació

Situat al carrer del Camí Reial nº 126 cantonada passeig de la Carrerada.

• Definició

En aquesta zona es disposen dos parcel·les i dos habitatges, que es disposen amb una mitgera comuna, amb un cert grau de compactació i integració.

Un dels element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 3.01. La categoria de protecció de l'escut que es troba en la façana és de Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN) i el nivell de protecció és Integral (A) de conservació estricta. La categoria de protecció de la casa és de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i el nivell de protecció de la casa és General (B) de conservació amb actuacions limitades.

- Condicions de la parcel·la

En aquesta zona es disposen dues parcel·les, i per tant, la parcel·la mínima a considerar son les existents.

- Aprofitament/sostre

Es determina com a sostre màxim el sostre actualment existent, més un 5% de sostre per edificacions auxiliars.

El nombre màxim d'habitatges serà de 2 habitatges.

- Ocupació/construccions auxiliars

Es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, que es disposaran al fons de la parcel·la i al llindar lateral per tal de minimitzar l'impacte visual de la mitgera de l'habitatge del costat.

- Soterranis/aparcaments

No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis.

No serà necessari donar compliment el que determina la normativa pel que fa a la disposició i obligatorietat de places d'aparcament en l'interior de la parcel·la.

- Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de la casa que es troba en el Catàleg serà l'existent.

La casa entre mitgeres tindrà una alçada reguladora màxima de 6,40 m corresponents a PB+I+sotacoberta.

- Separacions mínimes

Les separacions seran les existents.

- Usos

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar l'element del Catàleg.

b) 6hp₂. Can Cladelles

• Situació

Es situa al camí de Santa Magdalena nº 8.

• Definició

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 3.06.

La categoria de protecció d'aquest element és de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i el nivell de protecció de la masia, l'era, el paller, el cobert d'entrada i els murs perimetrals de tancament del recinte és General (B) de conservació amb actuacions limitades.

• Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima a considerar és l'existent.

• Aprofitament/sostre

Es determina com a sostre màxim, el sostre actualment existent de la casa que es troba en el Catàleg, més un 20% d'aquest per les possibles ampliacions, més un 5% del sostre per edificacions auxiliar.

El nombre màxim d'habitatges serà el que s'obtindrà en funció del sostre total d'edificació principal dividit per 150,00 m²st/hab.

• Ocupació/construccions auxiliars

Es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, i que es disposaran al fons de la parcel·la i als llindars laterals, sense malmetre la imatge i la volumetria de l'edificació inclosa en el Catàleg.

• Soterranis

No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis.

• Aparcaments

No serà necessari donar compliment el que determina la normativa pel que fa a la disposició i obligatorietat de places d'aparcament en l'interior de la parcel·la.

• Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de la casa que es troba en el Catàleg serà l'existent.

L'edificació de nova planta, en cap cas tindrà una alçada reguladora màxima de 6,40 m corresponents a PB+I+sotacoberta.

• Separacions mínimes

Les distàncies o separacions que guardaran les edificacions als llindars laterals seran de com a mínim 4,00 m.

• Usos

Habitatge unifamiliar aïllada (ua)

Habitatge unifamiliar agrupat (ug)

Habitatge d'ús turístic (ht)

Oficines (of), complementari a l'habitatge
Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
Restauració (r)
Sanitari-assistencial (sa)
Educatiu-docent (e)
Esportiu (sp)
Cultural (cu)
Associatiu (as)
Administratiu i serveis (ad)
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar l'element.

c) 6hp₃. Cal Esteva Falquera

• Situació

Situat al carrer del Sòl nº 39, cantonada carrer Soler.

• Definició

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 3.24.

La categoria de protecció és de Bé Patrimonial d'Interès Municipal (BPIM) i el nivell de protecció és Parcial (C) de conservació amb reformes i ampliacions condicionades.

• Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 200 m²sòl i la façana mínima en 12,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 12,00 m.

L'edificació que es troba dins del Catàleg haurà d'estar en una mateixa parcel·la en propietat horitzontal.

• Aprofitament/sostre

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacobertes) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

El nombre màxim d'habitatges en el conjunt serà de 4 habitatges.

• Ocupació/construccions auxiliars

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%, tret de l'edifici inclòs en el Catàleg que podrà ser superior segons el cas.

Es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, tal com es determina en el punt 4 de les condicions generals dels habitatges unifamiliars aïllats i en els apartats referents als paràmetres d'edificació, sense contradir els paràmetres de protecció de l'element i sense malmetre la imatge i la volumetria de l'edificació inclòs en el Catàleg.

- Soterranis

No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en l'element catalogat, i en la resta es permetrà la mateixa ocupació que l'edificació principal.

- Aparcaments

En caràcter general, les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge i per cada 150,00 m²st, tot i que no serà necessari l'acompliment pel que fa l'element inclòs en el Catàleg.

- Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de la casa que es troba en el Catàleg serà l'existent.

L'edificació de nova planta, en cap cas tindrà una alçada reguladora màxima de 6,40 m corresponents a PB+I+sotacoberta.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions noves, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	3,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

La distància mínima de separació de les noves edificacions respecte del c/Bartomeu Soler serà de 15,00 m, d'aquesta manera s'obtindrà una franja de protecció per l'edificació inclosa en el Catàleg.

- Usos

Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
Habitatge unifamiliar aparellada (up)
Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
Habitatge d'ús turístic (ht)
Oficines (of), complementari a l'habitatge
Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
Restauració (r)
Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
Esportiu (sp), complementari a l'habitatge
Cultural (cu)
Associatiu (as)
Administratiu i serveis (ad)
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar l'element.

d) 6hp₄. Can Puig Oriol Nou

• Situació

Situat al carrer del Sòl nº 23 cantonada amb el carrer de Pau Casals.

• Definició

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 3.25.

La categoria de protecció és de Bé Patrimonial d'Interès Municipal (BPIM) i el nivell de protecció és Parcial (C) de conservació amb reformes i ampliacions condicionades.

• Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 200 m²sòl i la façana mínima en 12,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 12,00 m.

L'edificació que es troba dins del Catàleg haurà d'estar en una mateixa parcel·la en propietat horitzontal.

• Aprofitament/sostre

El coeficient d'edificabilitat net per tot el conjunt es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacobertes) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

El nombre màxim d'habitatges en el conjunt serà de 7 habitatges (3 habitatges màxim en l'edificació protegida i 4 aïllades o aparellades de nova planta).

• Ocupació/construccions auxiliars

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

Es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, tal com es determina en el punt 4 de les condicions generals dels habitatges unifamiliars aïllats i en els apartats referents als paràmetres d'edificació, sense contradir els paràmetres de protecció de l'element i sense malmetre la imatge i la volumetria de l'edificació inclòs en el Catàleg.

• Soterranis

No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en l'element catalogat, i en la resta es permetrà la mateixa ocupació que l'edificació principal.

• Aparcaments

Les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge i per cada 150,00 m²st.

- Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de la casa que es troba en el Catàleg serà l'existent, tret de les possibles modificacions de volumetria que es puguin realitzar segons l'establert en la normativa del Catàleg.

L'edificació de nova planta, en cap cas tindrà una alçada reguladora màxima de 6,40 m corresponents a PB+I+sotacoberta.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions noves, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	3,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

La distància mínima de separació de les noves edificacions respecte del c/Pau Casals serà de 20,00 m, d'aquesta manera s'obté una franja de protecció de no edificació per l'edificació inclosa en el Catàleg.

- Usos

Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
Habitatge unifamiliar aparellada (up)
Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
Habitatge d'ús turístic (ht)
Oficines (of), complementari a l'habitatge
Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
Restauració (r)
Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
Esportiu (sp), complementari a l'habitatge
Cultural (cu)
Associatiu (as)
Administratiu i serveis (ad)
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

e) 6hp₅. Can Agell Vell/ Can Agell Nou

- Situació

Situat al carrer de Sant Oleguer cantonada amb el carrer Montjuïc.

- Definició

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 3.26.

La categoria de protecció és de Bé Patrimonial d'Interès Municipal (BPIM) i el nivell de protecció és Parcial (C) de conservació amb reformes i ampliacions condicionades.

- Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima a considerar és l'existent, i per tant, mai es podrà segregat en menors parcel·les. No obstant, es permetrà la divisió horitzontal de la mateixa.

- Aprofitament/sostre

Es determina com a sostre màxim, el sostre actualment existent en la parcel·la, més un 20% d'aquest per les possibles ampliacions, més un 2% del sostre per edificacions auxiliar.

El nombre màxim d'habitatges que es fixa per aquesta parcel·la és de 3 habitatges.

- Ocupació/construccions auxiliars

Es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 2% de la superfície de la parcel·la, i que es podran disposar al fons de la parcel·la, en els llistats laterals o guarden les distàncies fixades, sense malmetre la imatge i la volumetria de l'edificació inclosa en el Catàleg.

- Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en substitució de terres, en el carrer Sant Oleguer, amb una superfície d'ocupació màxima del 3% de la superfície de la parcel·la.

- Aparcaments

Les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100,00 m²st.

- Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de les cases que es troben en el Catàleg serà l'existent.

L'edificació de nova planta, en cap cas tindrà una alçada reguladora màxima de 6,40 m corresponents a PB+I+sotacoberta.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les noves edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llistats laterals:	5,00 m

- Usos

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
- Cultural (cu)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

f) 6hp₆. Casa Lujan

- Situació

Situada a l'Avda. de Catalunya nº 71.

- Definició

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 3.26.

El nivell de protecció és General (B) de conservació amb actuacions limitades.

- Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima a considerar és la que determina la zonificació d'aquest document.

- Aprofitament/sostre

Es determina com a sostre màxim, el sostre de la casa actualment existent, i el nombre d'habitatges és 1 habitatge.

- Ocupació/construccions auxiliars

L'ocupació màxima serà l'existent, permetent-se només un 5% per edificacions auxiliars, amb una alçada màxima de 3,00 m, i que es disposaran al fons de la parcel·la i als llindars laterals, sense malmetre la imatge i la volumetria de l'edificació inclosa en el Catàleg.

- Soterranis

No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis, tret dels existents.

- Aparcaments

La parcel·la disposarà en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge.

- Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de la casa serà l'existent.

- Separacions mínimes

Les separacions mínimes seran les existents.

- Usos

Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
Habitatge d'ús turístic (ht)
Oficines (of), complementari a l'habitatge
Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
Cultural (cu)
Associatiu (as)
Administratiu i serveis (ad)
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar l'element.

g) 6hp7. Casa Folch

- Situació

Situada al carrer Castell nº 8, donant també front a l'Avda. de Catalunya.

- Definició

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 4.04.

La categoria de protecció d'aquesta casa modernista, juntament amb el seu jardí, és de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), seguint amb la categoria de protecció existent.

El nivell de protecció de la casa, la torre i el jardí és General (B) de conservació amb actuacions limitades.

- Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima a considerar és l'existent, la qual es determina en funció de la zonificació d'aquest document.

- Aprofitament/sostre

El sostre màxim és el sostre de la casa actualment existent, més el 5% de la superfície de la parcel·la per edificacions auxiliars. El nombre màxim d'habitatges és 1 habitatge (existent).

- Ocupació/construccions auxiliars

L'ocupació màxima serà l'existent, permetent-se només un 5% per edificacions auxiliars, amb una alçada màxima de 3,00 m, que es disposaran als lindars laterals, sense malmetre la imatge i la volumetria de l'edificació inclosa en el Catàleg.

- Soterranis

No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis, tret de les existents.

- Aparcaments

La parcel·la disposarà en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge.

- Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de la casa serà l'existent.

- Separacions mínimes

Les separacions mínimes seran les existents.

- Usos

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

h) 6hp₈. Casa Navarro

• Situació

Situada al carrer del Sòl nº 5. S'accedeix també pel c/ de Can Ceferí

La categoria de protecció proposat és de Bé Patrimonial d'Interès Municipal (BPIM). El nivell de protecció és General (B) de conservació amb actuacions limitades.

• Definició

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 4.09.

• Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 180 m²sòl i la façana mínima en 12,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 12,00 m.

En el cas que es vulgui parcel·lar l'edificació inclosa en el Catàleg, el límit de la parcel·la haurà d'estar a 5,00 m de la seva façana lateral.

• Aprofitament/sostre

El coeficient d'edificabilitat net pel conjunt es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacobertes) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

El nombre màxim d'habitatges en el conjunt serà de 5 habitatges (1 habitatge en l'edificació Catalogada i 4 aïllades o aparellades de nova planta).

• Ocupació/construccions auxiliars

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

Es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, tal com es determina en el punt 4 de les condicions generals dels habitatges unifamiliars aïllats i en els apartats referents als paràmetres d'edificació, sense contradir els paràmetres de protecció de l'element i sense malmetre la imatge i la volumetria de l'edificació inclòs en el Catàleg.

• Soterranis

No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en l'element catalogat, i en la resta es permetrà la mateixa ocupació que l'edificació principal.

• Aparcaments

Les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge.

• Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de la casa que es troba en el Catàleg serà l'existent, tret de les possibles modificacions de volumetria que es puguin realitzar segons l'establert en la normativa del Catàleg.

L'edificació de nova planta, en cap cas tindrà una alçada reguladora màxima de 6,40 m corresponents a PB+I+sotacoberta.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions noves, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	3,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

La distància mínima de separació de les noves edificacions respecte a l'edificació inclosa en el Catàleg serà de 8,00 m.

- Usos

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

i) 6hp₉. Casa Roig

- Situació

Situada al carrer de Montjuïc n^o 44.

- Definició

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 4.08.

La categoria de protecció proposat és de Bé Patrimonial d'Interès Municipal (BPIM). El nivell de protecció és General (B) de conservació amb actuacions limitades.

- Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 600 m²sòl i la façana mínima en 15,00 m, i s'haurà també de poder inscriure en la parcel·la un cercle de diàmetre mínim 15,00 m.

En el cas que es vulgui parcel·lar l'edificació inclosa en el Catàleg, el límit de la parcel·la haurà d'estar a 12,00 m de la seva façana lateral sud i est.

Es permeten habitatges aparellats i agrupacions de com a màxim 4 habitatges per parcel·la, com a màxim de dos en dos, sempre que es compleixi:

Superfície mínima per habitatge: 600 m²sòl/hab (màxim 4 habitatges)
Façana mínima aparellades: 24,00 m
Façana mínima agrupades: 30,00 m
Diàmetre del cercle inscribible com a mínim en aparellades: 24,00 m.
Diàmetre del cercle inscribible com a mínim en agrupades: 30,00 m.
La unitat edificatori tindrà una superfície màxima de: 450 m²st

- Aprofitament/sostre

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²sòl.

Els altells o golfes (sotacoberta) es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

El nombre màxim d'habitatges en el conjunt serà de 7 habitatges (1 habitatge en l'edificació Catalogada i 6 aïllades o aparellades de nova planta).

- Ocupació/construccions auxiliars

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 30%.

Es permeten les construccions auxiliars en PB, amb una alçada màxima de 3,00 m, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, tal com es determina en el punt 4 de les condicions generals dels habitatges unifamiliars aïllats i en els apartats referents als paràmetres d'edificació, sense contradir els paràmetres de protecció de l'element i sense malmetre la imatge i la volumetria de l'edificació inclòs en el Catàleg.

- Soterranis

No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en l'element catalogat, i en la resta es permetrà la mateixa ocupació que l'edificació principal.

- Aparcaments

Les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per habitatge i per cada 150,00 m²st.

- Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes de les cases que es troben en el Catàleg serà l'existent.

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 6,40 m, i el nombre de plantes màxim en PB+I.

En el cas que el volum només sigui de PB, l'alçada màxima serà de 3,50 m.

- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

La distància mínima de separació entre l'edificació inclosa en el Catàleg i les noves edificacions serà de 15,00 m, d'aquesta manera s'obtindrà una franja de protecció de no edificació per l'edificació inclosa en el Catàleg.

• Usos

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc), només en la Casa Roig
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Hoteler (h), només en la Casa Roig
- Restauració (r), només en la Casa Roig
- Sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (e), complementari a l'habitatge
- Esportiu (sp), complementari a l'habitatge
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Administratiu i serveis (ad)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de PB els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

Art. 349. Resum dels paràmetres en casa aïllada (Clau 6)

1. Condicions de la parcel·la

Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície i forma de la parcel·la:

Subzones	Superfície mínima m ²	Front mínim m	Diàmetre mínim m
6a	200	10	10
6b	300	12	12
6c1	400	15	15
6c2	400	15	15
6c3	400	18	18
6d1	600	15	15
6d2	600	15	15
6d3	600	18	18
6e1	800	20	20
6e2	800	20	20

2. Condicions de l'edificació

Les condicions d'edificabilitat neta, ocupació màxima, alçada màxima, nombre de plantes i separació de carrer i de llindars, aplicable a les parcel·les, venen expressades en el següent quadre resum referides a cada zona o subzona:

Zones Subzones	Edificabilitat neta, m ² st/m ² sòl	Ocupació màxima %	Alçada màxima m	Número plantes n ^o	Separacions carrer/fons/laterals m
6 _a	0,75	40	9,40	Pb+II	3 / 2 / 2
6 _b	0,70	40	9,40	Pb+II	3 / 2 / 2
6 _{c1}	0,65	35	9,40	Pb+II	5 / 3 / 3
6 _{c2}	0,60	35	6,30	Pb+I	5 / 3 / 3
6 _{c3}	0,60	35	6,30	Pb+I	5 / 5 / 3
6 _{d1}	0,60	30	9,40	Pb+II	5 / 3 / 3
6 _{d2}	0,60	30	6,30	Pb+I	5 / 3 / 3
6 _{d3}	0,55	35	6,30	Pb+I	5 / 5 / 3
6 _{e1}	0,50	30	6,30	Pb+I	10 / 10 / 5
6 _{e2}	0,40	20	6,30	Pb+I	3 / 15 / 5

3. Condicions en l'aparellament o en les agrupacions

Les condicions en l'aparellament o en les agrupacions d'habitatges, pel que fa a la superfície mínima de la parcel·la, el front i el diàmetre mínim, el nombre d'habitatges màxim segons la solució adoptada i el tipus de solució, venen expressades en el següent quadre resum referides a cada zona o subzona:

Zones Subzones	Superfície mínima parcel·la m ² sòl/hab.	Front mínim parcel·la m	Diàmetre mínim parcel·la m	N ^o hab. màxim n ^o	Condicions aparellament/ agrupació	Sostre màxim unitat edificació m ² st
6 _a	200	16	16	2	Aparellades	350
6 _b	300	20	20	2	Aparellades	400
	300	24	24	4	Agrupament màx. 2	400
6 _{c1}	400	24	24	2	Aparellades	450
	400	30	30	4	Agrupament màx. 2	450
6 _{c2}	400	24	24	2	Aparellades	450
	400	30	30	4	Agrupament màx. 2	450
6 _{c3}	400	30	30	2	Aparellades	450
	400	18 per hab.	18 per hab.	4	Agrupament màx. 2	450
6 _{d1}	600	24	24	2	Aparellades	450
	600	30	30	4	Agrupament màx. 2	450
6 _{d2}	600	24	24	2	Aparellades	450
	600	30	30	4	Agrupament màx. 2	450
6 _{d3}	600	30	30	2	Aparellades	450
	600	18 per hab.	18 per hab.	4	Agrupament màx. 2	450
6 _{e1}	800	30	30	2	Aparellades	450
6 _{e2}	800	30	30	2	Aparellades	450

SECCIÓ SETENA. ÀREES D'ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL (CLAU 7)

Art. 350.- Definició

1. Comprèn els sòls ocupats preferentment per a usos industrials i d'emmagatzematge, que provenen en la seva major part d'antics Plans parcials industrials.
2. Els àmbits industrials són els següents: Polígon industrial "Riera de Caldes" (1^a fase, 2^a fase i 3^a fase), Polígon "Palau industrial", Polígon industrial "Can Cortès Sud", el Polígon industrial "Can Burguès" (PAU-23), el Polígon d'actuació urbanística industrial Can Parera (PAU-41), el Sector industrial Can Valls (SUD-11) i el Sector industrial Llevant (SUD-12).
3. La regulació que es proposa del sòl industrial té com a finalitat garantir un ajust adequat entre els espais construïts i lliures (urbanitzats, destinats a aparcament...), vetllar per la bona imatge d'aquestes àrees industrials, facilitar el manteniment i millora de les seves condicions, així com determinar en alguns casos les condicions dels recents processos de transformació cap a activitats terciàries.
4. S'identifiquen les diferents zones o subzones industrials (clau 7) en els plànols d'ordenació P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000, i en les fitxes corresponents.

Art. 351.- Tipus d'ordenació

Els sistema d'ordenació en aquestes zones són dos:

- Les edificacions industrials aïllades de parcel·la gran, mitjana i petita, envoltada d'espai lliure destinat a jardí, a aparcament i espais d'accés a les naus industrials.
- Edificacions industrials en filera entre mitgeres alineades a vial.

Art. 352.- Classificació de zones i subzones

1. En funció de les condicions de la parcel·la, del planejament derivat del que provenen, les seves dimensions, la intensitat d'edificació i del tipus d'edificació es distingeixen les següents zones o subzones:

Zona d'activitats econòmiques industrials (Clau 7)

- 7_a. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Riera de Caldes"
- 7_b. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Can Valls"
- 7_c. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Can Valls"
- 7_d. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Palau industrial"
- 7_e. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Can Burguès"
- 7_f. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana "Riera de Caldes"
- 7_g. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana "Can Parera"
- 7_h. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana "Can Cortès Sud"
- 7_i. Industrial- comercial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana-gran "Can Valls"
- 7_j. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la petita "Riera de Caldes"
- 7_k. Industrial d'edificació entre mitgeres "Riera de Caldes"
- 7_l. Industrial d'edificació entre mitgeres "Can Valls"

Zona d'activitats econòmiques industrials en SUD (Clau 7)

7_s. Industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran amb volumetria flexible (SUD-12. Industrial-Llevant)

Art. 353.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Riera de Caldes" (Clau 7_a)

1. Definició

Aquesta clau industrial comprèn un teixit de parcel·les de grans dimensions agrupades en illes de forma relativament regular i ocupades per construccions aïllades de gran grandària i ús predominant industrial, situades en l'àmbit de l'actual Polígon Industrial "Riera de Caldes" (1^a fase, 2^a fase i 3^a fase), situat a l'extrem sud del terme municipal, confrontant amb la Riera de Caldes.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada amb parcel·les de grans dimensions i destinada a la gran indústria, envoltada d'espai lliure destinat a jardí o aparcament.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 3.000 m²sòl, i la façana mínima en 50,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 50,00 m.

No obstant, es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.

No s'admet la compartimentació de les naus mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, per tal de realitzar diferents activitats o que es destinin a lloguer.

En el cas que, aquests supòsits estiguin establerts en l'actualitat en alguna de les parcel·les, s'haurà d'acomplir el següent:

Es disposi d'espais comunitaris que, garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats, particularment adequats al pas de vehicles d'emergència.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar a sistema viari intern.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

Es disposi obligatòriament d'hidrants interns a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent, i de com a mínim 1, al final de cada vial intern en cul de sac.

4. Ocupació

L'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 60%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Volum edificable

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en 8,00 m³/m²sòl.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 16,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer al punt més alt de la coberta.

Així mateix, sempre que les necessitats ho exigeixin, en funció dels processos de producció, instal·lacions industrials, o creixement i ampliació de processos industrials existents, es permetran alçades majors, no superiors a 20,00 m, sempre que estiguin degudament justificades en la llicència d'obres, i subjectes a unes condicions diferents de les distàncies als lindars, degut a l'augment de l'alçada reguladora, i sempre que l'edificació que sobrepassi de l'alçada de 16,00 m no representi una ocupació de la parcel·la superior al 20% de la seva superfície.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...).

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 2% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+III, comptabilitzant com una planta més l'altell.

8. Separacions mínimes

La regulació de les separacions a partions es realitzarà en funció de l'alçada reguladora.

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, amb alçades reguladores inferiors a 16,00 m, es fixen en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a lindars laterals:	5,00 m

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, amb alçades reguladores superiors a 16,00 m i com a màxim 20,00 m, es fixen en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	10,00 m
Separació a lindars laterals:	10,00 m

Les separacions entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic o de magatzematge de material amb instal·lacions i edificacions auxiliars pròpies de l'activitat, es fixen en:

Alçades inferiors a 16 m:	10,00 m
Alçades entre 16-20 m:	15,00 m

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars serà del 5% de la superfície de la parcel·la.

Totes les superfícies cobertes i tancades de les edificacions auxiliars no podran ocupar una superfície superior al 2% del total de la parcel·la, i si aquesta superfície és superior computaran dins de l'ocupació permesa per l'edificació principal.

Es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir serveis que requereixen ser a l'exterior, com dipòsits de gas o fluids, bàscules, suport d'estructures elevades,....En cap cas, aquests elements significaran una molèstia per les parcel·les veïnes, ni ocuparan en general la franja de 3,00 m immediata a la alineació al vial. Encara que, es permetran adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com les estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, així com també les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.

L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat de les parcel·les industrials tindrà com a mínim un 50% de la superfície amb terreny filtrant o amb paviments permeables, essent obligatori el tractament de com a mínim la meitat d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai no edificat es reservarà per la circulació interna de la parcel·la i l'aparcament de vehicles.

Les àrees pavimentades garantitzaran la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.

12. Reserves de places d'aparcaments

Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial, i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines o serveis.

Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.

13. Usos

L'ús dominant de la zona és l'industrial (i).

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 12; i del nivell 1 els sectors 7, 9 i 12.

Logístic i magatzem (lm)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)
Establiments comercials singulars (ecs)
Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa.
Mitjans establiment comercials (mec) i grans establiment comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial.
Restauració (r), només el que doni servei a la pròpia activitat industrial en que s'ubica.
Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)
Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)
Aparcaments i estacionaments
Proveïment i abastament de benzina (estació de servei), lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat.
Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 354.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Can Valls" (Clau 7_b/7_c)

1. Definició

Aquesta clau industrial comprèn un teixit de parcel·les de grans dimensions agrupades en franges lineals de forma relativament regular i ocupades per construccions aïllades de gran grandària i ús predominant industrial, situades en l'àmbit del Pla parcial SUD-11. Can Valls, situat al sud-oest del terme municipal.

Aquestes zones venen determinades en el Pla parcial urbanístic sector "Can Valls", aprovat definitivament el 12-maig-2011, i acordada la seva publicació a l'efecte de la seva executivitat el 20-setembre-2012; i per tant, tot allò referent a aquestes zones, que no estigui comprés en aquestes normes i per la seva interpretació en cas de dubte, s'instarà al corresponent al Pla parcial.

La diferència entre les claus 7b i 7c es troba només en el seu índex d'edificabilitat net, que es determina en el punt 5 d'aquest article.

2. Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada amb parcel·les de grans dimensions i destinada a la gran indústria, envoltada d'espai lliure destinat a jardí o aparcament.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors i definits en el plànol de normativa urbanística del POUM i segons el Pla parcial corresponent. Per tant, les parcel·les queden definides en el plànol, en funció de l'ordenació establerta.

Per altra banda, s'admet la compartimentació de les naus, definides en un volum edificable delimitat per uns perímetres reguladors en parcel·la única, per diferents activitats mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, segons allò que es defineix en l'apartat de volum edificable.

4. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

No obstant, també es permetran construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la, segons es determina en el punt 14 d'aquest article.

5. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net màxim per parcel·la s'estableix segons la clau de zona corresponent:

- 7_b Es fixa un índex de 0,68 m²st/m²sòl
- 7_c Es fixa un índex de 0,533 m²st/m²sòl

6. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa i en la fitxa corresponent del SUD-11. Can Valls.

Es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la en naus més petites, mitjançant la divisió horitzontal en establiments, la superfície mínima en planta dels quals no serà inferior a 800,00 m² i la façana mínima de l'establiment no serà inferior a 14,00 m, i en qualsevol punt de la parcel·la s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 14,00 m.

La divisió del volum edificable es permetrà en totes les parcel·les, excepte en aquella que no es permet la divisió mínima establerta de façana a carrer de 14,00 m.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir el compliment integral del RD 2267/2004 per el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales o de la Normativa que sigui d'aplicació.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima total del volum edificable serà de 14,00 m corresponent a PB +II, mesurada des de la cota de referència de la planta baixa, amb excepció del elements tècnics de les instal·lacions pels quals s'haurà de justificar en cada cas la seva alçada.

La cota de referència de la planta baixa, es defineix com el nivell teòric a partir del qual es mesurarà l'alçada màxima de l'edificació. Aquesta cota serà per a cada parcel·la la definida per la cota de rasant de la vorera en el punt mig del front principal de la mateixa. Independentment d'aquesta cota, el nivell real de la planta baixa per a cada establiment es podrà situar entre 1,00 m per sobre i 1,00 m per sota de la cota rasant de la vorera, en els punts de major i menor cota respectivament del front principal de la parcel·la, segons les determinacions establertes en el Títol IV.

L'alçada lliure mínima dels altells per sota i per sobre serà de 2,50 m i l'alçada mínima entre forjats serà de 3,00 m.

8. Perímetres reguladors

Es defineix com a perímetre regulador el format per les alineacions màximes de l'edificació en planta i per la totalitat del volum edificable, tal com es grafia en els plànols corresponents.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Alineació obligatòria

Es defineix alineació obligatòria, com a l'alineació a la que s'hauran d'ajustar les façanes dels volums edificables en un mínim del 75% de tota la seva longitud.

En el plànol de normativa es determinen gràficament les alineacions obligatòries per a cadascuna de les unitats d'edificació previstes.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable, o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar l'alineació obligatòria de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

10. Consideració de façana

Es defineixen com els plans dels volums edificables, que tot i no ser la façana principal, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que el de les façanes principals, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

11. Unitat de projecte

Les unitats de projectes mínimes es corresponen amb les delimitades pels perímetres reguladors i les obligacions obligatòries de l'edificació segons els plànols de normativa .

Els projectes també hauran d'incloure la definició dels tractaments del espai lliure interior de les parcel·les no ocupat per l'edificació, seguint les indicacions definides en aquestes normes.

12. Volada màxima

La volada màxima dels elements sortints del tipus de marquesina, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable, que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, no serà superior a 2,50 m en els fronts a vialitat, que tinguin consideració de façana dels volums edificables, i de 1,50 m en les façanes laterals.

No es permeten elements sortints de cap tipus a les façanes posteriors del volums edificables.

Els cossos sortints ocupables no podran sobrepassar els perímetres reguladors.

13. Soterranis

Es permetrà la realització de plantes soterranis només en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, i per tant, acomplint les mateixes condicions que aquesta pel que fa als perímetres reguladors.

La seva alçada lliure serà com a màxim de 4,00 m, i els seus usos es limitaran a l'aparcament i magatzem.

La planta soterrani haurà de tenir el sostre com a màxim de 1,00 m per sobre del nivell de terres exterior un cop finalitzats els moviments de terres de la parcel·la, a excepció de l'accés, que podrà trobar-se al nivell de l'exterior en una amplada màxima de 6,00 m.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

14. Construccions auxiliars

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels tipus següents: casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

Els centres de transformació de la xarxa elèctrica de distribució es podran situar a l'interior de les parcel·les, essent el Projecte d'urbanització el que definirà exactament el número i la seva situació i, posterior el Projecte de Reparcel·lació el que cedirà l'ús de l'àmbit ocupat a la companyia subministradora.

15. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran a jardí privat o a aparcament, i només es permetran instal·lacions lligades a la protecció i prevenció d'incendis.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable, i fins a un 25% més amb acabat superficial filtrant.

Tots els talussos d'integració dels volum edificables s'hauran de tractar i enjardinar obligatòriament en les condicions definides en el punt corresponent d'aquestes normes.

16. Tractament de talussos i integració de les edificacions

El present Pla parcial defineix les condicions per a la definició del nivell d'explanació de cadascuna de les parcel·les.

Els moviments de terres necessaris per tal d'arribar a la definició de les plataformes de cadascuna de les parcel·les s'executaran conjuntament amb la resta de les obres d'urbanització

Els volums d'edificació previstos, en els que la seva part posterior queda a un nivell inferior respecta al nivell de terres de l'entorn, una vegada finalitzats els moviments definits en el projecte d'urbanització hauran d'integrar amb talussos el volum edificat de la seva part posterior i lateral, de manera que, una vegada finalitzada la construcció, el volum quedi envoltat de nou per les terres, en les condicions que es defineixen a continuació i que s'acabaran de concretar en un gràfic en el Pla parcial corresponent:

- Entre el límit posterior de la parcel·la i la part posterior del volum de l'edificació s'haurà de realitzar un reompliment amb terres de manera que el coronament del mateix finalitzi amb un pendent del 10%. El nivell final de les terres ambdós costats del límit posterior de la parcel·la serà el mateix.
- Entre la façana lateral de l'edificació i el límit lateral de la parcel·la s'haurà de realitzar un reompliment amb terres formant un talús amb un pendent no superior a la relació 2:3, admetent-se la construcció d'un mur de contenció en la part inferior del talús d'una alçada no superior a 1,50 m.

- Tant aquest talús com la part posterior de la parcel·la s'hauran d'enjardinar, amb plantes i vegetació autòctona, i el seu manteniment anirà a càrrec del propietari de la parcel·la.

17. Tanques

L'alçada màxima de les tanques, en alineació de la façana a vial i a qualsevol altre sòl que no sigui industrial, serà de 1,00 m màxim amb element opacs, podent arribar fins a un màxim de 1.80 m amb elements diàfans o calats.

Les tanques a altres sòls industrials poden ser opaques en la seva totalitat, es a dir, com a màxim fins a 1,80 m.

18. Reserves de places d'aparcaments

Per a l'obtenció de la llicència de construcció, les parcel·les industrials hauran de reservar un número mínim de places d'aparcament a l'interior d'aquestes, a raó d'una plaça per a cada 200 m²st edificat, tenint en compte el gran nombre de places determinades en els espais públics exteriors (vialitat).

19. Usos

L'ús dominant de la zona és l'industrial (i).

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12.

Logístic i magatzem (lm)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)

Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments al servei de l'activitat de la nau.

Proveïment i abastament de benzina (estació de servei), lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat.

Habitatge, limitada a una unitat per parcel·la, i adscrita al personal de vigilància o manteniment de l'establiment, i només en el supòsit de definir parcel·les de superfície superior a 10.000 m²sòl.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació; i per altra banda, els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 355.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Palau industrial" (Clau 7d)

1. Definició

Aquesta clau industrial comprèn la zona industrial del Pla parcial d'ordenació del polígon "Palau industrial", format per un teixit de parcel·les de grans dimensions agrupades en una illa de configuració rectangular allargada que es desenvolupa just al costat del marge de ponent del la riera de Caldes.

Aquest polígon queda delimitat al nord, per terrenys en sòl no urbanitzable; a l'est, per la riera de Caldes; al sud, per la carretera C-155 de Sabadell a Granollers; i finalment a l'oest, per terrenys rústics de sòl no urbanitzable i el Polígon industrial de Can Burguès.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada de mitjana i gran indústria, envoltada d'espai lliure destinat a jardí, espai lliure o aparcament.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 3.000 m²sòl, i la façana mínima en 50,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 50,00 m.

No obstant, es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.

També s'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la, en naus més petites, destinades a lloguer o mitjançant divisió horitzontal en establiments, els quals hauran de tenir una façana mínima a vial públic de 12,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre 12,00 m en qualsevol punt de la parcel·la.

La divisió horitzontal només es podrà realitzar en vertical, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici hauran d'estar vinculades només a una propietat.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir el compliment del reglament contra incendis en els establiments industrials o de les normes que siguin d'aplicació.

No obstant, en el cas que aquesta compartimentació estigui establerta en determinades parcel·les, s'haurà d'acomplir el següent:

Es disposi d'espais comunitaris que, garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats, particularment adequats al pas de vehicles d'emergència.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar a sistema viari intern.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

Es disposi obligatòriament d'hidrants interns a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent, i de com a mínim 1 hidrant, al final de cada vial intern en cul de sac.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Volum màxim

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en 8,00 m³/m²sòl.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 14,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer al punt més alt de la coberta.

Així mateix, sempre que les necessitats ho exigeixin, en funció dels processos de producció, instal·lacions industrials, o creixement i ampliació de processos industrials existents, es permetran alçades majors, no superiors a 20,00 m, sempre que estiguin degudament justificades en la llicència d'obres, i subjectes a unes condicions diferents de les distàncies als llindars, degut a l'augment de l'alçada reguladora, i sempre que l'edificació que sobrepassi de l'alçada de 14,00 m no representi una ocupació de la parcel·la superior al 20% de la seva superfície.

Es permetrà també que, per sobre de l'alçada reguladora sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...).

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 2% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+II, comptabilitzant com una planta més l'altell.

8. Separacions i alineacions a les partions

Les edificacions s'hauran de separar com a mínim respecta als límits de les parcel·les les següents distàncies:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	10,00 m
Separació a llindars laterals:	10,00 m
Separacions entre construccions:	10,00 m

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars computaran dins de l'ocupació permesa per l'edificació principal i es disposaran guardant les distàncies de separació.

No obstant, es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir serveis que requereixen ser a l'exterior, com dipòsits de gas o fluids, bàscules, suport d'estructures elevades,....

En cap cas, aquests elements significaran una molèstia pels veïns, ni ocuparan la franja de separació a carrer.

Només es permetran adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, les estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat. També s'hi permetran les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.

L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat de les parcel·les industrials tindrà com a mínim un 20% de la superfície sense pavimentar, amb terreny filtrant, essent obligatori el tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat, reservant l'espai necessari per la circulació i aparcament de vehicles.

Les àrees pavimentades garantitzaran la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.

12. Reserves de places d'aparcaments

Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial, i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines o serveis.

Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.

13. Usos

L'ús dominant de la zona és industrial (i).

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12.

Magatzem (m)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (lligades a l'activitat industrial) (of)

Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments al servei de l'activitat de la nau.

Proveïment i abastament de benzina (estació de servei), lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat.

Habitatge, limitada a una unitat per parcel·la, i adscrita al personal de vigilància o manteniment de l'establiment.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació; i per altra banda, els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

**Art. 356.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Can Burguès"
(Clau 7_e)**

1. Definició

Aquesta clau industrial comprèn la zona industrial del Pla parcial d'ordenació del polígon "Can Burguès", transformada en el POUM en una única zona industrial de grans dimensions, formada per tres cossos edificats preexistents.

Els sòls qualificats de zona industrial Can Burguès es situen al sud-oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans.

El polígon ve delimitat: al nord i a l'oest, pel sòl rústic de Can Burguès; al sud, per la carretera de Sabadell a Granollers; i a l'est, pel polígon industrial Palau Industrial.

2. Tipus d'ordenació

La zona està destinada a la mitjana i gran indústria, amb una ordenació que correspon al d'edificació aïllada, envoltada d'espais lliures enjardinats, vialitat interna i aparcaments.

3. Condicions de la parcel·la

No s'estableix cap superfície mínima; no obstant, qualsevol parcel·lació s'haurà de definir en funció de la façana mínima establerta i dels tres àmbits edificatoris determinats en els plànols de normativa i en la fitxa corresponent del PAU- 23. Can Burguès.

El POUM defineix una única zona formada per una única parcel·la industrial, i dins d'aquesta es podrà consolidar un determinat sostre que coincidirà amb els tres cossos edificats preexistents, dins dels tres àmbits (A- B- C) definits en el plànol de normativa i en la fitxa corresponent.

La normativa ens permetrà dividir aquesta zona industrial com a màxim en tres parcel·les, corresponents als tres àmbits d'edificació (A, B i C), tot garantint l'accés al sistema viari públic de les tres parcel·les.

També s'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la amb naus més petites, que es podran destinar a lloguers i a diferents activitats, mitjançant la divisió horitzontal en establiments, els quals hauran de tenir una façana mínima a vial públic o a vial privat de caràcter públic de 15,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre 15,00 m en qualsevol punt de la parcel·la.

La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment serà igual o superior a 500,00 m²st.

La divisió horitzontal només es podrà realitzar en vertical, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici hauran d'estar vinculades només a una propietat, i per tant, els altells només poden estar vinculats a l'activitat i a la propietat de la planta baixa corresponent.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir:

El compliment del reglament contra incendis en els establiments industrials o de les normes que siguin d'aplicació.

Es disposi d'espais comunitaris que, garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats, particularment adequats al pas de vehicles d'emergència.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar a sistema viari intern determinat.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació principal serà aquella definida pels gàl·lips establerts, espais o perímetres únics per edificar dins de la zona (àmbits A- B- C), determinats en la fitxa corresponent del PAU- 23. Can Burguès i en els plànols de normativa.

5. Edificabilitat

La intensitat màxima neta d'edificació de la parcel·la vindrà en funció dels gàl·lips establerts pel nombre de plantes (PB), més el sostre màxim establert del 20% de l'ocupació total del sòl per altells en l'àmbit corresponent:

Sostre màxim en planta per àmbits

<u>Àmbits</u>	<u>Ocupació / Sostre màxim en planta</u>	
Àmbit A:	3.455,55	m ² st
Àmbit B:	5.003,91	m ² st
Àmbit C:	5.574,52	m ² st
TOTAL	14.033,98	m²st

Sostre màxim altells per àmbits

<u>Àmbits</u>	<u>Sostre màxim edificable altells</u>	
Àmbit A:	691,11	m ² st
Àmbit B:	1.000,78	m ² st
Àmbit C:	1.114,90	m ² st
TOTAL	2.806,79	m²st

Sostre màxim total per àmbits

<u>Àmbits</u>	<u>Ocupació / Sostre màxim en planta</u>	
Àmbit A:	4.146,66	m ² st
Àmbit B:	6.004,69	m ² st
Àmbit C:	6.689,42	m ² st
TOTAL	16.840,77	m²st

6. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada reguladora màxima es fixa en 6,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer o des de la cara superior de la solera de la planta baixa, fins a l'arrencada de l'estructura, i de 9,00 m al punt més alt de la coberta.

Es permetrà que per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics de producció o serveis (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes...).

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 5% de la seva superfície.

S'hauran de recular del coronament de façana i no podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45º, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

Així mateix, sempre que les necessitats ho exigeixin, en funció dels processos de producció, instal·lacions industrials, o creixement i ampliació de processos industrials existents, es permetran alçades majors, no superiors a 10,00 m d'alçada, que hauran d'estar degudament justificades en la llicència d'obres, i estaran subjectes a les mateixes condicions que els elements auxiliars.

El nombre màxim de plantes es fixa en PB+planta altell (segons el cas), comptabilitzades com a planta pis les plantes altell.

7. Separacions i alineacions a les partions

No s'estableixen separacions a les partions, ja que l'edificació principal ve definida per uns gàlibs establerts i definits, que no es podran superar en cap cas.

8. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

9. Altells

El sostre edificable per altells en cada àmbit i/o en cada nau serà com a màxim el 20% de l'ocupació del sòl corresponent.

10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

En caràcter general, els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

Les àrees pavimentades garantiraran la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.

Tots els vials privats inclosos en la zona industrial es tractaran com a vials públics, i per tant, s'hauran d'alliberar de construccions i elements que dificultin el pas i la mobilitat; i en qualsevol cas, no es podran ocupar amb elements que puguin dificultar la lliure circulació, consolidant-se amb servitud de pas en el posterior projecte de reparcel·lació, no permetent el tancament de recintes amb portes, per tal de facilitar l'accés a les companyies, bombers o altres serveis necessaris.

Tots els espais privats interns que han de tenir la condició de vials queden concretats en el plànol corresponent de la fitxa PAU- 23. Can Burguès.

Tots aquells espais que no estan destinats a vialitat interna i que no es troben ocupats per determinats usos, essent espais lliures, hauran de tractar-se amb jardineria o arbrat.

11. Construccions auxiliars

Tret de tots aquells espais privats interns que han de tenir la condició de vials que queden concretats en el plànol corresponent de la fitxa PAU- 23. Can Burguès, es disposen d'altres espais lliures resultants que podran contenir:

Magatzems de materials i altres matèries primes, sens perjudici de les condicions estètiques i de jardineria del conjunt.

Coberts sense parets per aparcament de vehicles, automòbils motocicletes, bicicletes, autocaravanes i similars.

Cossos oberts sense parets o tancaments laterals destinats a protegir i/o albergar serveis que requereixen estar a l'exterior (bombones de gas butà, oxigen, gasòmetres per acetilè, bàscules, dipòsits elevats o torres d'aigua, sitges, containers i similars).

Específicament, l'assegador existent al costat de l'àmbit A, dissociat de la construcció principal, es podrà mantenir transitòriament vinculat a l'activitat de fusteria existent a la nau a la que dona servei. Qualsevol nova llicència que s'autoritzi respecte a la nau existent en l'àmbit A hauria de contemplar l'enderroc i eliminació d'aquell element.

Cap d'aquests elements suposarà increment de sostre.

12. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva, de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines o serveis, en tots aquells espais privats que configuren els espais de caràcter públic (vials interns) i els espais lliures de construccions.

13. Usos

L'ús dominant de la zona és industrial (i).

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12.

Magatzem (lm)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (lligades a l'activitat industrial) (of)

Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments al servei de l'activitat de la nau.

Proveïment i abastament de benzina (estació de servei), lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat de l'activitat.

Habitatge (només 1 habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment).

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació; i per altra banda, els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 357.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana "Riera de Caldes" (Clau 7f)

1. Definició

Aquesta clau industrial comprèn un teixit de parcel·les de mitjana i grans dimensions agrupades en illes de forma relativament regular i ocupades per construccions fonamentalment aïllades de grandària mitjana i gran amb ús predominant industrial.

Aquestes zones es situen en un àmbit que s'inclou en l'actual Polígon Industrial "Riera de Caldes" (1ª fase), en un espai comprés aproximadament entre l'Avda. de Catalunya, la C-155, la Riera de Caldes i la zona residencial de Palau (carrer Migdia, rda. Boada Vell i carrer Orfebreria).

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada amb parcel·les de grandària mitjana i d'ús industrial, envoltades d'espai lliure i aparcament.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 2.000 m²sòl, i la façana mínima en 30,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 30,00 m.

No obstant, es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.

Per altra banda, s'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la amb naus més petites, destinades a lloguer o mitjançant divisió horitzontal en establiments, els quals hauran de tenir una façana mínima a vial públic de 12,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre 12,00 m en qualsevol punt de la parcel·la.

La divisió horitzontal només es podrà realitzar en vertical, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici hauran d'estar vinculades només a una propietat i activitat.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

També es permet la compartimentació interna dins de la parcel·la, de naus més petites per diferents activitats, en les quals s'haurà de poder inscriure també un cercle de diàmetre 12,00 m en qualsevol punt de la parcel·la i tenir una façana mínima a un vial privat de caràcter públic de 12,00 m. No obstant, en aquests casos serà necessari que la parcel·la permeti la configuració d'un vial intern que rodegi les naus industrials, amb una dimensió lliure de 6,00 m d'amplada (sense incloure la zona d'aparcaments), amb dos accessos al sistema viari públic, i no permetent-se els vials en cul de sac.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir:

El compliment del reglament contra incendis en els establiments industrials o de les normes que siguin d'aplicació.

Es disposi d'espais públics (vials) o espais comunitaris que garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar al sistema viari intern.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment sigui igual o superior a 300 m²st.

Es conservi la parcel·la inicial com a indivisible, els espais compartits es destinaran a accés, càrrega i descàrrega, aparcaments i jardins.

Es disposi obligatòriament d'hidrants dins de la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent, i com a mínim de 1 hidrant en els vials interns a la parcel·la de caràcter públic i al final de cada cul de sac, en el cas que aquest sigui existent.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 60%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Volum màxim

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en 6,00 m³/m²sòl.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 12,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer al punt més alt de la coberta.

Així mateix, sempre que les necessitats ho exigeixin, en funció dels processos de producció, instal·lacions industrials, o creixement i ampliació de processos industrials existents, es permetran alçades majors, no superiors a 16,00 m, sempre que estiguin degudament justificades en la llicència d'obres, i sempre que l'edificació que sobrepassi de l'alçada de 16,00 m no representi una ocupació de la parcel·la superior al 10% de la seva superfície.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...)

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 2% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+II, comptabilitzant com una planta més l'altell.

8. Separacions mínimes

La regulació de les separacions a partions es fixa en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	5,00 m

Les separacions entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic o de magatzematge de material amb instal·lacions i edificacions auxiliars pròpies de l'activitat, es fixen en 10 m.

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars serà del 5% de la superfície de la parcel·la.

Totes les superfícies cobertes i tancades de les edificacions auxiliars no podran ocupar una superfície superior al 2% del total de la parcel·la, i si aquesta superfície és superior computaran dins de l'ocupació permesa per l'edificació principal.

Es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir serveis que requereixen ser a l'exterior, com dipòsits de gas o fluids, bàscules, suport d'estructures elevades,...En cap cas, aquests elements significaran una molèstia per les parcel·les veïnes, ni ocuparan en general la franja de 3,00 m immediata a la alineació al vial. Encara que, es permetran adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, així com també les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.

L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat de les parcel·les industrials tindrà com a mínim un 20% de la superfície sense pavimentar, o amb terreny filtrant, essent obligatori el tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai no edificat es reservarà per la circulació interna de la parcel·la i l'aparcament de vehicles.

Les àrees pavimentades garantitzaran la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.

12. Reserves de places d'aparcaments

Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial, i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines o serveis.

Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.

13. Usos

L'ús dominant de la zona és industrial (i).

A més els usos compatibles son els següents:

Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12. Restaran prohibides les activitats de nivell 2 amb naus que donin front a qualsevol zona residencial.

Logístic i magatzem (lm)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)

Establiments comercials singulars (ecs)

Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa.

Petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial.

Restauració (r)

Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)

Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments

Proveïment i abastament de benzina o estació de servei (en caràcter general aquest ús només estarà lligat a la pròpia activitat industrial pel seu consum privat o propi; i per la venda al públic, aquest ús només es podrà implantar en el front de l'Avda. Camí Reial)

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació; i per altra banda, els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 358.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana "Can Parera" (Clau 7g)

1. Definició

Aquesta zona comprèn en l'actualitat una parcel·la de mitjana dimensió ocupada per construccions aïllades de grandària mitjana i ús industrial, situada en l'actualitat en el Pla parcial de "Can Parera" d'ús residencial, i que el POUM l'inclou en un nou PAU-41. Industrial Can Parera, per esdevenir incompatible amb els usos residencials.

Aquesta zona es situa al sud-oest del terme, a l'indar amb la C-155 i la Riera de Caldes.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada amb parcel·la de grandària mitjana, destinada a la mitjana indústria i envoltada d'espai lliure i aparcament.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima que s'estableix és l'existent.

S'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la amb naus més petites, destinades a lloguer o mitjançant divisió horitzontal en establiments, els quals hauran de tenir una façana mínima a vial públic de 12,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre 12,00 m en qualsevol punt de la parcel·la.

La divisió horitzontal només es podrà realitzar en vertical, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici hauran d'estar vinculades només a una propietat i activitat.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir:

El compliment del reglament contra incendis en els establiments industrials o de les normes que siguin d'aplicació.

Es disposi d'espais públics (vials) o espais comunitaris que garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar al sistema viari intern.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment sigui igual o superior a 500,00 m².

Es conservi la parcel·la inicial com a indivisible, els espais compartits es destinaran a accés, càrrega i descàrrega, aparcaments i jardins.

Es disposi obligatòriament d'hidrants interns a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent i de com a mínim 1 hidrant en la vialitat interna de la parcel·la de caràcter públic.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 60%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Volum màxim

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en 8,00 m³/m²sòl.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 12,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer al punt més alt de la coberta.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...)

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 2% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+II, comptabilitzant com una planta més l'altell.

8. Separacions mínimes

La regulació de les separacions a partions es fixa en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llandars laterals:	5,00 m

Les separacions entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic o de magatzematge de material amb instal·lacions i edificacions auxiliars pròpies de l'activitat, es fixen en 10 m.

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars serà del 5% de la superfície de la parcel·la.

Totes les superfícies cobertes i tancades de les edificacions auxiliars no podran ocupar una superfície superior al 2% del total de la parcel·la, i si aquesta superfície és superior computaran dins de l'ocupació permesa per l'edificació principal.

Es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir serveis que requereixen ser a l'exterior, com dipòsits de gas o fluids, bàscules, suport d'estructures elevades,....En cap cas, aquests elements significaran una molèstia pels veïns, ni ocuparan la franja de 3,00 m immediata a la alineació al vial. No obstant, es permetran adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat. També s'hi permetran les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.

L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat de les parcel·les industrials tindrà com a mínim un 20% de la superfície sense pavimentar, o amb terreny filtrant, essent obligatori el tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai no edificat es reservarà per la circulació interna de la parcel·la i l'aparcament de vehicles.

Les àrees pavimentades hauran de garantir la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.

12. Reserves de places d'aparcaments

Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial, i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines.

Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.

13. Usos

L'ús dominant de la zona és industrial (i).

A més els usos compatibles son els següents:

Industrial, admetent-se el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8 i 9.

Magatzem (m)

Oficines (només lligades a l'activitat industrial) (of)

Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments lligats a l'activitat.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació; i per altra banda, els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 359.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana "Can Cortès Sud" (Clau 7_h)

1. Definició

Aquesta clau industrial comprèn un teixit de parcel·les de mitjana dimensió, agrupades en dues illes i ocupades per construccions fonamentalment aïllades de grandària mitjana i ús predominant industrial, situades en l'àmbit de l'actual Pla parcial "Can Cortès Sud".

Aquestes zones es situen al centre del municipi, en l'àmbit delimitat entre l'Avda de l'Ebre i els carrers Ter, Dr. Fleming i Indústria.

Degut a la proximitat d'aquestes zones industrials al nucli urbà residencial i a la posició central del municipi que ocupen, es fa necessari una certa transformació dels usos industrials actualment establerts als usos terciaris, comercials i de serveis; i per tant, el document del POUM proposa un canvi de direcció pel que fa als usos establerts en aquesta zona.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada envoltada d'espai lliure i aparcament, amb parcel·les de grandària mitjana destinades a la mitjana indústria, amb una certa transició dels seus usos cap als terciaris, comercials i de servei.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 2.000 m²sòl, i la façana mínima en 30,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 30,00 m.

No obstant, es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.

S'admet la divisió de les naus en diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la en propietat horitzontal, en diferents establiments que es puguin destinar a activitats diverses i/o lloguer, els quals hauran de tenir una façana mínima a vial públic de 12,00 m, poder inscriure un cercle de diàmetre 12,00 m en qualsevol punt de la finca (entitat registral) o establiment, i tenir una superfície de sostre mínim de 300,00 m²st.

La divisió horitzontal només es podrà realitzar en vertical, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici hauran d'estar vinculades només a una propietat i activitat.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

També es permet la compartimentació interna dins de la parcel·la, de naus més petites per diferents activitats, en les quals s'haurà de poder inscriure també un cercle de diàmetre 12,00 m, en qualsevol punt de la parcel·la i tenir una façana mínima a un vial privat de caràcter públic de 12,00 m. No obstant, en aquests casos serà necessari que la parcel·la permeti la configuració d'un vial intern que rodegi les naus industrials, amb una dimensió lliure de 6,00 m d'amplada (sense incloure la zona d'aparcaments), amb dos accessos al sistema viari públic, i no permetent-se en cap moment vials interns en cul de sac.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir:

El compliment del reglament contra incendis en els establiments industrials o de les normes que siguin d'aplicació.

Es disposi d'espais públics (vials) o espais comunitaris que garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar al sistema viari intern.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment sigui igual o superior a 300 m².

Es conservi la parcel·la inicial com a indivisible, els espais compartits es destinaran a accés, càrrega i descàrrega, aparcaments i jardins.

Es disposi obligatòriament d'hidrants interns a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent i de com a mínim 1 hidrant en la vialitat interna de

la parcel·la de caràcter públic i al final de cada vial intern en cul de sac en el cas que aquest sigui existent.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Volum màxim

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en 8,00 m³/m²sòl.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 12,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer al punt més alt de la coberta.

Així mateix, sempre que les necessitats ho exigeixin, en funció dels processos de producció, instal·lacions industrials, o creixement i ampliació de processos industrials existents, es permetran alçades majors, no superiors a 16,00 m, sempre que estiguin degudament justificades en la llicència d'obres, i sempre que l'edificació que sobrepassi de l'alçada de 16,00 m no representi una ocupació de la parcel·la superior al 10% de la seva superfície.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...)

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 15% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+II, comptabilitzant com una planta més l'altell.

8. Separacions mínimes

La regulació de les separacions a partions es fixa en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	5,00 m

Quan la façana de la parcel·la a vial tingui una alineació en corba o quebrada, o bé els angles determinats entre l'alineació a vial i els llindars laterals de la parcel·la no fossin rectes, resultant un dels dos o els dos inferiors a 90° es podrà reduir la separació mínima de la façana de l'edificació al front del vial fins a 7,00 m en una longitud no superior a la meitat de la façana dels edificis corresponents.

Les separacions entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic o de magatzematge de material amb instal·lacions i edificacions auxiliars pròpies de l'activitat, es fixen en 10,00 m.

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

Per altra banda, es podrà ocupar en planta soterrani o semisoterrani els espais lliures perimetrals, amb instal·lacions similars no ocupables per personal ni destinades a aparcaments de vehicles, i aquestes no podran superar el 15% de la superfície total de parcel·la.

10. Construccions auxiliars

Totes les superfícies cobertes de les edificacions auxiliars no podran ocupar una superfície superior al 2% del total de la parcel·la, i si aquesta superfície és superior hauran de computar-se dins de l'ocupació permesa per l'edificació principal.

Es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir serveis que requereixen ser a l'exterior, com dipòsits de gas o fluids, bàscules, suport d'estructures elevades,....En cap cas, aquests elements significaran una molèstia pels veïns, ni ocuparan la franja de 3,00 m immediata a la alineació al vial.

No obstant, es permetran adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat. També s'hi permetran les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.

L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat de les parcel·les industrials tindrà com a mínim un 20% de la superfície sense pavimentar, o amb terreny filtrant, essent obligatori el tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai no edificat es reservarà per la circulació interna de la parcel·la i l'aparcament de vehicles.

Les àrees pavimentades hauran de garantir la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.

12. Reserves de places d'aparcaments

Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial, i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines o serveis.

Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.

13. Usos

L'ús dominant de la zona és industrial (i).

A més els usos compatibles son els següents:

Industrial (i), admetent-se el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8 i 9.

Magatzem (m)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)

Serveis privats al públic (en general) (s)

Establiments comercials singulars (ecs)

Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa.

Petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial.

Restauració (r)

Recreatiu musical (rm) i de lleure (ll), només en les parcel·les situades en el carrer Indústria, Ter, Llobregat, i M^a Aurèlia Campmany i que no es disposin davant de zones residencials, sempre i quan acompleixin amb les distàncies mínimes corresponents fixades en aquestes normes entre aquests tipus d'establiments.

Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)

Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments.

Proveïment i abastament de benzina o estació de servei (aquest ús només es podrà disposar lligat al carrer M^a Aurelia Campmany i al carrer Indústria).

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 360. Zona industrial-comercial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana-gran "Can Valls" (Clau 7_i)

1. Definició

Aquesta clau comprèn unes parcel·les de mitjana i grans dimensions agrupades en franges lineals de forma relativament regular i ocupades per construccions o blocs lineals de grans dimensions d'ús industrial- comercial, situades en l'entrada de l'àmbit del Pla parcial SUD-11. Can Valls, situat al sud-oest del terme municipal.

Aquestes zones venen determinades en el Pla parcial urbanístic sector "Can Valls", aprovat definitivament el 12-maig-2011, i acordada la seva publicació a l'efecte de la seva executivitat el 20-setembre-2012; i per tant, tot allò referent a aquestes zones, que no estigui comprés en aquestes normes i per la seva interpretació en cas de dubte, s'instarà al corresponent al Pla parcial.

2. Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en volumetria específica, amb parcel·les de mitjana i grans dimensions, destinada a la indústria i al comerç, envoltada d'espai lliure destinat a jardí o aparcament.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors i definits en el plànol de normativa urbanística del POUM i segons el Pla parcial corresponent. Per tant, les parcel·les queden definides en el plànol, en funció de l'ordenació establerta.

Per altra banda, s'admet la compartimentació de les naus, definides en un volum edificable delimitat per uns perímetres reguladors en parcel·la única, per diferents activitats mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, segons allò que es defineix en l'apartat de volum edificable.

4. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

No obstant, també es permetran construccions auxiliars adossades a les tanques, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la, segons es determina en el punt 16 d'aquest article.

5. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta màxima per parcel·la s'estableix en 1,263 m²st/m²sòl

6. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa i en la fitxa corresponent del SUD-11. Can Valls.

El perímetre regulador que defineix un volum edificable pot ocupar una o més d'una parcel·la. En el cas que ocupin més d'una parcel·la només caldrà mantenir les distàncies a veïns en les parcel·les extremes. La parcel·lació que es defineix en el plànol representa la configuració de màxims pel que fa a les condicions de l'edificació.

Es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la, en naus més petites, mitjançant la divisió horitzontal en establiments, la superfície mínima en planta dels quals no serà inferior a 1.000,00 m² i la façana mínima de l'establiment no serà inferior a 25,00 m, i en qualsevol punt de la parcel·la s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 25,00 m.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir el compliment integral del RD 2267/2004 per el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales o de la Normativa que sigui d'aplicació.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima total del volum edificable serà de 16,00 m corresponent a PB +II, mesurada des de la cota de referència de la planta baixa, amb excepció del elements tècnics de les instal·lacions pels quals s'haurà de justificar en cada cas la seva alçada.

La cota de referència de la planta baixa, es defineix com el nivell teòric a partir del qual es mesurarà l'alçada màxima de l'edificació. Aquesta cota serà per a cada parcel·la la definida per la cota de rasant de la vorera en el punt mig del front

principal de la mateixa. Independentment d'aquesta cota, el nivell real de la planta baixa per a cada establiment es podrà situar entre 1,00 m per sobre i 1,00 m per sota de la cota rasant de la vorera, en els punts de major i menor cota respectivament del front principal de la parcel·la.

L'alçada lliure mínima dels altells per sota i per sobre serà de 2,50 m i l'alçada mínima entre forjats serà de 3,00 m.

8. Perímetres reguladors

Es defineix com a perímetre regulador el format per les alineacions màximes de l'edificació en planta, per a la totalitat del volum edificable, tal com es grafia en els plànols de normativa i en la fitxa corresponent.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Alineació obligatòria

Es defineix alineació obligatòria, com a l'alineació a la que s'hauran d'ajustar les façanes dels volums edificables en un mínim del 75% de tota la seva longitud.

En el plànol de normativa es grafien les alineacions obligatòries per a cadascuna de les unitats d'edificació previstes.

La façana de la parcel·la que es disposa en front a la rotonda d'entrada al sector mantindrà una separació a vial en tota la seva longitud de com a mínim 7,00 m. Aquesta parcel·la restarà facultativament dins el 25% exclòs de l'alineació obligatòria.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable, o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar l'alineació obligatòria de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

10. Condicions estètiques

El volum edificable, definit pel perímetre regulador, s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu, formalització d'obertures i de materials en quant a les façanes i la coberta.

El projecte haurà d'incorporar el tractament detallat de l'espai lliure interior de la parcel·la no ocupat per l'edificació, així com l'estudi i definició del tractament compositiu de les tanques i la integració de tots els elements que hagin d'incorporar (comptadors, escomeses de serveis, portes d'accés peatonals i de vehicles, il·luminació, sistemes de vigilància,..).

11. Façanes

En el Projecte per la sol·licitud de la llicència, s'inclourà la definició gràfica de totes les façanes del volum edificat, amb les característiques dels acabats i revestiments, la seva qualitat, format colors,...

S'admeten elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, que hagin de servir de protecció o com element decoratiu.

No s'admeten en la façana: escales d'accés a plantes superiors, o d'evacuació, instal·lacions d'aparells d'aire condicionat, cablejat penjant o qualsevol conducció de subministrament.

No s'admeten elements de revestiment o d'acabat d'estètic clàssic (forja, balustrades, cornises motllures, ni qualsevol imitació d'aquests).

No s'admeten baixants d'aigües pluvials adossats a les façanes principals.

Les mitgeres o façanes laterals s'hauran de tractar de manera similar a les façanes principals, amb un acabat com a mínim amb el mateix color que el de la façana principal.

12. Cobertes

Les cobertes hauran de resoldre de manera adequada les trobades amb els paraments de façana. Queda expressament prohibit la utilització de cobertes amb acabat de làmines impermeabilitzants amb acabats asfàltics o d'alumini, inclús en els elements complementaris de coberta (remats frontals i laterals, careners i aiguafons, etc). Els canalons hauran de quedar incorporats a la coberta, i els baixants podran quedar vistos només a les façanes laterals i posteriors, i en aquest cas s'hauran de realitzar amb un material similar al revestiment de façana.

13. Unitat de projecte

Les unitats de projectes mínimes es corresponen amb les delimitades pels perímetres reguladors i les obligacions obligatòries de l'edificació segons els plànols.

Els projectes també hauran d'incloure la definició del tractament del espai lliure interior de les parcel·les no ocupat per l'edificació, seguint les indicacions definides en les presents normes.

14. Volada màxima

La volada màxima dels elements sortints del tipus de marquesina, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable, o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, no serà superior a 2,5 m en els fronts a vialitat o que tinguin consideració de façana dels volums edificables, i de 1,5 m en les façanes laterals.

No es permeten elements sortints de cap tipus a les façanes posteriors del volums edificables.

Els cossos sortints ocupables no podran sobrepassar els perímetres reguladors.

15. Soterranis

Es permetrà la realització de plantes soterranis només en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, i per tant, acomplint les mateixes condicions que aquesta pel que fa als perímetres reguladors.

La seva alçada lliure serà com a màxim de 4,00 m, i els seus usos es limitaran a l'aparcament i magatzem.

La planta soterrani haurà de tenir el sostre com a màxim de 1,00 m per sobre del nivell de terres exterior un cop finalitzats els moviments de terres de la parcel·la, a excepció de l'accés, que podrà trobar-se al nivell de l'exterior en una amplada màxima de 6,00 m.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

16. Construccions auxiliars

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques frontals dels tipus següents: casetes per a servei públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat o similars.

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

Els centres de transformació de la xarxa elèctrica de distribució, es situaran a l'interior de les parcel·les, essent el posterior Projecte d'urbanització el que definirà exactament el número i la seva situació i el Posterior Projecte de Reparcel·lació, el que cedirà l'ús de l'àmbit ocupat a la companyia subministradora.

17. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran a jardí privat o a aparcament, i només es permetran instal·lacions lligades a la protecció i prevenció d'incendis.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable, i fins a un 25% més amb acabat superficial filtrant.

Tots els talussos d'integració dels volum edificables s'hauran de tractar i enjardinar obligatòriament en les condicions definides en el punt corresponent d'aquestes normes.

18. Espai privat amb tractament d'espai públic

En el front de les parcel·les que donen a l'avinguda i al vial d'accés al sector, es defineixen uns àmbits que es delimiten en els plànols, entre la façana principal del volum edificable i el front de la parcel·la al vial, que hauran de tenir un tractament d'espai públic.

Aquests àmbits hauran de quedar oberts per l'ús públic dels vianants, i per tant, no es permetrà la realització de tanques que delimitin la parcel·la front al vial. No obstant, es podran delimitar amb elements mòbils lleugers, com jardineres o similars que no impedeixin la mobilitat i el seu ús públic.

Hauran de tenir un tractament superficial adient al seu ús, i el seu manteniment anirà a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

19. Tractament de talussos i integració de les edificacions

El present Pla parcial defineix les condicions per a la definició del nivell d'explanació de cadascuna de les parcel·les.

Els moviments de terres necessaris per tal d'arribar a la definició de les plataformes de cadascuna de les parcel·les s'executaran conjuntament amb la resta de les obres d'urbanització.

Els volums d'edificació previstos, en els que la seva part posterior queda a un nivell inferior respecta al nivell de terres de l'entorn, una vegada finalitzats els moviments definits en el projecte d'urbanització hauran d'integrar amb talussos el volum edificat de la seva part posterior i lateral, de manera que, una vegada finalitzada la construcció, el volum quedi envoltat de nou per les terres, en les condicions que es defineixen a continuació i que s'acabaran de concretar en un gràfic en el Pla parcial corresponent:

- Entre el límit posterior de la parcel·la i la part posterior del volum d'edificació s'haurà de realitzar un reompliment amb terres de manera que el coronament del mateix finalitzi amb un pendent del 10%. El nivell final de les terres ambdós costats del límit posterior de la parcel·la serà el mateix.

- Entre la façana lateral de l'edificació i el límit lateral de la parcel·la s'haurà de realitzar un reompliment amb terres formant un talús amb un pendent no superior a la relació 2:3, admetent-se la construcció d'un mur de contenció en la part inferior del talús d'una alçada no superior a 1,50 m.
- Tant aquest talús com la part posterior de la parcel·la s'hauran d'enjardinar, amb plantes i vegetació autòctona, i el seu manteniment anirà a càrrec del propietari de la parcel·la.

20. Tanques

L'alçada màxima de les tanques, en alineació de la façana a vial i a qualsevol altre sòl que no sigui industrial, serà de 1,50 m màxim amb elements diàfans o calats.

Les tanques a altres sòls industrials poden ser opaques en la seva totalitat, es a dir, com a màxim fins a 1,50 m.

21. Reserves de places d'aparcaments

Per a l'obtenció de la llicència de construcció, les parcel·les industrials hauran de reservar un número mínim de places d'aparcament a l'interior d'aquestes, a raó de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines o serveis.

22. Usos

L'ús dominant de la zona és l'industrial (i) i comercial.

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8 i 9.

Magatzem (m)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (llogades o no a l'activitat industrial) (of)

Serveis privats al públic (en general) (s)

Establiments comercials singulars (ecs)

Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa.

Petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial (DL. Llei 1/2009)

Restauració (r)

Recreatiu musical (rm) i de lleure (ll), sempre i quan acompleixin amb les distàncies mínimes corresponents fixades en aquestes normes entre aquests tipus d'establiments.

Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)

Serveis tècnics i ambientals (telefonía i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments al servei de l'activitat de la nau.

Proveïment i abastament de benzina (estació de servei).

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 361.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la petita "Riera de Caldes" (Clau 7j)

1. Definició

Aquesta clau industrial comprèn parcel·les de petites dimensions, de forma relativament regular, ocupades per construccions aïllades de petit tamany, situades en l'àmbit de l'actual Polígon Industrial "Riera de Caldes" (1ª fase), situat a l'extrem sud del terme municipal, confrontant amb la Riera de Caldes.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada amb parcel·les de petites dimensions i destinada a la petita indústria, envoltada d'espai lliure o aparcament.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 1.000 m²sòl, i la façana mínima en 20,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 20,00 m.

Es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.

No s'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats, es destinin a lloguer, o mitjançant la divisió horitzontal de la propietat. En el cas que, aquests supòsits estiguin establerts en l'actualitat en alguna de les parcel·les, s'hauran d'acomplir els següents supòsits:

Es disposi d'espais comunitaris que, garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats, particularment adequats al pas de vehicles d'emergència.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar a sistema viari intern.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

Es disposi obligatòriament d'hidrants interns a la parcel·la.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 70%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Volum màxim

El volum edificable màxim per parcel·la es fixa en 7,00 m³/m²sòl.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 10,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer al punt més alt de la coberta.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...).

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 5% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+II, comptabilitzant com una planta més els attells.

8. Separacions mínimes

Les edificacions s'hauran de separar respecta als límits de les parcel·les les següents distàncies:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	3,00 m
Separació a lindars laterals:	3,00 m

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Construccions auxiliars

En general, no es permeten les construccions auxiliars.

No obstant, es podran realitzar de manera justificada, computant com a sostre i ocupació, segons el cas, petits cossos coberts, destinats a protegir o acollir serveis que requereixen ser a l'exterior, com dipòsits de gas o fluids, bàscules, suport d'estructures elevades,...En cap cas, aquests elements significaran una molèstia pels veïns, ni ocuparan la franja de 3,00 m immediata a la alineació al vial.

També es permetran adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat.

L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat de les parcel·les industrials podrà ser totalment enjardinat, amb terrenys filtrants, o pavimentat, garantint la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.

12. Aparcament

Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st.

13. Usos

L'ús dominant de la zona és industrial (i).

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial (i), admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8, 9,10 i 12
Magatzem (m)
Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)
Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)
Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)
Aparcaments i estacionaments al servei de l'activitat de la nau.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 362. Zona industrial d'edificació entre mitgeres "Riera de Caldes" (Clau 7_k)

1. Definició

Aquesta clau comprèn zones en les quals les edificacions industrials es situen entre mitgeres o en filera, amb la possibilitat d'agrupació de diferents naus amb diferents activitats, formant part d'una mateixa unitat d'edificació.

Aquestes claus es situen en el Polígon Industrial "Riera de Caldes" i concretament en la 1^a fase.

Aquestes zones provenen en alguns casos d'ordenacions establertes d'edificacions entre mitgeres segons el planejament vigent; i en altres casos, de la voluntat del POUM de crear una façana industrial ordenada en un dels fronts de l'Avda. del Camí Reial.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació industrial en filera o entre mitgeres alineada a vial.

3. Condicions de la parcel·la

Es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.

La parcel·la mínima edificable s'estableix en 500,00 m²sòl.

La façana mínima de la parcel·la serà de 15,00 m, i en qualsevol punt de la parcel·la s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim de 15,00 m.

Es permetrà també la divisió del volum edificable en naus més petites, mitjançant la divisió horitzontal en establiments, la superfície mínima en planta dels quals no serà inferior a la parcel·la mínima establerta de 500,00 m², i la façana mínima de l'establiment no serà inferior a 15,00 m, i en qualsevol punt d'aquest s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 15,00 m.

4. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques frontals dels tipus següents: casetes per a servei públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat o similars.

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la.

5. Edificabilitat

El sostre màxim edificable per parcel·la s'estableix en funció dels gàlils o perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents pel nombre de plantes, més el percentatge de sostre per altells.

Es permet la construcció d'altells sempre que la superfície no sobrepassi el 20% de la superfície total de la nau.

6. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima total del volum edificable serà de 8,00 m corresponent a PB+Altell, mesurada des de la cota de referència de la planta baixa, amb excepció dels elements tècnics de les instal·lacions pels quals s'haurà de justificar en cada cas la seva alçada.

La cota de referència de la planta baixa, es defineix com el nivell teòric a partir del qual es mesurarà l'alçada màxima de l'edificació. Aquesta cota serà per a cada parcel·la la definida per la cota de rasant de la vorera en el punt mig del front principal de la mateixa. Independentment d'aquesta cota, el nivell real de la planta baixa per a cada establiment es podrà situar entre 1,00 m per sobre i 1,00 m per sota de la cota rasant de la vorera, en els punts de major i menor cota respectivament del front principal de la parcel·la.

L'alçada lliure mínima dels altells per sota i per sobre serà de 2,50 m.

8. Perímetres reguladors

Es defineix com a perímetre regulador a les alineacions màximes de l'edificació en planta, per a la totalitat del volum edificable, que es grafien en el plànol de normativa i en la fitxa corresponent.

La profunditat edificable i les separacions a partions de les edificacions vindrà definida en els plànols corresponents.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, podran sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Alineació obligatòria

Es defineix alineació obligatòria, com a l'alineació a la que s'hauran d'ajustar les façanes de les edificacions en tota la seva longitud.

En el plànol de normativa es grafien les alineacions obligatòries per a cadascuna de les unitats d'edificació previstes.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, podran sobrepassar l'alineació obligatòria de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

10. Façanes

Es defineixen com a tal els plans dels volums edificables, que tot i no ser la façana principal, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que el de les façanes principals, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

11. Unitat de projecte

Les unitats de projectes mínimes es corresponen amb les delimitades pels perímetres reguladors i les obligacions obligatòries de l'edificació segons els plànols (unitat compositiva).

Els projectes també hauran d'incloure la definició del tractament del espai lliure interior de les parcel·les no ocupat per l'edificació, seguint les indicacions definides en les presents normes, amb un accés posterior central a l'illa per a càrrega i descàrrega.

12. Volada màxima

La volada màxima dels elements sortints del tipus de marquesina, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable, o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, no serà superior a 2,5 m en els fronts a vialitat o que tinguin consideració de façana dels volums edificables, i de 1,5 m en les façanes laterals. No es permeten elements sortints de cap tipus a les façanes posteriors del volums edificables.

Els cossos sortints ocupables no podran sobrepassar els perímetres reguladors.

13. Soterranis

Es permetrà la realització de plantes soterranis només en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, i per tant, acomplint les mateixes condicions que aquesta pel que fa als perímetres reguladors.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

14. Altres construccions auxiliars

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques frontals dels tipus següents: casetes per a servei públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat o similars.

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

15. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran a jardí privat o a aparcament, i només es permetran instal·lacions lligades a la prevenció d'incendis i a la protecció.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable, i fins a un 25% més amb acabat superficial filtrant, i el resta es tractarà amb jardineria i arbrat.

16. Tanques

L'alçada màxima de les tanques, en alineació de la façana a vial i a qualsevol altre sòl que no sigui industrial, serà de 1,00 m màxim amb element opacs, podent arribar fins al màxim de 1,80 m amb elements diàfans o calats. Les tanques a altres sòls industrials poden ser opaques en la seva totalitat, es a dir, com a màxim fins a 1,80 m.

17. Reserves de places d'aparcaments

Per a l'obtenció de la llicència de construcció, les parcel·les industrials hauran de reservar un número mínim de places d'aparcament a l'interior d'aquestes, a raó d'una plaça per a cada 200 m²st edificat.

18. Usos

L'ús dominant de la zona és l'industrial (i).

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12.

Magatzem (m)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)

Establiments comercials singulars (ecs)

Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa.

Petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial.

Restauració (r)

Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)

Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments.

Proveïment i abastament de benzina o estació de servei (en caràcter general aquest ús només estarà lligat a la pròpia activitat industrial pel seu consum privat o propi; i per la venda al públic, aquest ús només es podrà implantar en el front de l'Avda. Camí Reial).

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació; i per altra banda, els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 363.- Zona industrial d'edificació entre mitgeres “Can Valls” (Clau 7)

1. Definició

Aquesta clau comprèn la zona en la qual les edificacions industrials es situen entre mitgeres, amb la possibilitat d'agrupació de diferents naus amb diferents activitats, formant part d'una mateixa unitat d'edificació.

Aquest tipus d'edificació industrial es situa en una franja lineal de forma regular situada en l'àmbit del Pla parcial SUD-11. Can Valls.

2. Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació industrial en filera o entre mitgeres alineada a vial.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima edificable s'estableix en 500,00 m²sòl.

La façana mínima de la parcel·la serà de 10,00 m, i en qualsevol punt de la parcel·la s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim de 10,00 m.

També es podria tractar com a parcel·la única aquella que es determina en funció dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors definits en el plànol corresponent, i dividir en establiments l'edifici en propietat horitzontal, sempre i quan la finca s'estableixi també en 500,00 m²sòl, la façana mínima en 10,00 m i es pugui inscriure un cercle de com a mínim 10,00 m.

4. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques frontals dels tipus següents: casetes per a servei públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat o similars.

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la.

5. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta màxima per parcel·la s'estableix en 0,85 m²st/m²sòl

6. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa i en la fitxa corresponent del SUD-11. Can Valls. El perímetre regulador que defineix un volum edificable pot ocupar una o més d'una parcel·la.

En el cas que ocupin més d'una parcel·la només caldrà mantenir les distàncies a veïns en les parcel·les extremes. La parcel·lació que es defineix en el plànol representa la configuració de màxims pel que fa a les condicions de l'edificació.

Es permetrà també la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la, en naus més petites, mitjançant la divisió horitzontal en establiments, la superfície mínima en planta dels quals no serà inferior a 350,00 m², i la façana mínima de l'establiment no serà inferior a 10,00 m, i en qualsevol punt d'aquest s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 10,00 m.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir el compliment integral del RD 2267/2004 per el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales o de la Normativa que sigui d'aplicació.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima total del volum edificable serà de 12,00 m corresponent a PB+1, mesurada des de la cota de referència de la planta baixa, amb excepció del elements tècnics de les instal·lacions pels quals s'haurà de justificar en cada cas la seva alçada.

La cota de referència de la planta baixa, es defineix com el nivell teòric a partir del qual es mesurarà l'alçada màxima de l'edificació. Aquesta cota serà per a cada parcel·la la definida per la cota de rasant de la vorera en el punt mig del front principal de la mateixa. Independentment d'aquesta cota, el nivell real de la planta baixa per a cada establiment es podrà situar entre 1,00 m per sobre i 1,00 m per sota de la cota rasant de la vorera, en els punts de major i menor cota respectivament del front principal de la parcel·la.

L'alçada lliure mínima dels altells per sota i per sobre serà de 2,50 m i l'alçada mínima entre forjats serà de 3,00 m.

8. Perímetres reguladors

Es defineix com a tal les alineacions màximes de l'edificació en planta, per a la totalitat del volum edificable que es grafien en el plànol de normativa i en la fitxa corresponent.

Els elements sortints del tipus marquesina, brise-soleils o similars, podran sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Alineació obligatòria

Es defineix alineació obligatòria , com a l'alineació a la que s'hauran d'ajustar les façanes de les edificacions en tota la seva longitud.

En el plànol de normativa es grafien les alineacions obligatòries per a cadascuna de les unitats d'edificació previstes.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, podran sobrepassar l'alineació obligatòria de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

10. Façanes

Es defineixen con a tal els plans dels volums edificables, que tot i no ser la façana principal, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que el de les façanes principals, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

11. Unitat de projecte

Les unitats de projectes mínimes es corresponen amb les delimitades pels perímetres reguladors i les obligacions obligatòries de l'edificació segons els plànols.

Els projectes també hauran d'incloure la definició del tractament del espai lliure interior de les parcel·les no ocupat per l'edificació, seguint les indicacions definides en les presents normes.

12. Volada màxima

La volada màxima dels elements sortints del tipus de marquesina, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable, o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, no serà superior a 2,5 m en els fronts a vialitat o que tinguin consideració de façana dels volums edificables, i de 1,5 m en les façanes laterals.

No es permeten elements sortints de cap tipus a les façanes posteriors del volums edificables.

Els cossos sortints ocupables no podran sobrepassar els perímetres reguladors.

13. Soterranis

Es permetrà la realització de plantes soterranis només en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, i per tan complint les mateixes condicions que aquesta pel que fa als perímetres reguladors.

La seva alçada lliure serà com a màxim de 4,00 m, i els seus usos es limitaran a l'aparcament i magatzem.

La planta soterrani haurà de tenir el sostre com a màxim de 1,00 m per sobre del nivell de terres exterior un cop finalitzats els moviments de terres de la parcel·la, a excepció de l'accés, que podrà trobar-se al nivell de l'exterior en una amplada màxima de 6,00 m.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

14. Construccions auxiliars

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques frontals dels tipus següents: casetes per a servei públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat o similars.

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

Els centres de transformació es situaran a l'interior de les parcel·les, essent el posterior Projecte d'urbanització el que definirà exactament el seu número i la seva situació, i el posterior Projecte de Reparcel·lació el que decidirà l'ús de l'àmbit ocupat a la companyia subministradora.

15. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran a jardí privat o a aparcament, i només es permetran instal·lacions lligades a la protecció i prevenció d'incendis.

S'admet com a màxim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable, i fins a un 25% més amb acabat superficial filtrant.

Tots els talussos d'integració dels volums edificables s'hauran de tractar i enjardinar obligatòriament en les condicions definides en el punt corresponent d'aquestes normes.

16. Tractament de talussos i integració de les edificacions

El present Pla parcial defineix les condicions per a la definició del nivell d'explanació de cadascuna de les parcel·les.

Els moviments de terres necessaris per tal d'arribar a la definició de les plataformes de cadascuna de les parcel·les s'executaran conjuntament amb la resta de les obres d'urbanització.

Els volums d'edificació previstos, en els que la seva part posterior queda a un nivell inferior respecta al nivell de terres de l'entorn, una vegada finalitzats els moviments definits en el projecte d'urbanització hauran d'integrar amb talussos el volum edificat de la seva part posterior i lateral, de manera que, una vegada finalitzada la construcció, el volum quedi envoltat de nou per les terres, en les condicions que es defineixen a continuació i que s'acabaran de concretar en un gràfic en el Pla parcial corresponent:

- Entre el límit posterior de la parcel·la i la part posterior del volum d'edificació s'haurà de realitzar un reompliment amb terres de manera que el coronament del mateix finalitzi amb un pendent del 10%. El nivell final de les terres ambdós costats del límit posterior de la parcel·la serà el mateix.
- Entre la façana lateral de l'edificació i el límit lateral de la parcel·la s'haurà de realitzar un reompliment amb terres formant un talús amb un pendent no superior a la relació 2:3, admetent-se la construcció d'un mur de contenció en la part inferior del talús d'una alçada no superior a 1,50 m.
- Tant aquest talús com la part posterior de la parcel·la s'hauran d'enjardinar, amb plantes i vegetació autòctona, i el seu manteniment anirà a càrrec del propietari de la parcel·la.

17. Tanques

L'alçada màxima de les tanques, en alineació de la façana a vial i a qualsevol altre sòl que no sigui industrial, serà de 1,00 m màxim amb element opacs, podent arribar fins al màxim de 1,80 m amb elements diàfans o calats. Les tanques a altres sòls industrials poden ser opaques en la seva totalitat, es a dir, com a màxim fins a 1,80 m.

18. Reserves de places d'aparcaments

Per a l'obtenció de la llicència de construcció, les parcel·les industrials hauran de reservar un número mínim de places d'aparcament a l'interior d'aquestes, a raó d'una plaça per a cada 200 m²st edificat.

19. Usos

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12.

Logístic i magatzem (lm)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)

Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments al servei de l'activitat de la nau.

Proveïment i abastament de benzina (estació de servei), lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat.

Habitatge, limitada a una unitat per parcel·la, i adscrita al personal de vigilància o manteniment de l'establiment, i només en el supòsit de definir parcel·les de superfície superior a 10.000 m²sòl.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació; i per altra banda, els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 364.- Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran amb volumetria flexible (Clau 7_s)

1. Definició

Aquesta clau industrial comprendrà un teixit de parcel·les de grans dimensions de forma relativament regular, amb construccions aïllades de gran tamany i ús predominant industrial, que s'ordenaran amb volumetria flexible a definir posteriorment en el Pla parcial corresponent, i que es situaran en l'àmbit del nou sector SUD-12. Industrial-Llevant, que es localitza en l'Avda de Catalunya, al sud del terme municipal.

Aquesta zona industrial és de caràcter no vinculant, pel fet d'estar situada dins d'un sector de planejament, i per tant, la seva posició i la seva definició planimètrica quedarà determinada en el desenvolupament del Pla parcial, tot i que aquest haurà de seguir amb els paràmetres i determinacions que s'acompanyen a continuació.

Per altra banda, el caràcter industrial d'aquesta zona, fa que no sigui aconsellable de situar-la just en front de l'Avda. de Catalunya, per tal de resituar-la en una segona línia d'edificació, i millorar la imatge de l'entrada al municipi.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspondrà al d'edificació aïllada amb parcel·les de grans dimensions i destinada a la gran indústria, envoltada d'espai lliure destinat a jardí o aparcament.

Les edificacions s'ordenaran amb volumetria flexible a definir en el Pla parcial del sector Industrial-Llevant.

3. Condicions de la parcel·la

Les condicions de les parcel·les quedaran establertes definitivament en el Pla parcial, no obstant, en caràcter general s'estableix que la parcel·la edificable mínima sigui de 4.000 m²sòl, i la façana mínima de 80,00 m, i s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 80,00 m.

No s'admet la compartimentació de les naus mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, per tal de realitzar diferents activitats o que es destinin a lloguer.

4. Ocupació

L'ocupació de les parcel·les quedarà establerta definitivament en el Pla parcial corresponent, però en cap cas podrà ser superior al 60%.

5. Edificabilitat

El document del POUM determina en la fitxa del sector SUD-12. Industrial-Llevant el coeficient d'edificabilitat brut i/o el sostre màxim del sector, i posteriorment el coeficient d'edificabilitat net per parcel·la el fixarà el Pla parcial.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació industrial es fixa en 16,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer al punt més alt de la coberta.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...).

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 2% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+III, comptabilitzant com una planta més l'altell.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	10,00 m
Separació a llinars laterals:	5,00 m

La separació entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic o de magatzematge de material amb instal·lacions i edificacions auxiliars pròpies de l'activitat, es fixa en 10,00 m.

8. Consideració de façana

Tots els plans dels volums edificables, tot i no ser la façana principal, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que el de les façanes principals (elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.).

9. Unitat de projecte

Cada parcel·la es considerarà una unitat de projecte.

10. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació. El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

L'espai no edificat de les parcel·les industrials tindrà com a mínim un 50% de la superfície amb terreny filtrant o amb paviments permeables, essent obligatori el tractament de com a mínim la meitat d'aquest espai amb jardineria i arbrat.

El resta de l'espai no edificat es reservarà per la circulació interna de la parcel·la i l'aparcament de vehicles.

12. Tractament de talussos i integració de les edificacions

El Pla parcial definirà les condicions per a la definició del nivell d'explanació de cadascuna de les parcel·les.

Els moviments de terres necessaris per tal d'arribar a la definició de les plataformes de cadascuna de les parcel·les s'executaran conjuntament amb la resta de les obres d'urbanització.

Els volums d'edificació previstos, en els que la seva part posterior queda a un nivell inferior respecta al nivell de terres de l'entorn, una vegada finalitzats els moviments definits en el projecte d'urbanització hauran d'integrar amb talussos el volum edificat de la seva part posterior i lateral, de manera que, una vegada finalitzada la construcció, el volum quedi envoltat de nou per les terres, en les condicions que es definiran en el Pla parcial.

13. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial, i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines o serveis.

14. Usos

L'ús dominant de la zona és l'industrial (i).

S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 12; i del nivell 1 els sectors 7, 9 i 12.
Logístic i magatzem (lm)
Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)
Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)
Establiments comercials singulars (ecs)
Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa.
Mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial.
Restauració (r), només el que doni servei a la pròpia activitat industrial en que s'ubica.
Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)
Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)
Aparcaments i estacionaments
Proveïment i abastament de benzina (estació de servei), lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat.
Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

SECCIÓ VUITENA. ZONA DE SERVEIS I ACTIVITATS (CLAU 8)

Art. 365.- Definició

1. Comprèn els sòls ocupats en l'actualitat per a usos no residencials que, per la seva posició i condicions urbanístiques, han de respondre a objectius concrets d'ordenació, ús o transformació d'ús.
2. Aquestes zones comprenen sòls de serveis singulars amb usos molt diversos, destinats principalment a usos col·lectius. Un gran nombre d'aquestes zones són fonamentalment d'equipaments, però que per raó d'ésser de domini i titularitat privada, no poden ésser incloses en la categoria de sistemes, i per tant, han d'estar incloses en la categoria de zones de serveis privats; una altra part d'aquestes àrees estan destinades a usos comercials, terciaris i hotelers, en alguns casos de transformació d'anteriors usos industrials.
3. Els àmbits de serveis es disposen de manera estratègica, localitzant-se de manera dispersa en la totalitat del sòl urbà.
4. La regulació que es proposa del sòl de serveis té com a finalitat garantir un ajust adequat entre els espais construïts i lliures, vetllar per la bona imatge d'aquestes àrees, facilitar el manteniment i millora de les seves condicions, així com pautar les condicions dels recents processos de transformació cap a activitats terciàries de les àrees a transformar.
5. S'identifiquen les diferents zones o subzones de serveis (clau 8) en els plànols d'ordenació P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000, i en les fitxes corresponents.

Art. 366.- Classificació de zones i subzones

1. En funció de les condicions de la parcel·la, del planejament derivat del que provenen, les seves dimensions, la intensitat d'edificació, el tipus d'edificació i dels usos que s'estableixen, es distingeixen les següents zones o subzones:

Zona de serveis i activitats (Clau 8)

- 8_{a1}. Residencial-hoteler / Hotelers / Restauració
- 8_{a2}. Residencial-hoteler / Hotelers / Restauració
- 8_{a3}. Residencial-hoteler / Hotelers / Habitatge / Restauració
- 8_{b1}. Oficines / Tecnològic (centres productius d'investigació)
- 8_{b2}. Oficines / Tecnològic / Hotelers / Restauració / Dotacions comunitàries
- 8_{b3}. Oficines / Tecnològic (centres productius d'investigació)
- 8_{c1}. Comercial / Restauració / Recreatiu musical / Lleure / Oficines
- 8_{c2}. Comercial
- 8_{c3}. Comercial
- 8_{c4}. Comercial
- 8_d. Educatiu - docent privat
- 8_{e1}. Sanitari - assistencial privat
- 8_{f1}. Esportiu
- 8_{f2}. Esportiu

Zona de serveis i activitats en SUD (Clau 8)

8_s. Serveis i activitats, en edificació aïllada i parcel·la gran, amb volumetria flexible (SUD-12. Industrial-Llevant)

Art. 367. Zona residencial-hoteler, hotelier i restauració en transformació (Clau 8_{a1})

1. Definició

Aquesta zona es situa al centre del municipi, en una illa delimitada pel carrer de Can Cortès, Rambla del Mestre Pere Pou, el carrer Arquitecte Torres Clavé i Camí Reial.

Aquesta clau de serveis contempla un espai actualment qualificat d'equipament per expropiació, on s'ubica una activitat de restauració.

El document del POUM determina un Pla de Millora Urbana "PMU-08. Can Cortès", ja que per la seva posició i condicions urbanístiques, ha de respondre a uns objectius concrets d'ordenació i de transformació d'ús.

El POUM determina, en aquesta zona de serveis, uns usos similars als existents, dotant-los de contingut, amb una ordenació adient per l'entorn urbà existent.

Els usos principals seran: residencial-hoteler, hotelier, restauració, comercial, oficines,....

La posició es força estratègica pel fet que es troba en l'encreuament de dos grans eixos. Un eix important, en sentit est-oest, d'equipaments municipals, com és el carrer de Can Cortès; i un altres eix, en sentit nord-sud, com és el Camí Reial, on es determina la porta d'entrada a una possible zona comercial del centre urbà.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria específica, que quedarà determinada quan es desenvolupi el PMU-08.

Els paràmetres determinats en aquesta normativa són de caràcter vinculant, no obstant, el Pla de millora urbana acabarà de definir la proposta edificatoria i els diferents paràmetres urbanístics concrets pel seu desenvolupament.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima per parcel·la serà la que s'estableix per a la totalitat de la zona corresponent de serveis, per tant, no es podran realitzar divisions parcel·làries.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

El volum edificable definit en la parcel·la en el posterior Pla de millora urbana, s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del sostre edificable per parcel·la haurà de garantir:

El compliment del reglament contra incendis en aquest tipus d'establiments o de les normes que siguin d'aplicació.

Es disposi d'espais públics (vials) o espais comunitaris que garanteixin l'accés als fronts edificats.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

Es disposi obligatòriament d'un hidrant intern a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent.

Els espais no edificats podran ser destinats a espais públics de cessió o a espais lliures privats interiors de parcel·la que tindran caràcter públic, evitant d'aquesta manera els tancaments de les parcel·les i donant continuïtat als sistemes urbans de l'entorn.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,20 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Perímetres reguladors o gàlibs edificables

Es defineix un perímetre o un gàlib edificable de 30,00 m, que es grafia en el plànol de normativa i en la fitxa corresponent, on les edificacions determinades en el Pla de millora urbana hauran de quedar incloses en aquest.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

7. Unitat compositiva

Encara que, en aquesta parcel·la es puguin realitzar diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i el volum de l'edifici s'haurà de definir i tractar com una unitat compositiva.

8. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 13,70 m.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+III, comptabilitzant com una planta més l'altell.

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterrani serà de 3 plantes.

10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures interiors de parcel·la hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat tindrà com a mínim un 50% de la superfície amb terreny filtrant, essent obligatori la meitat d'aquest espai amb un tractament amb jardineria i arbrat.

Les àrees pavimentades garantiràn la reconducció de les aigües i el drenatge.

11. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

12. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis:

- Residencial - hoteler (rh)
- Hoteler (h)
- Restauració (r)

A més els usos compatibles son els següents:

- Oficines (of)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Serveis privats al públic (s)
- Petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercial (pec).
- Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis).
- Serveis tècnics i ambientals
- Aparcaments i estacionaments

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 368. Zona residencial-hoteler, hoteler i restauració en transformació (Clau 8_{a2})

1. Definició

Aquesta zona es situa al nord del municipi, en el Camí Reial davant de la Plaça Solidaritat. S'inclou la capella i la masia del Forn del Vidre, elements que es disposen en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 3.17.

Actualment, aquest element protegit es troba inclòs en un equipament privat que es determina en el Pla parcial subsector B del sector de Can Puigoriol, pendent encara d'execució.

El document del POUM determina en aquest àmbit un nou sector "SUD-01. Forn del Vidre", el qual es desenvoluparà posteriorment en funció d'un nou Pla parcial, que acabarà de definir la normativa urbanística de l'edificació corresponent.

No obstant, aquesta zona concreta d'activitats econòmiques, per la seva posició i condició, pel que fa a l'element inclòs en el Catàleg, ha de respondre a uns objectius concrets de protecció, ordenació i de transformació d'ús. Per tant, els paràmetres urbanístics establerts per aquesta zona concreta, inclosa en el SUD-01, són en caràcter vinculant, i per tant, el Pla parcial els haurà de tenir en compte.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria específica, que quedarà determinada quan es desenvolupi el SUD-01. Forn del Vidre.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la serà la que s'estableix en els plànols de zonificació, encara que, posteriorment el pla parcial podrà acabar de definir en funció de la seva ordenació la superfície d'aquesta.

S'admetrà la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

El volum edificable definit en la parcel·la en el posterior Pla Parcial, s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, així com del conjunt entre la nova edificació i l'element inclòs en el Catàleg.

4. Condicions de l'edifici a protegir

La categoria de protecció que determina el Catàleg per aquest element és de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i el nivell de protecció de la masia és General (B) de conservació amb actuacions limitades.

Els criteris a seguir i les possibles intervencions per aquest element quedarà definit en la memòria, en la normativa general i en la fitxa del Catàleg de protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic.

Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència de l'edifici inclòs en el catàleg no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat, sempre que aquest es disposi a una distància de com a mínim 10,00 m.

Els usos admesos seran aquells determinats en la zona corresponent i condicionats pel Catàleg de protecció, sempre que no es malmetin les característiques de l'element.

Tots els actes o intervencions d'edificació o ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència encara que siguin obres interiors, menors o no afectin a parts específicament protegides.

5. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 40%.

6. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,80 m²st/ m²sòl.

7. Unitat compositiva

Encara que, en aquesta parcel·la es puguin realitzar diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i el volum de l'edifici s'haurà de definir i tractar com una unitat compositiva, sempre amb el respecte de l'edifici inclòs en el Catàleg.

8. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 10,60 m, corresponent a PB+II.

9. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions noves, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons i lateral de parcel·la:	5,00 m

10. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació, tret de l'edifici inclòs en el Catàleg.

El número màxim de plantes soterrani serà de 2 plantes.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures interiors de parcel·la hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat tindrà com a mínim un 80% de la superfície amb terreny filtrant, essent obligatori la meitat d'aquest espai amb un tractament amb jardineria i arbrat.

12. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

13. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis:

Residencial - hotel·ler (rh)
Hotel·ler (h)
Restauració (r)

A més els usos compatibles són els següents:

Residència col·lectiva i especial (rc)
Oficines (of) (l·ligat als usos principals)
Serveis privats al públic (s) (l·ligats als usos principals)
Dotacions comunitàries (Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis).
Serveis tècnics i ambientals
Aparcaments i estacionaments

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 369. Zona residencial-hotel·ler, hotel·ler, habitatge i restauració en transformació (Clau 8_{a3})

1. Definició

Aquesta zona es situa a l'est del centre urbà, en el camí de Can Padró, entre el camí de la Serra i el carrer de Plegamans.

El document del POUM determina en aquest àmbit un nou sector "SUD-09. El Pedró", el qual es desenvoluparà posteriorment en funció d'un nou Pla parcial.

No obstant, aquesta zona concreta d'activitats econòmiques, establerta per donar una sortida a l'element inclòs en el Catàleg, tant per la seva posició com per la seva condició, ha de respondre a uns objectius concrets de protecció, ordenació i de transformació d'ús. Per tant, aquests paràmetres urbanístics establerts, per aquesta zona concreta inclosa en el SUD-09, són en caràcter vinculant; i per tant, el Pla parcial els haurà de tenir en compte en el seu desenvolupament.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria específica, que quedarà determinada quan es desenvolupi el SUD-09. El Pedró.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és aquella que s'estableix en els plànols de zonificació, encara que, posteriorment el pla parcial podrà acabar de definir en funció de la seva ordenació la superfície d'aquesta.

S'admetrà la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

El volum edificable definit en la parcel·la en el posterior Pla Parcial, s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, així com del conjunt entre la nova edificació i l'element inclòs en el Catàleg.

4. Condicions de l'edifici a protegir

Aquest element està inclòs en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans en la fitxa 3.13.

La categoria de protecció d'aquest element és de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), i el nivell de protecció de l'antiga masia, l'edifici principal o casa senyorial, les arcades en planta soterrani, els annexes a la porta d'entrada al recinte, l'element escultòric del jardí i la porta d'entrada i el mur de tancament del recinte del conjunt, és General (B) de conservació amb actuacions limitades.

Els criteris a seguir i les possibles intervencions per aquest element quedaran definides en la memòria, en la normativa general i en la fitxa del Catàleg de protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic.

Les noves edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència de les construccions incloses en el catàleg no podran malmetre la imatge del conjunt.

Els usos admesos seran aquells determinats en la zona corresponent i condicionats pel Catàleg de protecció, sempre que no es malmetin les característiques de l'element.

Tots els actes o intervencions d'edificació o ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència encara que siguin obres interiors, menors o no afectin a parts específicament protegides.

5. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 30%.

6. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/ m²sòl.

7. Densitat/ nombre habitatges

El nombre màxim d'habitatges per aquesta parcel·la és de 8 habitatges

8. Unitat compositiva

Encara que, en aquesta parcel·la es puguin realitzar diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i els volums dels edificis s'hauran de definir i tractar conjuntament, sempre amb el respecte de l'edifici inclòs en el Catàleg.

9. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de la nova edificació es fixa en 10,60 m, corresponent a PB+II.

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les noves edificacions, respecte dels límits de la parcel·la i de les edificacions existents incloses en el Catàleg, es fixaran posteriorment en el Pla parcial.

11. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació, tret de l'edifici inclòs en el Catàleg.

El número màxim de plantes sotterrani serà de 2 plantes.

12. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures interiors de parcel·la hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat tindrà com a mínim un 50% de la superfície amb terreny filtrant, essent obligatori la meitat d'aquest espai amb un tractament amb jardineria i arbrat.

13. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

14. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis:

- Residencial - hoteler (rh)
- Hotel·ler (h)
- Restauració (r)

A més els usos compatibles són els següents:

- Habitatge unifamiliar aïllada (ua) (només en les edificacions incloses en el Catàleg)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug) (només en les edificacions incloses en el Catàleg)
- Habitatge plurifamiliar (p) (només en les edificacions incloses en el Catàleg)
- Habitatge d'ús turístic (ht) (només en les edificacions incloses en el Catàleg)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of) (lligat als usos principals)
- Dotacions comunitàries (Sanitari-assistencial (sa), Hospitalari/sanitari (allotjament) (hp), Assistencial (as), Educatiu-docent (e), Esportiu (sp), Cultural (cu), Associatiu (as), Administratiu i serveis (ad) Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis).
- Serveis tècnics i ambientals
- Aparcaments i estacionaments (lligat als usos principals)

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 370. Zona d'oficines i centres productius d'investigació en transformació (Clau 8_{b1})

1. Definició

Aquesta zona es situa en l'extrem oest del terme municipal, en front al Camí de Sentmenat (antiga carretera de Sentmenat).

Aquesta clau de serveis contempla una zona urbana actualment industrial, però per la seva posició i condicions urbanístiques, ha de respondre a objectius concrets d'ordenació i de transformació d'ús, ja que les activitats que es poden

realitzar en l'actualitat resulten incompatibles en l'entorn, tant en el sòl urbà com en el sòl no urbanitzable.

El POUM pretén realitzar una transformació dels usos al llarg dels anys.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria específica.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 2.000 m²sòl, i la façana mínima en 30,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 30,00 m.

No obstant, es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.

Per altra banda, s'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la amb naus més petites, destinades a lloguer o mitjançant divisió horitzontal en establiments, els quals hauran de tenir una façana mínima a vial públic de 10,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre 10,00 m en el seu interior.

La divisió horitzontal es podrà realitzar en vertical i en horitzontal, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici podran estar vinculades a més d'una propietat i activitat.

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en la façana.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del sostre edificable per parcel·la haurà de garantir:

El compliment del reglament contra incendis en els establiments industrials o de les normes que siguin d'aplicació.

Es disposi d'espais públics (vials), espais comunitaris o privats que garanteixin l'accés als fronts edificats.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment sigui igual o superior a 300,00 m².

Es disposi obligatòriament d'un hidrant intern a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Volum màxim

El volum màxim edificable serà de 8 m³/m²sòl per parcel·la.

7. Unitat compositiva

Encara que en una mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, la façana d'aquesta es tractarà com una unitat compositiva.

8. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima total dels volums edificables serà de 12,00 m corresponent a PB +II, mesurada des de la cota de referència de la planta baixa, amb excepció dels elements tècnics de les instal·lacions, pels quals s'haurà de justificar en cada cas la seva alçada.

9. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	5,00 m
Separació a llindars laterals:	5,00 m

Les separacions entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic es fixen en 10,00 m.

10. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

11. Construccions auxiliars

En general, no es permetran edificacions auxiliars tancades en els patis.

No obstant, es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir elements tècnics i auxiliars de l'activitat (compressors, aire condicionat, dipòsits de gas i fluids, ...). Aquests elements es disposaran sempre al fons de parcel·la, i en cap cas, significaran una molèstia pels veïns.

També es permetran, de manera excepcional, i adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat; així com, les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.

En l'espai lliure també s'admetran coberts lleugers de protecció als aparcaments.

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

12. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures interiors de parcel·la hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat tindrà com a mínim un 50% de la superfície amb terreny filtrant, essent obligatori la meitat d'aquest espai amb un tractament amb jardineria i arbrat.

Les àrees pavimentades garantiràn la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la, tant en el front al vial, com en el pati d'illa.

13. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

14. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis:

Oficines (of)
Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

A més els usos compatibles son els següents:

Restauració (r)
Residencial - hotelier (rh)
Hotelier (h)
Residència col·lectiva especial (rc)
Establiments comercials singulars (ecs)
Serveis privats al públic (s)
Magatzem (m)
Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis).
Serveis tècnics i ambientals (telefonía i telecomunicacions)
Aparcaments i estacionaments
Industrial (i), admetent-se el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8 i 9.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 371. Zona d'oficines, centres productius d'investigació (tecnologia), hotelier, restauració i dotacions comunitàries (Clau 8_{b2})

1. Definició

Aquesta clau de serveis es situa a l'extrem sud del terme municipal, al costat de la rotonda d'accés a la població, en l'àmbit de l'actual Polígon Industrial "Riera de Caldes", i s'inclou en el nou Polígon d'actuació urbanística " PAU -24. Can Planes", que es determina en aquest document.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en volumetria específica amb parcel·les de grans dimensions separada respecte dels límits de parcel·la, i envoltada d'espai lliure destinat a jardí o aparcament.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 3.000 m²sòl, i la façana mínima en 60,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 60,00 m.

Per altra banda, s'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la amb entitats petites, destinades a lloguer o mitjançant divisió horitzontal en establiments.

La divisió horitzontal es podrà realitzar en vertical i en horitzontal, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici podran estar vinculades a més d'una propietat i activitat.

El volum edificable per parcel·la s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en la façana.

Els espais no edificats podran ser destinats a espais públics de cessió o a espais lliures privats interiors de parcel·la que tindran caràcter públic, evitant d'aquesta manera els tancaments de les parcel·les i donant continuïtat als sistemes urbans de l'entorn.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 60%.

5. Edificabilitat/Sostre

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,80 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Encara que en una mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 16,00 m.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics i les instal·lacions.

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 1% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+III, comptabilitzant com una planta més l'altell.

8. Separacions mínimes

Les edificacions respectaran el gàlib establert de 10,00 m en el perímetre de la zona, determinat en el plànol de normativa urbanística.

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	10,00 m
Separació a llindars laterals:	10,00 m

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Tret de la màxim ocupació en planta de l'edificació, la resta de la parcel·la haurà de ser tractada com a jardí amb possibilitat de plantacions vegetals, o d'aparcament integrat amb plantacions d'arbres.

La franja o gàlib de 10,00 m determinat en el perímetre de la zona haurà de tractar-se com a jardí i amb plantació d'arbres per tal de minimitzar l'impacte visual que es pugui tenir de les edificacions des de la carretera.

11. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

12. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis:

- Oficines (of)
- Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)
- Hoteler (h)
- Restauració (r)
- Dotacions comunitàries (Esportiu (sp), Cultural (cu), Associatiu (as), Administratiu i de serveis (ad)).

Els usos compatibles son els següents:

- Establiments comercials singulars (ecs)
- Recreatiu musical (rm)
- Lleure (ll)
- Serveis tècnics i ambientals (telefonía i telecomunicacions)
- Proveïment i abastament de benzina o estació de servei
- Aparcaments i estacionaments
- Magatzems

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 372. Zona d'oficines i centres productius d'investigació (Clau 8_{b3})

1. Definició

Aquesta clau d'oficines i centre productiu d'investigació (tecnologia) es situa al costat del centre urbà, amb accés al carrer Colom i en front a l'Avda. de Catalunya.

Aquesta zona s'inclou, en aquest document del POUM, en el nou Polígon d'actuació urbanística "PAU-40. Colom".

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en volumetria específica amb parcel·la de petites dimensions separada respecte dels límits de parcel·la.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 500 m²sòl. La façana mínima s'estableix en 20,00 m, i s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 20,00 m.

Per altra banda, s'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la amb entitats petites, destinades a lloguer o mitjançant divisió horitzontal en establiments.

La divisió horitzontal es podrà realitzar en vertical i en horitzontal, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici podran estar vinculades a més d'una propietat i activitat.

El volum edificable per parcel·la s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en la façana.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 55%.

No es permeten les edificacions auxiliars, tret del volum principal definit en els plànols de normativa urbanística.

5. Edificabilitat/Sostre

El sostre màxim vindrà definit en funció del gàlib establert per l'edificació pel nombre màxim de plantes, no obstant es fixa el coeficient d'edificabilitat net per parcel·la en 1,80 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Encara que en una mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 10,60 m.

S'haurà de regular l'alçada màxima i el nombre de plantes segons els dos fronts de façana (carrer Colom i Avda. Catalunya).

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics i les instal·lacions.

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 1% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de

referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+II, comptabilitzant com una planta més l'altell.

8. Separacions mínimes

L'edificació respectarà el gàlib establert en el plànol de normativa urbanística.

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer Colom:	3,00 m
Separació Avda. de Catalunya:	3,00 m
Separació a llindars laterals:	3,00 m

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2-3 plantes.

10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Tret de la màxim ocupació en planta de l'edificació, la resta de la parcel·la haurà de ser tractada com a jardí amb possibilitat de plantacions vegetals.

11. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

12. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis:

Oficines (of)
Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)
Hoteler (h)
Restauració (r)
Dotacions comunitàries Cultural (cu), Associatiu (as), Administratiu i de serveis (ad)).

Els usos compatibles son els següents:

Serveis privats al públic (s)

Aparcaments i estacionaments
Magatzems

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 373. Zona comercial, restauració, recreatiu musical, lleure i oficines en transformació (Clau 8_{c1})

1. Definició

Aquestes zones es situen al centre del municipi, en l'àmbit delimitat entre el carrer del Doctor Flemming, Indústria, Can Cortés i Isaac Peral.

Aquesta clau de serveis contempla dos illes rectangulars, que corresponen a Can Cortés Nord.

Aquestes dues illes són actualment d'ús industrial, però per la seva posició i condicions urbanístiques, han de respondre a objectius concrets d'ordenació i de transformació d'ús, ja que es troben just davant de sòl imminentment residencial i d'equipaments, resultant incompatible amb l'entorn, alguns dels usos que es realitzen en l'actualitat.

L'ordenació i molts dels paràmetres que s'estableixen en aquesta zona venen definits per la Modificació del PGMO de 4 de setembre de 1998.

El POUM segueix plantejant l'ordenació establerta en l'actual planejament, però pretén realitzar una transformació del seus usos al llarg dels anys.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació entre mitgeres alineada a vial en illa tancada, amb pati interior amb jardí privat.

3. Condicions de la parcel·la

Es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.

No s'estableix cap superfície mínima de parcel·la. No obstant, no es podran realitzar noves divisions si les parcel·les resultants no presenten, una amplada mínima a façana de 12,00 m, la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim 12,00 m, i l'obligació de tenir façana a pati d'illa.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per diferents activitats dintre de cada parcel·la en establiments.

El volum edificable de cada parcel·la s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del sostre edificable per parcel·la haurà de garantir:

El compliment del reglament contra incendis en aquest tipus d'establiments o de les normes que siguin d'aplicació.

Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.

La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment sigui igual o superior a 200 m².

Es disposi obligatòriament d'un hidrant intern a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent.

4. Ocupació

No es defineix l'ocupació màxima per parcel·la, ja que aquesta vindrà definida per l'alineació de l'edificació a vial i la profunditat edificable, paràmetres que defineixen una volumetria edificatòria per a tota l'illa, i que ve marcada en els plànols de normativa urbanística corresponents.

5. Edificabilitat

La intensitat màxima neta d'edificació de la parcel·la vindrà en funció dels gàlibs establerts pel nombre de plantes (PB+I).

Es permeten els altells, no obstant, aquests es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Volum màxim

El volum vindrà determinat per l'alineació de l'edificació a vial, la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima.

7. Profunditat edificable

La profunditat edificable màxima de les naus ve determinada en els plànols de normativa urbanística corresponent.

8. Unitat compositiva

Encara que en una mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, la façana d'aquesta es tractarà com una unitat compositiva.

9. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 9,00 m, a comptar des de la cara superior de la solera de la planta baixa, la qual haurà de coincidir amb la rasant del carrer.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...)

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 8% de la seva superfície.

L'alçada màxima d'aquests elements serà inferior als 12,00 m.

Els elements tècnics s'hauran de retirar una distància de 5,00 m del pla de la façana del carrer.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+I, comptabilitzant com una planta més l'altell.

10. Separacions i alineacions a les partions

La separació i alineació obligatòria a carrer serà de 10,00 m, tal com es determina en els plànols de normativa urbanística corresponents.

Les edificacions seran entre mitgeres, i per tant, no hauran de guardar separacions als llindars laterals.

La separació a fons de parcel·la quedarà determinada per la profunditat edificable fixada en els plànols corresponents.

11. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

12. Construccions auxiliars

En general, no es permetran edificacions auxiliars tancades en els patis en front a vial i en l'interior de l'illa.

En els patis interiors només podran ocupar-se un 20% de la seva superfície per elements tècnics i auxiliars de l'activitat (compressors, aire condicionat, dipòsits de gas i fluids, setges), i també es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir aquests serveis. Aquests elements es disposaran sempre al fons de parcel·la, i en cap cas, significaran una molèstia pels veïns. La resta de superfície restarà lliure.

En l'espai lliure en front al vial, entre el sistema viari i l'alineació de l'edificació, només s'admeten coberts lleugers de protecció als aparcaments, amb una superfície màxima del 50% de l'espai lliure. També es permetran, de manera excepcional, i adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat; així com, les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.

L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m.

13. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

L'espai no edificat o ocupat en el front del vial i també en el pati d'illa tindrà com a mínim un 50% de la superfície amb terreny filtrant, essent obligatori la meitat d'aquest espai amb un tractament amb jardineria i arbrat.

Les àrees pavimentades garantiràn la reconducció de les aigües i el drenatge.

S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la, tant en el front al vial, com en el pati d'illa.

14. Reserves de places d'aparcaments

Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m²st industrial, i 1 per cada 60 m²st destinat a oficines o serveis.

15. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és:

Comercial (c), en base a la normativa general i sectorial, en els casos següents:

Establiments comercials singulars (ecs)

Petits establiments comercials (pec)
Mitjans establiments comercials (mec)
Grans establiments comercials (gec)

Restauració (r)

Recreatiu musical (rm), només en les parcel·les situades en els carrers Doctor Flemming, Indústria i de la Cierva, que no es disposin davant de zones residencials, sempre i quan acompleixin amb les distàncies mínimes corresponents fixades en aquestes normes entre aquests tipus d'establiments.

Lleure (ll), només en els carrers Doctor Flemming, Indústria i de la Cierva, que no es disposin davant de zones residencials, sempre i quan acompleixin amb les distàncies mínimes corresponents fixades en aquestes normes entre aquests tipus d'establiments.

Oficines (of)

Els usos compatibles també seran els següents:

Hoteler (h)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)

Serveis privats al públic (en general) (s)

Magatzem (m)

Serveis tècnics i ambientals (telefonía i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments.

Proveïment i abastament de benzina o estació de servei (aquest ús només es podrà disposar lligat als carrers Doctor Flemming i Indústria.).

Industrial (i), admetent-se el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8 i 9.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 374. Zona comercial al barri de Mas Pla (Clau 8_{c2})

1. Definició

Aquesta zona es situa al nord del municipi en el barri de Mas Pla, molt a la vora del centre urbà, en una illa triangular delimitada per l'Avda. Diagonal, Camí del Sol i carrer Josep Tarradelles.

Aquesta clau contempla una zona urbana destinada a una activitat comercial i de serveis, i per tant, el POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el Pla parcial Mas Pla, posteriorment en la Modificació d'aquest Pla parcial, i finalment en l'Estudi de Detall que es va realitzar per a concretar la construcció de l'actual edifici comercial.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima de parcel·la serà la que s'estableix per a la totalitat de la zona de serveis comercial, per tant, no es podran realitzar divisions parcel·làries.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima total dels volums edificables serà de 8,00 m, corresponent a PB+I.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer (Avda. Diagonal) : 0,00 m (alineació a vial)
Separació als altres llinars : 10,00 m

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

L'espai no edificat de les parcel·les tindran com a mínim un 15% de la superfície sense pavimentar, amb terreny filtrant, a on s'abocaran com a mínim el 50% de les aigües pluvials que no es reciclin, es tractarà amb jardineria i arbrat, reservant l'espai necessari per a la circulació i l'aparcament de vehicles.

Les àrees pavimentades garantiràn la reconducció de les aigües i el drenatge.

11. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 65 places d'aparcament com a mínim.

12. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és:

Comercial (c), mitjans establiments comercials (mec)

Els usos compatibles també seran els següents:

Comercial (c), en base a la normativa general i sectorial, en els casos següents:

Petits establiments comercials de barri (peb)
Petits establiments comercials (pec)
Establiments comercials singulars (ecs)
Oficines (of) (l·ligat a l'activitat comercial)
Restauració (r) (l·ligat a l'activitat comercial)
Aparcaments i estacionaments (l·ligat a l'activitat comercial)

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 375. Zona comercial al barri de l'Illa del Pla (Clau 8_{c3})

1. Definició

Aquesta zona es situa al centre del municipi, quedant inclosa en una illa delimitada per el c/ Víctor Català, l'Avda. Catalunya, c/ Juan Ramon Giménez i c/ Boters.

Aquesta clau de serveis comercial en l'Illa del Pla contempla una zona urbana destinada a una activitat comercial i de serveis, i per tant, el POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, definida en el Pla parcial Illa del Pla.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima de parcel·la serà la que s'estableix per a la totalitat de la zona de serveis comercial, per tant, no es podran realitzar divisions parcel·làries.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 60%.

5. Edificabilitat/Sostre

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,80 m²st/ m²sòl.

Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Encara que en una mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima serà de 5,00 m per els cossos exclusivament de PB, de 9,00 m per a PB+1, i de 12,50 m per a PB+2.

Es podrà regular l'edificació segons els dos fronts de façana; el primer, en relació a la carretera; i el segon, en relació al carrer paral·lel a la carretera (carrer Boters), de manera que existeixi diferència d'alçada entre els accessos en cada una de les façanes. El caràcter de la planta en el desnivell serà soterrani (a l'est) en una meitat de la seva superfície i de planta baixa (a l'oest) en l'altre meitat.

El nombre màxim de plantes serà de PB+II.

8. Separacions mínimes

Les edificacions respectaran el gàlib establert en el plànol de normativa urbanística, respectant un mínim de 15,00 m respecta a l'Avda. de Catalunya, i de 5,00 m respecta a les altres façanes o llindars.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Tret de la màxim ocupació en planta de l'edificació, la resta de la parcel·la haurà de ser tractada com a jardí amb possibilitat de plantacions vegetals, o d'aparcament integrat amb plantacions d'arbres.

11. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

12. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és:

Comercial (c), mitjans establiments comercials (mec), amb una superfície de venda entre 800 m² i 1.300 m².

A més els usos compatibles son els següents:

Comercial (c), en base a la normativa general i sectorial, en els casos següents:

Petits establiments comercials de barri (peb)

Petits establiments comercials (pec)

Establiments comercials singulars (ecs)

Oficines (of)

Hoteler (h)

Restauració (r)

Recreatiu musical (rm)

Dotacions esportives (sp)

Dotacions culturals (cu)

Aparcaments i estacionaments

Magatzems

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 376. Zona comercial (Clau 8_{c4})

1. Definició

Aquesta zona es situa al nord del municipi, en una zona situada en la cantonada entre els carrers Arquitecte Falguera i Arquitecte Puig Boada, en el barri de L'Alzina.

El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el Pla parcial Pla de l'Alzina.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és l'existent.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

L'edifici es podrà dividir amb petits locals independents, amb mòduls de superfície no inferior a 100 m²/mòdul, sempre que tinguin accés independent.

Es permetrà l'ús d'habitatge vinculada a l'explotació comercial, amb una proporció de 60,00 m²st d'habitatge per cada 100 m²st comercial o mòdul. L'habitatge es situarà obligatòriament a la planta pis.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 60%.

5. Edificabilitat

El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlils establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes. Els attells computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada reguladora màxima serà de 7,50 m, corresponent a PB +I.

A la planta baixa es permetrà la ubicació d'un attell amb una alçada mínima de 2,00 m, amb un retranqueig de 3,00 m de la línia de façana.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer :	2,00 m
Separació als altres llandars :	2,00 m

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar els perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

9. Soterranis

Es permet la construcció de 1 planta soterrani amb una ocupació del 100% de la parcel·la, que es destinarà a magatzem o aparcament.

10. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és:

Comercial (c), petits establiments comercials de barri (peb).

A més els usos compatibles son els següents:

Habitatge unifamiliar (u)
Oficines (of)
Restauració (r)
Aparcaments i estacionaments
Magatzems

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 377. Zona comercial (Clau 8_{c5})

1. Definició

Aquesta zona comercial es situa en el carrer Orfebreria en el Polígon industrial Riera de Caldes (fase 1^a).

El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el planejament derivat corresponent i en el Pla general vigent.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és l'existent.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve definida per l'ocupació de l'edificació existent, que correspon a l'ocupació determinada pels gàlils establerts en el plànol de normativa urbanística.

5. Edificabilitat / Sostre màxim

El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlils establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes que és de PB+I (2 plantes).
Els altells computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes màxim és de PB+I, definit en el plànol de normativa urbanística corresponent, amb una alçada màxima de 7,50 m.

8. Separacions mínimes

Les separacions de les edificacions venen definides en els plànols de normativa urbanística.

9. Soterranis

Es permet la construcció de 2 planta soterrani, amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

10. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és:

Comercial (c):

Petits establiments comercials de barri (peb).

Petits establiments comercials (pec)

A més els usos compatibles son els següents:

Oficines (of)

Serveis privats al públic (s)

Restauració (r)

Recreatiu musical (rm)

Aparcaments i estacionaments

Magatzems

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 378. Zona comercial (Clau 8_{c6})

1. Definició

Aquestes zones comercials es situen en front a l'Avda. Catalunya.

El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el planejament derivat corresponent i en el Pla general vigent.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és l'existent.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve definida per l'ocupació de l'edificació existent, que correspon a l'ocupació determinada pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

5. Edificabilitat

El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes de l'immoble.

Els altells computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes màxim ve definit en el plànol de normativa corresponent, i l'alçada reguladora anirà en funció d'aquest:

- PB 4,00 m
- PB+1 7,50 m
- PB+II 10,60 m

8. Separacions mínimes

Les separacions de les edificacions venen definides en els plànols de normativa urbanística.

9. Soterranis

Es permet la construcció de 2 planta soterrani, amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

10. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és:

- Comercial (c):
- Petits establiments comercials de barri (peb).
- Petits establiments comercials (pec)

A més els usos compatibles son els següents:

- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s)
- Restauració (r)
- Recreatiu musical (rm)
- Aparcaments i estacionaments
- Magatzems

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 379. Zona dotacional educatiu-docent privat (Clau 8_d)

1. Definició

Aquesta zona de serveis dotacionals de caràcter docent es situa en el centre urbà, en la cantonada entre el Passeig de la Carrerada i el Camí de Can Pavana.

El document del POUM reconeix l'equipament docent, actualment existent i de caràcter privat, com a una zona de serveis dotacionals docent.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria específica.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima de parcel·la correspon a l'existent.

No s'admetrà la divisió en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la; per tant, les diferents activitats compatibles aniran lligades sempre a l'activitat docent.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 40%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net d'aquesta parcel·la es fixa en 0,80 m²st/ m²sòl.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 14,00 m, corresponent a PB+III, no obstant, i de manera justificada, es podrà realitzar una alçada superior en funció de les necessitats de les instal·lacions esportives que es realitzin.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions noves, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer:	5,00 m
Separació a fons i lateral de parcel·la:	5,00 m

8. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes sotterrani serà de 2.

9. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures interiors de parcel·la hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

10. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis dotacionals de caràcter educatiu-docent (e)

Tots els altres usos s'estableixen en funció del dominant o principal, i per tant, queden tots lligats a l'ús educatiu-docent:

- Oficines (of)
- Restauració (r)
- Recreatiu musical (rm)
- Lleure (ll)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Serveis tècnics i ambientals
- Aparcaments i estacionaments (lligat als usos principals)

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 380. Zona de serveis sanitari-assistencial privats (Clau 8_{e1})

1. Definició

Aquesta zona es situa al nord del municipi, molt a la vora del centre urbà, al costat del Bosc de Can Padró i en front de l'Avda. de Catalunya.

Aquesta clau de serveis dotacionals sanitari-assistencials contempla una zona urbana actualment consolidada per aquest tipus d'equipament, per tant, el document del POUM reconeix els usos i l'ordenació existent.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la serà la que s'estableix per a la totalitat de la zona corresponent als serveis dotacionals sanitari-assistencials, per tant, no es podran realitzar divisions parcel·làries.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments relacionats amb l'ús establert i que es puguin realitzar en la parcel·la.

El volum edificable en qualsevol actuació s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, pel que fa al tractament compositiu i d'utilització de materials en les façanes.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,80 m²st/ m²sòl.

6. Unitat compositiva

Encara que en una mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima total dels volums edificables serà de 16,00 m corresponent a PB +III.

9. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer:	8,00 m
Separació a fons de parcel·la:	3,00 m
Separació a llandars laterals:	3,00 m

10. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació. El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.

11. Usos

Els usos dominants de la zona són serveis dotacionals sanitari-assistencial (sa), hospitalari/sanitari (allotjament) (hp), assistencial (as).

A més els usos compatibles son els següents:

- Oficines (lligades a l'activitat) (of)
- Serveis privats al públic (lligats a l'activitat) (s)
- Petits establiments comercials (lligats a l'activitat)
- Restauració (r) (lligada a l'activitat)
- Residencial -hoteler (rh) (lligat a l'activitat)
- Funeraris-cementiri (fc) (lligat a l'activitat)
- Magatzem (m) (lligat a l'activitat)
- Aparcaments i estacionaments (lligats a l'activitat)

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 381. Zona de dotació esportiva privada (Clau 8_{r1})

1. Definició

Aquesta zona de serveis dotacionals de caràcter esportiu es situa al barri de Montjuïc.

El document del POUM reconeix l'equipament esportiu, actualment existent, dotant-lo de majors alternatives, per tal de millorar la seva viabilitat.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria específica.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és l'existent, determinada en els plànols de zonificació.

No s'admetrà la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la; per tant, les diferents activitats compatibles es realitzaran en funció de l'activitat esportiva.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net d'aquesta parcel·la es fixa en 0,80 m²st/ m²sòl.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 7,50 m, corresponent a PB+I, no obstant, i de manera justificada, es podrà realitzar una alçada superior en funció de les necessitats en alçada de les instal·lacions esportives que es realitzin.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les noves edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer: 5,00 m

Separació a fons i lateral de parcel·la: 5,00 m

8. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterrani serà de 1 soterrani.

9. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures interiors de parcel·la hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

10. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis dotacionals de caràcter esportiu (sp).

Tots els altres usos s'estableixen en funció del dominant o principal, i per tant, queden tots lligats a l'ús esportiu:

- Oficines (of)
- Restauració (r)
- Recreatiu musical (rm)
- Lleure (ll)
- Petits establiments comercials
- Serveis privats al públic (s)
- Hospitalari/sanitari (hp)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Serveis tècnics i ambientals
- Aparcaments i estacionaments

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 382. Zona de dotació esportiva privada (Clau 8_{r2})

1. Definició

Aquesta zona de serveis dotacionals de caràcter esportiu es situa al centre de Palau en l'Avda. Diagonal cantonada Camí de Can Pavana.

El document del POUM reconeix l'equipament esportiu, actualment existent i de caràcter privat, com a una zona de serveis dotacionals esportius, dotant-lo de majors alternatives, per tal de millorar la seva viabilitat.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria específica alineada a vial.

3. Condicions de la parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és l'existent, determinada en els plànols de zonificació.

No s'admetrà la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la; per tant, les diferents activitats compatibles aniran lligades a l'activitat esportiva.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 50%.

El cobriment de la piscina exterior amb un sistema mòbil i lleuger de tancament no computarà a efectes d'ocupació de la parcel·la

5. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net d'aquesta parcel·la es fixa en 0,80 m²st/ m²sòl.

El cobriment de la piscina exterior amb un sistema mòbil i lleuger de tancament no computarà a efectes de sostre màxim edificable en la parcel·la.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 10,60 m, corresponent a PB+II, no obstant, i de manera justificada, es podrà realitzar una alçada superior en funció de les necessitats de les instal·lacions esportives que es realitzin.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions noves, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a fons i lateral de parcel·la: 5,00 m

8. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El número màxim de plantes soterrani serà de 2.

9. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures interiors de parcel·la hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.

10. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis dotacionals de caràcter esportiu (sp).

Tots els altres usos s'estableixen en funció del dominant o principal, i per tant, queden tots lligats a l'ús esportiu:

- Oficines (of)
- Restauració (r)
- Recreatiu musical (rm)
- Lleure (ll)
- Petits establiments comercials
- Serveis privats al públic (s)
- Hospitalari/sanitari (hp)
- Educatiu-docent (e)
- Esportiu (sp)
- Cultural (cu)
- Associatiu (as)
- Serveis tècnics i ambientals
- Aparcaments i estacionaments

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 383.- Zona de serveis i activitats en edificació aïllada i parcel·la gran, amb volumetria flexible (Clau 8_s)

1. Definició

Aquesta clau comprendrà un teixit de parcel·les de grans dimensions de forma relativament regular, amb construccions aïllades de gran tamany i ús predominant de serveis i activitats, que s'ordenaran amb volumetria flexible a definir posteriorment en el Pla parcial corresponent, i que es situaran en l'àmbit del nou sector SUD-12. Industrial-Llevant, que es localitza en l'Avda de Catalunya, al sud del terme municipal.

Aquesta zona de serveis és de caràcter no vinculant, pel fet d'estar situada dins d'un sector de planejament, i per tant, la seva posició i la seva definició planimètrica quedarà determinada en el desenvolupament del Pla parcial; tot i que és aconsellable, per la imatge de l'entrada al municipi, de resituar-la en front de l'Avda. de Catalunya. Els paràmetres urbanístics d'aquesta zona quedaran definits en el Pla parcial, tenint en compte els paràmetres i determinacions que s'acompanyen a continuació.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspondrà al d'edificació aïllada amb parcel·les de grans dimensions i destinada a serveis i activitats, envoltada d'espai lliure destinat a jardí o aparcament.

Les edificacions s'ordenaran amb volumetria flexible a definir en el Pla parcial del sector Industrial-Llevant.

3. Condicions de la parcel·la

Les condicions de les parcel·les quedaran establertes definitivament en el Pla parcial, no obstant, en caràcter general s'estableix que la parcel·la edificable mínima sigui de 4.000 m²sòl, i la façana mínima de 80,00 m, i s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 80,00 m.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

El volum edificable definit en cada parcel·la en el posterior Pla parcial s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte.

En tot cas, qualsevol divisió en establiments del sostre edificable per parcel·la haurà de garantir:

El compliment del reglament contra incendis en aquest tipus d'establiments o de les normes que siguin d'aplicació.

Tots els espais lliures que queden dins de la parcel·la, tret dels volums que formen les edificacions, seran comunitaris, no es podran compartimentar i seran de caràcter públic.

Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de caràcter comunitari.

Es disposi obligatòriament d'un hidrant intern a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent.

4. Ocupació

L'ocupació de les parcel·les quedarà establerta definitivament en el Pla parcial corresponent, però en cap cas podrà ser superior al 60%.

5. Edificabilitat

El document del POUM determina en la fitxa del sector SUD-12. Industrial-Llevant el coeficient d'edificabilitat brut i/o el sostre màxim del sector, i posteriorment el Pla parcial fixarà el coeficient d'edificabilitat net per parcel·la.

6. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 16,00 m.

Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,....

Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:

Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 2% de la seva superfície.

Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.

El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+III, comptabilitzant com una planta més l'altell.

7. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, es fixen en:

Separació a carrer:	10,00 m
Separació a fons de parcel·la:	10,00 m
Separació a lindars laterals:	10,00 m

La separació entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic o de magatzematge de material amb instal·lacions i edificacions auxiliars pròpies de l'activitat, es fixa en 10,00 m.

8. Consideració de façana

Tots els plans dels volums edificables, tot i no ser la façana principal, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que el de les façanes principals (forats, elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.).

9. Unitat de projecte

Cada parcel·la es considerarà una unitat de projecte.

10. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació. El número màxim de plantes soterranis serà de 3 plantes.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

L'espai no edificat de les parcel·les tindrà com a mínim un 80% de la superfície amb terreny filtrant o amb paviments permeables, essent obligatori el tractament de com a mínim la meitat de l'aquest espai amb jardineria i arbrat.

12. Tractament de talussos i integració de les edificacions

El Pla parcial definirà les condicions per a la definició del nivell d'explanació de cadascuna de les parcel·les.

Els moviments de terres necessaris per tal d'arribar a la definició de les plataformes de cadascuna de les parcel·les s'executaran conjuntament amb la resta de les obres d'urbanització.

Els volums d'edificació previstos, en els que la seva part posterior queda a un nivell inferior respecta al nivell de terres de l'entorn, una vegada finalitzats els moviments definits en el projecte d'urbanització hauran d'integrar amb talussos el volum edificat de la seva part posterior i lateral, de manera que, una vegada finalitzada la construcció, el volum quedi envoltat de nou per les terres, en les condicions que es definiran en el Pla parcial.

13. Reserves de places d'aparcaments

S'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

14. Usos

L'ús dominant de la zona és de serveis i activitats:

Oficines (of)

Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)

Residencial - hotel·ler (rh)

Residència col·lectiva i especial (rc)

Hotel·ler (h)

Restauració (r)

Recreatiu musical (rm)

Lleure (ll).

Serveis privats al públic (s)

Comercial (c), en base a la normativa general i sectorial, en els casos següents:

Establiments comercials singulars (ecs)

Petits establiments comercials (pec)

Mitjans establiments comercials (mec)

Grans establiments comercials (gec)

Dotacions comunitàries (Sanitari-assistencial (sa), Hospitalari/sanitari (allotjament) (hp), Assistencial (as), Educatiu-docent (e), Esportiu (sp), Cultural (cu), Associatiu (as), Administratiu i serveis (ad)

Industrial (i), admetent-se el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8 i 9.

Serveis tècnics i ambientals (telefonía i telecomunicacions)

Aparcaments i estacionaments

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

CAPÍTOL 3. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 384.- Actuacions urbanístiques en sòl urbà

En sòl urbà es defineixen un seguit d'actuacions o àmbits de desenvolupament, procedents en alguns casos de plans parcials, que no han completat les obres d'urbanització o no han completat les cessions en les condicions exigides per l'Ajuntament o a través dels respectius projectes de reparcel.lació.

En alguns casos es defineixen Polígons d'actuació urbanística que corresponen només a una part dels antics sectors de planejament, que per diverses raons no han seguit el procés de desenvolupament de la resta de l'antic sector. En aquest cas es contemplen les condicions diferencials de partida, en relació a les obligacions de cessió i urbanització.

Per algun d'ells es proposen modificacions respecte a l'ordenació corresponent al Pla Parcial aprovat i parcialment consolidat, tot conservant els drets i les obligacions derivades del planejament.

També s'han inclòs en sòl urbà consolidat aquells PAU procedents d'antigues unitats d'actuació, o aquells de dimensions molt reduïdes i amb uns objectius puntuals d'obtenció d'espais lliures o de compromisos d'urbanització.

En sòl urbà consolidat es disposen aquells que tenen com origen un Pla Parcial en fase de desenvolupament i comparteixen l'objectiu de completar les cessions i obres d'urbanització determinades pels respectius projectes. Aquests polígons s'inclouen en sòl urbà consolidat, ja que compten amb projecte de reparcel.lació i d'urbanització.

Per altra banda, tots els casos en que els PAU precisen de projecte de reparcel.lació i/o d'urbanització són inclosos en sòl urbà no consolidat.

Són també inclosos com a sòl urbà no consolidat tots aquells nous polígons on es realitza una ordenació totalment diferent o aquells en què es preveu un nou aprofitament per obtenir uns sistemes per cessió i urbanitzats.

En tots els casos el document del POUM ordena detalladament el polígon i determina les cessions i obres d'urbanització corresponents, en funció dels antecedents diversos de cada polígon. El document resumeix breument els orígens, objectius i determinacions dels PAU delimitats per aquest POUM.

En el cas de no tenir clara l'ordenació de l'àmbit d'actuació o de preveure una dificultat pel que fa a l'ordenació (topografia accidentada, localització d'activitats industrials que comporten indemnitzacions, localització d'habitatges,...), el Pla proposa elaborar Plans de Millora Urbana (PMU), per tal de realitzar prèviament a la gestió urbanística un planejament derivat.

Art. 385.- Objectius i justificació general de les actuacions i ordenacions en SU

En les actuacions del municipi, resulta necessari garantir una ordenació coherent de tot el conjunt i, per tant, els objectius d'aquest sòl urbà responen sempre a la concreció d'altres objectius de caràcter més general. Per tant, els objectius marcats en aquest document, pel que fa a les actuacions i ordenacions en sòl urbà són principalment les següents:

- Consolidació del centre

- Obtenció de d'espais lliures i d'equipaments
- Millora de les relacions entre barris
- Aportació d'elements d'estructura
- Consolidació d'un model urbanístic
- Consolidació de la trama urbana
- Solucions per tal d'evitar expropiacions innecessàries
- Solucions de gestió urbanística per solucionar problemes històrics

Art. 386.- Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà

El POUM planteja uns 42 PAU i uns 13 PMU.

Es tracta de desenvolupaments relativament més petits que els sectors de nova creació, i son fonamentalment de transformació de Sòl Urbà Consolidat (SUC) i de Sòl Urbà No Consolidat (SUNC), que en molts casos es poden executar directament amb el P. Reparcel.lació i el P. Urbanització, que són els supòsits dels PAU, i en altres casos necessiten inicialment un Pla de Millora Urbana per determinar la seva ordenació definitiva, encara que en molts d'ells ja s'està plantejant en aquest document del POUM.

Aquests PAU, a l'igual com els Sectors, aporten elements d'estructura, permeten obtenir cessions gratuïtes de zones verdes i equipaments i, en definitiva, solucionen molts problemes històrics de gestió urbanística.

En sòl urbà el POUM defineix:

- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)
Desenvolupament: Gestió urbanística
 Projecte d'Urbanització
- Plans de Millora Urbana (PMU)
Desenvolupament: Planejament derivat
 Gestió urbanística
 Projecte d'Urbanització

- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

El POUM defineix 42 PAU; són els següents:

- PAU-01 La Pineda
- PAU-02 Sant Roc
- PAU-03 Montjuïc
- PAU-04 La Cooperativa
- PAU-05 Serra de Can Riera
- PAU-06 Els Pins
- PAU-07 Tenda Nova
- PAU-08 Can Parera
- PAU-09 El Castell
- PAU-10 Els Turons
- PAU-11 Montjuïc Nord
- PAU-12 Can Falguera Nord

PAU-13 Can Puigoriol
PAU-14 Avda. Folch i Torres
PAU-15 Can Maiol Sud
PAU-16 Can Figueres
PAU-17 Plegamans Sud
PAU-18 Illes Balears
PAU-19 Camí de Can Clapés
PAU-20 Puighebreuada
PAU-21 Sant Josep Oriol
PAU-22 Sant Joan
PAU-23 Can Burguès
PAU-24 Can Planes
PAU-25 Cal Pansa
PAU-26 Dante
PAU-27 Industria
PAU-28 Horta del Rector
PAU-29 La Marinada
PAU-30 Avda. Catalunya
PAU-31 Carolines - Salzes
PAU-32 Carolines - Albes
PAU-33 Carolines - Pollancre
PAU-34 Ausias March
PAU-35 Pedra Llarga
PAU-36 Camí de Can Llonch
PAU-37 Avda. Ebre
PAU-38 Puigmal
PAU-39 Llibertat
PAU-40 Colom
PAU-41 Industrial
PAU-42 Catalunya - Castell

- Plans de Millora Urbana (PMU)

El POUM defineix 13 PMU; són els següents:

PMU-01 Bosc de Can Pavana
PMU-02 Camí de Can Pavana
PMU-03 Serra de Plegamans
PMU-04 Carrer del Sol
PMU-05 Camí de Can Padró
PMU-06 Font de Sant Josep
PMU-07 Can Agell
PMU-08 Can Cortès
PMU-09 Avda. Navarra
PMU-10 Cal Viejo
PMU-11 La Pujada

Art. 387.- Tipus de sòl urbà en funció de la proposta i dels seus antecedents

Les condicions actuals i els processos de gestió i de planificació dels diferents barris han donat lloc a tipificar el tipus de sòl, pel que fa al seu règim o classificació, donant una regulació detallada per a cada un d'ells, aplicant els corresponents preceptes de la legislació urbanística (TRLU i RLU), sense oblidar l'ordenament recollit en la vigent Llei 3/2009 del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Així, un dels objectius essencials del POUM és la regularització d'urbanitzacions aparegudes desendreçadament al llarg dels anys, que presenten dèficits de serveis i d'urbanització, a banda d'haver-se iniciat sense el compliment dels deures de cessió de sòls de sistemes i d'aprofitament urbanístic.

El resultat d'aquest procés d'específic tractament dels terrenys pot diferenciar-se en els apartats que seguidament es descriuen breument:

1. Sòl Urbà Consolidat (arts. 26 a 30 i concordants TRLU, i 1 a 7 de la Llei 3/2009). Els supòsits específics que s'ajusten a la consideració com a sòl urbà consolidat són els següents:
 - 1a) Els solars aptes per l'edificació, en la mesura que es troben urbanitzats, disposen dels serveis urbanístics bàsics amb les característiques adequades (xarxa viària consolidada, xarxes d'aigua i sanejament, subministrament d'energia elèctrica,...), no tenen cessions pendents i no estan inclosos en cap àmbit d'actuació.
 - 1b) Els terrenys que, per edificar-los, només han de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària, sense estar inclosos en cap àmbit d'actuació.
 - 1c) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, tenir assenyalades les alineacions i rasants, o bé realitzar obres d'urbanització. La reparcel.lació es troba ja aprovada i no precisa modificacions ni reajustos per la regularitzar la situació urbanística de l'àmbit; per tant, no hi ha cessió pendent d'aprofitament mig ni procedeix reserva per habitatge protegit..
 - 1d) Els terrenys que presenten la mateixa casuística que l'apartat 1c) però que, a més, en funció d'una nova base topogràfica o de petits canvis, precisen un reajust de l'àmbit d'actuació per procedir a la seva regularització. En aquests casos el POUM preveu una redelimitació de l'àmbit poligonal, que pot suposar una modificació de les càrregues urbanístiques i dels propietaris que suporten aquesta, i per tant, precisa un reajust del Projecte de reparcel.lació. En funció de la importància d'aquestes modificacions es podrà realitzar la gestió urbanística mitjançant els instruments d'execució que corresponguin.
2. Sòl Urbà No Consolidat (arts. 26 a 31 i concordants TRLU, i 1 a 7 Llei 3/2009). Els supòsits específics que s'ajusten a la consideració com a sòl urbà no consolidat són els següents:
 - 2a) Els terrenys que el POUM inclou en un àmbit d'actuació sense realitzar una nova ordenació del conjunt i, mantenint l'existent, permetre la gestió urbanística i la urbanització mitjançant l'equidistribució de beneficis i càrregues (reparcel.lació).

- 2b) Els terrenys que el POUM inclou en un àmbit d'actuació sense realitzar una nova ordenació del conjunt però, en no existir un instrument de planejament previ, procedeix abordar el planejament, la gestió urbanística i la urbanització mitjançant l'equidistribució de beneficis i càrregues (reparcel·lació).
 - 2c) Els terrenys inclosos en un àmbit d'actuació en què el POUM realitza una nova ordenació del conjunt, però que, en una gran part o en la totalitat de l'àmbit hi ha un planejament previ ja executat urbanísticament i, per tant, hi ha uns aprofitaments reconeguts, que el POUM no pot desconèixer.
 - 2d) Els terrenys inclosos en un àmbit d'actuació en què el POUM realitza una nova ordenació del conjunt, sense que el planejament previ hagi estat objecte d'execució urbanística (reparcel·lació i urbanització).
 - 2e) Els terrenys inclosos en un àmbit d'actuació en què es realitza una nova ordenació del conjunt, sense que hi hagi un instrument previ de planejament urbanístic.
 - 2f) Els terrenys en sòl urbà que, no complint els requisits preestablerts en l'apartat 1 d'aquest precepte, tampoc no estan inclosos en un polígon d'actuació.
3. En aplicació de l'art. 6 de la Llei 3/2009, el POUM determina els supòsits de regularització en què la reserva per a habitatge de protecció pública s'aplica sobre el sostre de nova implantació.
 4. En els procediments de gestió urbanística que requereixi l'execució dels àmbits d'actuació, caldrà tenir en consideració els supòsits en què el deure de cessió d'aprofitament hagi de produir-se en metàl·lic per impossibilitat de situar-lo físicament sobre el terreny, així com els supòsits en què aquest import podrà destinar-se, totalment o parcialment, a pagar els costos establerts en l'art. 7.6 Llei 3/2009.

Art. 388.- Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà

En funció del supòsits determinats en l'apartat anterior, els àmbits d'execució i planejament en Sòl Urbà són els següents:

- Sòl Urbà Consolidat

- **Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)**

Els PAU en Sòl Urbà Consolidat (SUC):

- PAU-01 La Pineda
- PAU-02 Sant Roc
- PAU-03 Montjuïc
- PAU-05 Serra de Can Riera
- PAU-07 Tenda Nova
- PAU-10 Els Turons
- PAU-12 Can Falguera Nord
- PAU-31 Carolines - Salzes
- PAU-32 Carolines - Albes
- PAU-35 Pedra Llarga

- Sòl Urbà No Consolidat

▪ Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

Els PAU en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):

- PAU-04 La Cooperativa
- PAU-06 Els Pins
- PAU-08 Can Parera
- PAU-09 El Castell
- PAU-11 Montjuïc Nord
- PAU-13 Can Puigoriol
- PAU-14 Avda. Folch i Torres
- PAU-15 Can Maiol Sud
- PAU-16 Can Figueres
- PAU-17 Plegamans Sud
- PAU-18 Illes Balears
- PAU-19 Camí de Can Clapés
- PAU-20 Puighebreuada
- PAU-21 Sant Josep Oriol
- PAU-22 Sant Joan
- PAU-23 Can Burguès
- PAU-24 Can Planes
- PAU-25 Cal Pansa
- PAU-26 Dante
- PAU-27 Industria
- PAU-28 Horta del Rector
- PAU-29 La Marinada
- PAU-30 Avda. Catalunya
- PAU-34 Ausias March
- PAU-33 Carolines - Pollancre
- PAU-36 Camí de Can Llonch
- PAU-37 Avda. Ebre
- PAU-38 Puigmal
- PAU-39 Llibertat
- PAU-40 Colom
- PAU-41 Industrial Can Parera
- PAU-42 Catalunya - Castell

▪ Plans de Millora Urbana (PMU)

Tots els PMU són Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):

- PMU-01 Bosc de Can Pavana
- PMU-02 Camí de Can Pavana
- PMU-03 Serra de Plegamans
- PMU-04 Carrer del Sol
- PMU-05 Camí de Can Padró

- PMU-06 Font de Sant Josep
- PMU-07 Can Agell
- PMU-08 Can Cortès
- PMU-09 Avda. Navarra
- PMU-10 Cal Viejo
- PMU-11 La Pujada
- PMU-12 Camí Reial
- PMU-13 Barri de Can Parera

Art. 389.- Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística

1. Situació i àmbit

La situació i l'àmbit de cada Polígon d'actuació es determina en els plànols de classificació del sòl, qualificació, normativa urbanística i d'ordenació, així com en la fitxa corresponent de cada polígon, que s'adjunta en el document B1a, apartat I.

En la part escrita de cada polígon es fa una breu descripció de la situació i de l'àmbit, determinant-se la superfície d'aquest.

2. Determinacions generals

Les determinacions corresponents als Polígons d'actuació urbanística s'especifiquen a continuació en aquestes normes per a cada polígon i en la fitxa corresponent per a cada un d'ells, que s'adjunten en els documents annex a la normativa urbanística B1a/B1b (Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics).

En funció del supòsits determinats en els apartats anteriors, i en funció de la proposta (existent, regularització, nova implantació,...) i, per tant, dels seus antecedents urbanístics i de gestió, es concretarà per a cada polígon el tipus de sòl (SUC o SUNC).

En aquest apartat es determina la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon de sòl urbà en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% segons el cas de l'aprofitament urbanístic del polígon; així com la realització del 30% d'habitatge protegit segons el cas respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística. Cada tipus de sòl, en funció dels seus antecedents, haurà de realitzar o no, i de manera parcial o total, el 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; així com la realització del 30% d'habitatge protegit.

En les àrees inundables corresponents als períodes de retorn de 100 o 500 anys, s'ha de justificar que es compleixen les mesures de previsió de risc d'inundació d'acord amb les determinacions establertes a l'article 6.3 i 6.4 RLU.

En aquells polígons en què la densitat sigui inferior a 25 habitatges /hectàrea i les condicions de tipologia edificatòria, posició o grau de consolidació així ho aconselli, es podrà sol·licitar a la Comissió d'urbanisme l'exclusió del còmput del 30% d'habitatge protegit.

No es concediran llicències d'edificació en tant no s'hagin redactat els projectes que s'especifiquen, formalitzat les cessions d'espais destinats a sistemes i establert els compromisos d'urbanització.

L'Ajuntament podrà demanar fiança per tal de garantir l'execució de les obres d'urbanització assignades a cada polígon.

3. Objectius

Els objectius dels Polígons d'actuació és el de facilitar l'execució del planejament urbanístic. En el cas dels Polígons procedents de Plans parcials i Unitats d'actuació anteriors, aquest objectiu es remet a l'execució dels compromisos adquirits en la reparcel·lació, que es mantenen. En el cas de les noves delimitacions de polígons, s'indiquen els objectius i les determinacions específiques en la fitxa corresponent.

En aquest apartat es descriuen els objectius principals de cada polígon, tant normatius com d'ordenació del territori.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

En aquest apartat, es determina els terminis d'execució, segons el primer, el segon o tercer sexenni.

El sistema d'actuació urbanística s'especifica individualment per a cada polígon, adoptant en general i en les noves ordenacions el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica; i en el cas d'urbanitzacions que provenen de plans parcials, amb barris molt consolidats, el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

5. Fitxes numèriques i gràfiques per a cada polígon

Les determinacions del apartats següents venen complementades per les fitxes de característiques de cada un dels polígons, que s'adjunten en el document annex a la normativa urbanística B1a/B1b (Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics).

En aquest apartat es determinen els sòls a cedir de sistemes i a urbanitzar (plànol annex urbanització).

En el cas dels PAU, les reserves de sòl públic corresponents a zones verdes, equipaments i vials quedaran fixades i concretades en la fitxa i en els plànols corresponents; per tant, totes les fitxes de zonificació que s'adjunten dels PAU, són vinculants.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes dels PAU es consideren no vinculants, tenint en compte la flexibilitat que et permet la normativa urbanística de les claus corresponents, en la definició volumètrica de les edificacions.

Amb caràcter general, en el cas dels PMU les reserves de sòl públic corresponents a zones verdes, equipaments i vials quedaran determinades numèricament en la fitxa, així com en els plànols corresponents; que en alguns casos serà vinculant però a reajustar en el PMU, en altres indicativa a definir o redefinir en el PMU i en casos excepcionals no vinculants a definir totalment en el planejament derivat, especificant-se en cada cas en les fitxes corresponents.

Les claus urbanístiques de cada polígon es definiran també en aquesta normativa, en el capítol corresponent.

Per altra banda, en alguns dels PAU i PMU que s'ha considerat oportú, s'adjunta una altra fitxa de normativa urbanística, que especifica en cada cas: normativa urbanística vinculant en tots els PAU i parcialment en alguns PMU; i en els PMU podem trobar normativa urbanística vinculant a reajustar en el planejament derivat, normativa urbanística indicativa a redefinir en el planejament derivat i, finalment, normativa urbanística no vinculant a definir en els PMU.

Les fitxes numèriques per a cada polígon contenen com a mínim:

- La superfície del sector, en m² i ha.

- Les reserves per a sistemes locals o generals, amb indicació d'aquells que el POUM determina amb caràcter vinculant.
- El sòl destinat a aprofitaments privats, amb indicació, si s'escau, de la zona o zones que es consideren més adients per assolir els objectius definits per a cada polígon
- L'edificabilitat del polígon.
- El sostre edificable màxim, amb possible indicació de reserves per a usos comercials o terciaris.
- La densitat màxima del sector i el nombre d'habitatges màxim.
- El sostre corresponent a la cessió % d'aprofitament mig.
- El sostre corresponent al % d'habitatge de protecció.

SECCIÓ SEGONA. DETERMINACIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTIC (PAU)

Art. 390.- PAU- 01. La Pineda (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa al nord del terme municipal, molt a la vora del centre de Palau, i es troba delimitat: al Nord-oest, pel Sòl No Urbanitzable que forma el Sistema Hidràulic de la Riera de Caldes; al Nord-est, pel Sòl Urbà del barri de La Pineda; a l'Est, per l'actual Sòl No Urbanitzable qualificat de Protegit d'interès agrícola, el qual amb aquest document es transforma en un nou sector SUD-02. Pla del Molí; al Sud, pel Sòl No Urbanitzable qualificat de Protegit d'interès agrícola que es transforma en un nou sector i per l'àmbit de la fàbrica de cartró que es transforma en un nou PMU-01. Bosc de Can Pavana; i fonamentalment a l'Oest, pel Sòl No Urbanitzable que forma el Sistema Hidràulic de la Riera de Caldes.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 98.246,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC).

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

L'àmbit delimitat per aquest PAU-01 quedava inclòs en el Pla Parcial La Pineda Sant Roc aprovat definitivament el 22/09/1993 i publicat 03/11/1993. Posteriorment es va realitzar el Projecte de reparcel.lació econòmica per cooperació de tot el Pla Parcial La Pineda Sant Roc, que es va aprovar definitivament el 30/10/1997. Per tant, la delimitació d'aquest polígon correspon a un dels àmbits de l'anterior Pla Parcial La Pineda Sant Roc en que falta realitzar la urbanització.

Així, la delimitació del polígon només és a efectes de realitzar efectivament la urbanització, donat que la reparcel.lació es troba aprovada i no precisa modificacions per a la regularització de l'àmbit.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

L'objectiu principal d'aquest polígon és realitzar la urbanització de l'àmbit d'actuació.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El repartiment de despeses es farà mitjançant reparcel.lació en la modalitat de cooperació. El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 391.- PAU- 02. Sant Roc (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa a l'extrem nord del terme municipal, molt a la vora del límit del terme amb Caldes de Montbui, al costat oest de la riera de Caldes, i es troba delimitat en tot el seu perímetre per a Sòl No Urbanitzable.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 32.904,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

L'àmbit delimitat per aquest PAU-02 quedava inclòs en el Pla Parcial La Pineda Sant Roc aprovat definitivament el 22/09/1993 i publicat 03/11/1993. Més endavant, es va realitzar el Projecte de reparcel·lació econòmica per cooperació de tot el Pla Parcial La Pineda Sant Roc, que es va aprovar definitivament el 30/10/1997. Posteriorment al procés de gestió urbanística de la totalitat del sector, es va realitzar el procés d'urbanització de manera fraccionada i discontinua.

Per tant, la delimitació del PAU-02. Sant Roc correspon a un dels àmbits de l'anterior Pla Parcial La Pineda Sant Roc en que falta realitzar la urbanització.

Així, la delimitació d'aquest polígon només és a efectes de realitzar efectivament la urbanització, donat que la reparcel·lació es troba aprovada i no precisa modificacions per a la regularització de l'àmbit.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

L'objectiu principal d'aquest polígon és realitzar la urbanització de l'àmbit d'actuació.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El repartiment de despeses es farà mitjançant reparcel·lació en la modalitat de cooperació. El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 392.- PAU- 03. Montjuïc (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació està situat al Nord-oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través del carrer de Sant Oleguer (prolongació de la Carrerada) mitjançant el carrer de Montjuïc que constitueix l'eix principal del barri i el pas obligat d'accés a la urbanització de Can Duran.

El PAU-03 es troba delimitat: al Nord, pel Sòl No Urbanitzable, així com pel nou PAU-11. Montjuïc Nord; a l'Est, pel Sòl No Urbanitzable, l'actual zona industrial de l'Avda. Navarra (PMU-09) i el nou sector SUD-04. Can Cladelles; al Sud, pel carrer Sant Oleguer, el nou sector SUD-04. Can Cladelles, el nou polígon discontinu PAU-11. Montjuïc nord i el nou PMU-07. Can Agell; i finalment a l'Oest, pel nou PMU-07. Can Agell, el Sòl No Urbanitzable i el barri de Can Duran.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació de Montjuïc és de 202.183,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC).

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

L'àmbit delimitat per aquest PAU-03. Montjuïc es troba inclòs en el Pla Parcial de Montjuïc de Palau-solità i Plegamans, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona, en sessió de 17/6/1992, i amb el Projecte de reparcel·lació

aprovat definitivament el 7/4/2000, amb abast tant físic com econòmic. Per tant, tots els propietaris inclosos en el Pla parcial han complimentat totes les obligacions pel que fa les cessions de sistemes generals (vial, zones verdes i equipaments), així com la cessió del 10% d'aprofitament mig, i per tant, només es troben pendents les obres d'urbanització. Per tant, encara que es pretén una redefinició dels límits per solucionar determinats problemes urbanístics, s'entén que l'obligació de cessió al municipi de l'aprofitament urbanístic està complimentada.

La delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit encara no urbanitzat adequadament però amb reparcel·lació ja aprovada. No obstant, el POUM estableix que la regularització de la urbanització s'ha de portar a terme amb una redelimitació de l'àmbit poligonal, redefinint les zones i les afectacions, la qual cosa suposarà un reajust dels beneficis i càrregues urbanístiques i dels propietaris que suporten aquestes. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació serà objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son:

- Reajustar els límits del polígon i de les parcel·les, en funció de les preexistències de la nova base topogràfica i de la incorporació de dos nous polígons d'actuació.
- Realitzar la urbanització de tot l'àmbit, millorant la continuïtat viària en sentit nord-sud i reforçant l'estructura viària per tal d'obtenir continuïtat entre els barris de Montjuïc i Can Duran
- Determinar un nou espai verd en el centre del barri, per tal d'afavorir la seva vida social i la seva centralitat.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 393.- PAU- 04. La Cooperativa (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat al centre neuràlgic del municipi, on s'inclouen els terrenys de l'antiga Cooperativa agrícola.

Es troba delimitat: al Nord, pel carrer de l'Estació; a l'Est, pel carrer d'Anselm Clavé; al Sud, pel carrer de la Cooperativa amb el Teatre de la Vila i el Centre recreatiu; i a l'Oest, pel carrer del Molí i la Plaça de la Vila.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació de La Cooperativa és de 888,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

El Pla general d'ordenació de la Comarca de Sabadell (PGCS), aprovat definitivament el 27/07/1978 i publicat el 23/09/1978, i la posterior Modificació del PGCS aprovada

definitivament el 8/08/1988 i publicada el 5/12/1988 i el 26/11/2007, determina per aquest àmbit d'actuació un Sistema d'equipaments varis (Gv) que va per expropiació.

Per tant, aquest nou polígon d'actuació amb una nova ordenació i un nou aprofitament urbanístic ens proporcionarà la cessió gratuïta d'aquest equipament.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son:

- Reactivar i consolidar el centre.
- Potenciar la zona peatonal.
- Augmentar la superfície comercial.
- Donar continuïtat al carrer cívic i/o peatonal de la Cooperativa.
- Obtenir gratuïtament la cessió d'un nou equipament en el centre.
- Eliminar les naus agrícoles per ser incompatibles en el centre
- Conservar la botiga de La Cooperativa agrària o Sindicat agrícola, inclosa en el Catàleg de Patrimoni.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 394.- PAU- 05. Serra de Can Riera (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa a la zona oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través del Camí de la Serra de Can Riera (prolongació del Camí de la Serra de Ponent) mitjançant el Camí de Can Riera.

El PAU-05 es troba delimitat: al Nord, amb el barri de Can Riera (SU) i el Bosc de Can Ral (SNU), amb el Camí de la Serra de Ponent, el Camí de la Serra de Can Riera i el carrer Bonavista; a l'Oest, amb una part del barri de Can Riera amb el carrer de Les Illes Balears; al Sud, amb el nou PAU-18. Illes Balears, el carrer de les Illes Balears i el Sòl No Urbanitzable; i a l'Oest, part amb el Sòl No Urbanitzable i part amb el nou PAU-06. Els Pins.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 138.005,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC).

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Pla parcial d'Ordenació Serra de Can Riera es va aprovar definitivament el 18/12/1996, on es determinaven 3 polígons equilibrats en quant a beneficis i càrregues i autosuficients. El Projecte de reparcel·lació del polígon I, que és el corresponent pràcticament en la seva totalitat a aquest àmbit d'actuació (PAU-05. Serra de Can Riera), i que anava pel sistema de cooperació, es va aprovar definitivament el 11/03/2002. S'han complert totes les obligacions pel que fa a les cessions de sistemes que marcava el planejament (vial, zones verdes i equipaments) i la cessió del 10% d'aprofitament mig. Només es troben pendents les obres d'urbanització.

Per tant, la delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit encara no urbanitzat adequadament però amb reparcel·lació ja aprovada. No obstant, el POUM estableix que la regularització de la urbanització s'ha de portar a terme amb una redelimitació de l'àmbit poligonal, excloent de l'àmbit originari el que conforma el PAU-39 Llibertat, la qual cosa suposarà un reajust dels beneficis i càrregues urbanístiques i dels propietaris que suporten aquestes. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació serà objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon són:

- Realitzar la urbanització de l'àmbit d'actuació.
- Reajustar els límits del polígon i de les parcel·les.
- Redefinir les quotes d'urbanització i gestió per a cada una de les parcel·les.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 395.- PAU- 06. Els Pins (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa a l'extrem oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través del carrer els Pins (prolongació del carrer de Sant Llorenç) o mitjançant el Camí de la Serra de Can Riera des de la urbanització de la Serra de Can Riera.

El PAU-06 es troba delimitat: al Nord, per Sòl No Urbanitzable; a l'Est, pel Bosc de Can Ral en Sòl No Urbanitzable i el polígon PAU-05. Serra de Can Riera; al Sud, pel barri Serra de Can Riera que el forma el polígon PAU-05. Serra de Can Riera; i al Oest, per Sòl No Urbanitzable i el terme municipal de Polinyà.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 82.329,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Pla General d'Ordenació Municipal de la Comarca de Sabadell, aprovat l'any 1978, classificava Els Pins de Can Riera com a Sòl Urbanitzable No Programat, que s'havia de desenvolupar mitjançant la tramitació d'un Programa d'actuació urbanística i un Pla Parcial.

L'àmbit que s'incorpora a aquest nou PAU, que es classifica fonamentalment de SUNP (actualment SUND), amb un ús majoritari d'habitatge aïllat, es troba en l'actualitat amb els carrers consolidats, amb una parcel·lació força concreta i amb una gran ocupació d'aquestes amb cases unifamiliars aïllades.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del PAU. Aquest barri es troba pràcticament consolidat, amb llicències concedides, i per tant, la realització del 30% d'habitatge protegit serà exclusivament sobre el sostre de nova implantació.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Regularitzar amb el document del POUM el Barri de "Els Pins de Can Riera".
- Integrar el barri de "Els Pins de Can Riera" al Sòl Urbà, tot donant-li continuïtat amb el Barri de "Serra de Can Riera".
- Realitzar el Projecte de reparcel·lació i urbanització de l'àmbit d'actuació.
- Obtenir les cessions dels sistemes.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 396.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, en front de l'Avinguda de Catalunya. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda de Catalunya i el Camí de las Serra.

Aquest polígon es troba delimitat : al Nord, pel PAU-17 Plegamans Sud amb el carrer Muntanya; a l'Est, pel barri de Plegamans Sud- Turó Castell (SU) i el nou PMU-03. Serra de Plegamans; al Sud, pel sector SUD-05. Can Maiol Nord; i a l'Oest, amb l'Avinguda Catalunya, el barri de Tenda Nova (SU) i el nou PAU-38. Puigmal.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 38.175,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Pla parcial d'Ordenació Tenda Nova es va aprovar definitivament el 20/11/1985, on s'establí una divisió poligonal. El Projecte de reparcel·lació del Polígon I, per sistema de cooperació, es va aprovar definitivament el 4/02/2003.

Tots els propietaris inclosos en el Pla parcial Polígon I han complimentat totes les obligacions pel que fa les cessions de sistemes generals, així com la cessió del 10% d'aprofitament mig, i per tant, només es troben pendents les obres d'urbanització.

Per tant, aquesta delimitació del nou PAU es produeix sobre un àmbit encara no urbanitzat adequadament però amb reparcel·lació ja aprovada. No obstant, el POUM estableix que la regularització de la urbanització s'ha de portar a terme amb una redelimitació de l'àmbit poligonal, excloent de l'àmbit originari el que conforma el PAU-38 Puigmal, la qual cosa suposarà un reajust dels beneficis i càrregues urbanístiques i dels propietaris que suporten aquestes. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació serà objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui.

El traçat de la falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, amb tot el que això comporta.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son:

- Reajustar els límits del polígon i de les parcel·les.
- Redefinir el Projecte de reparcel·lació.
- Realitzar la urbanització de tot l'àmbit d'actuació.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 397.- PAU- 08. Can Parera (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa al sud-oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. L'accés principal es a través de la Carretera de Sabadell a Granollers (C-155).

Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, per Sòl No Urbanitzable i en part pel nou traçat de la C-155 (futura interpolar); a l'Est, per sols que formen la llera de la Riera de Caldes classificats de Sòl No Urbanitzable i el nou polígon industrial PAU-41. Industrial Can Parera; al Sud, per un petit torrent en Sol No Urbanitzable; a l'Oest, pel nou PMU-13. Barri de Can Parera i per Sòl No Urbanitzable.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 40.594,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Pla parcial d'Ordenació Can Parera es va aprovar definitivament el 10/10/1991. Es troba pendent de realitzar el Projecte de reparcel·lació amb el sistema d'actuació per cooperació, així com el Projecte d'urbanització.

L'àmbit del PAU-08. Can Parera que es planteja en aquest document del POUM, es troba pràcticament inclòs en l'àmbit inicial del Pla parcial, menys uns sols que actualment son SNU, i que s'inclouen per aflorar uns nous aprofitaments d'habitatges unifamiliars i fer més viable econòmicament la gestió i urbanització de l'àmbit .

No obstant, no tots els sols inclosos en l'actual Pla parcial es troben inclosos en el nou polígon d'actuació, ja que l'actual implantació industrial queda inclosa en un nou polígon d'actuació (PAU-41. Industrial Can Parera) i l'actual barri d'habitatges que no assoleixen els nivells mínims d'habitabilitat i salubritat es disposen en un nou Pla de millora urbana (PMU-13. Barri de Can Parera).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del PAU. Aquest barri es troba molt consolidat amb edificacions d'habitatges unifamiliars, amb llicències concedides, i per tant, la realització del 30% d'habitatge protegit serà exclusivament sobre el sostre de nova implantació.

El traçat de la falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, amb tot el que això comporta.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son:

- Regularitzar amb el document del POUM la problemàtica del Barri de "Can Parera", amb la nova incorporació de dos nous polígons per aïllar dues problemàtiques que poden dificultar o fer impossible el desenvolupament de l'actual Pla parcial de Can Parera.
- Fer possible la viabilitat del Polígon de Can Parera, amb nous aprofitaments d'habitatges unifamiliars, per tal de fer més viable econòmicament l'operació de gestió i urbanització.
- Realitzar el Projecte de reparcel·lació i urbanització de l'àmbit d'actuació
- Realitzar uns nous accessos al barri, tenint en compte que el Departament del Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya vol desdoblar l'actual carretera de Granollers a Sabadell impossibilitant l'accés actual al barri.
- Obtenir les cessions dels sistemes i determinar un nou espai verd en el centre del barri.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 398.- PAU- 09. El Castell (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, en un àmbit entre l'Avinguda Catalunya i el Camí de la Serra. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda Catalunya i Camí de la Serra, i el carrer Garraf perpendicular a aquests dos.

El PAU-08 es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà, fonamentalment amb el Parc Linares, i el nou SUD-10. Can Boter; a l'Est, amb Can Gordi en Sòl No Urbanitzable i amb el Barri de Plegamans Sud (SU); al Sud, pel nou PAU-17. Plegamans Sud; i finalment a l'Oest, amb el nou PAU-17. Plegamans Sud i fonamentalment per l'Avinguda de Catalunya.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 159.351,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Pla parcial d'Ordenació El Castell es va aprovar definitivament el 29/02/1984, on es plantejava el sistema d'actuació per cooperació; i el Projecte de reparcel·lació es va aprovar definitivament el 06/06/2001.

No obstant, un recurs contra l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació per un seguit de propietaris del sector, desencadena finalment una sentència ferma estimant en part el recurs i anul·la i deixa sense efecte aquest Projecte de reparcel·lació. El Projecte d'urbanització es va aprovar definitivament el 04/06/1986, però en cap moment ha estat executat.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del PAU.

Aquest barri es troba pràcticament consolidat, amb llicències concedides, i per tant, la realització del 30% d'habitatge protegit serà exclusivament sobre el sostre de nova implantació.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son:

- Reajustar els límits del polígon, dels sistemes i de les parcel·les, en funció de les preexistències i de la nova base topogràfica.
- Realitzar un nou Projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

- Adquirir tots els sistemes del Pla parcial per cessió, eliminant les expropiacions.
- Millorar la continuïtat del Camí de la Serra.
- Reduir les despeses de les finques actualment consolidades, augmentant l'aprofitament de l'àmbit El Castell, per tal que sigui viable el repartiment de beneficis i càrregues de manera equitativa i que a la vegada sigui possible econòmicament el desenvolupament d'aquest barri.
- Reforçar l'estructura viària per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Reforçar la comunicació peatonal al Castell i millorar el seu entorn.
- Urbanitzar la rotonda de l'Avda. de Catalunya intersecció c/Indústria i c/del Garraf.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

La Reparcel·lació aprovada en data 6 de juny de 2001 i executada en la part corresponent al repartiment i abonament del cost d'indemnització dels sòls de sistemes, va ser anul·lada en virtut de diverses Sentències ja fermes del TSJC, dictades en els Recursos 565/01, 616/01, 636/01, 656/01, 825/01, 843/01, 159/02, 879/03.

Per tant, en execució de les resolucions judicials s'haurà de tornar a realitzar una nova reparcel·lació en la modalitat de cooperació. El POUM justifica la delimitació d'un nou àmbit per aconseguir la regularització urbanística. Els imports abonats en compliment del projecte anul·lat es consideren avançaments a compte per part de cadascun dels propietaris, i s'hauran de regularitzar en el corresponent projecte de reparcel·lació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 399.- PAU- 10. Els Turons (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa al nord-est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Es troba dividit en dos àmbits discontinus, degut al pas de la variant C-59.

El primer àmbit (àmbit A) és el més extens en superfície i es troba delimitat: al Nord, per l'Avda. Josep Maria Folch i Torres i pel nou polígon d'actuació PAU-14. Avda. Folch i Torres; a l'Est, per la variant de Palau (carretera C-59) i pel Sòl No Urbanitzable; al Sud, per Sòl No Urbanitzable; i a l'Oest, pel nou sector SUD-08. Bosc de Can Padró i pels nous Plans de millora urbana PMU-10. Cal Viejo i PMU-11. La Pujada. Les vies d'accés principals són fonamentalment l'Avda. de Catalunya, el Camí de la Serra, el Camí de Can Padró, el carrer Viver, el carrer de la Pujada i l'Avda. de Josep Maria Folch i Torres. La superfície d'aquest àmbit és de 121.632,00 m²sòl.

El segon àmbit (àmbit B) es troba al costat est de la nova variant formant part del barri de Can Falguera i es troba delimitat: al Nord, amb l'Avinguda Josep Maria Folch i Torres; a l'Est, amb el carrer Torrent del Caganell i el nou PAU-16. Can Figueres; al Sud, amb el carrer Figueres i el nou PMU-06. Torrent del Caganell; i a l'Oest, amb el traçat de la nova variant. La superfície de l'àmbit B és de 23.983,00 m²sòl.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 145.615,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

La delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit encara no urbanitzat però amb reparcel·lació ja aprovada. No obstant, el POUM estableix que la regularització de la urbanització s'ha de portar a terme amb una redelimitació de l'àmbit poligonal, excloent de l'àmbit originari el que conformen el PMU-11 La Pujada i el PAU-16 Can Figueres, la qual cosa suposarà un reajust dels beneficis i càrregues urbanístiques i dels propietaris que suporten aquestes. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació serà objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-10 "Els Turons" son fonamentalment:

- Realitzar la urbanització de tot l'àmbit d'actuació.
- Reajustar els límits del polígon, de les parcel·les i l'alineació dels carrers, per tal de reduir l'afecció de les diferents parcel·les, en funció de les preexistències, de la nova base topogràfica i de la incorporació de tres nous polígons d'actuació
- Redefinir els sistemes de cessió a l'Ajuntament.
- Obtenir la continuació del Camí de la Serra

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

La redelimitació de l'àmbit poligonal i dels diferents sistemes farà que el projecte de reparcel·lació sigui objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 400.- PAU- 11. Montjuïc Nord (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa al nord-oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Es troba dividit en tres àmbits discontinus.

El primer àmbit (àmbit A) és el més extens en superfície. S'accedeix a través del carrer de Montjuïc, eix principal del barri de Montjuïc (PAU-03. Montjuïc) i pas obligat per arribar a aquest àmbit. L'àmbit A del PAU-11 es troba delimitat: al Nord, en una part per Sòl No Urbanitzable i per altra banda per una zona verda del PAU-03. Montjuïc; a l'Est, per la Riera de Caldes; al Sud, pel carrer de Girona; i a l'Oest pel carrer Montjuïc i el nou PAU-03 Montjuïc. La superfície de l'àmbit A és de 7.836,00 m²sòl.

El segon àmbit (àmbit B) el forma un sistema viari de reduïdes dimensions, que consolida i dona continuïtat al sistema viari de la zona entre el barri de Montjuïc i el barri de Can Duran. Es troba delimitat: al Nord i Oest, per Sòl No Urbanitzable, a l'Est, pel PAU-03. Montjuïc; al Sud, pel Sòl Urbà del barri de Can Duran. Aquest àmbit inclou el triangle que enllaça els carrers Tarragona i Guillerries. La superfície de l'àmbit B és de 384,00 m²sòl.

El tercer àmbit (àmbit C) es troba situat al Sud del PAU-03. Montjuïc, en la cruïlla entre el carrer de Montjuïc i el carrer de Sant Oleguer. És un àmbit format per sistemes viari i zona verda. Es troba delimitat: al Nord, pel PAU-03. Montjuïc; a l'Est, també pel PAU-

03. Montjuïc mitjançant el carrer Montjuïc; al Sud, pel carrer Sant Oleguer; i a l'Oest per la llera del Torrent de Can Duran en Sòl No Urbanitzable. La superfície d'aquest àmbit C és de 1.348,00 m²sòl.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació (PAU-11. Montjuïc Nord) és de 9.570,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest nou polígon PAU-11 "Montjuïc Nord" son fonamentalment:

- Obtenir gratuïtament la cessió d'una zona verda com a mirador
- Donar un final a la urbanització de Montjuïc, millorant la relació entre el SNU i el SU. Aquest nou PAU resolt amb la seva ordenació la transició entre l'espai rural i la urbanització de Montjuïc.
- Obtenir la continuïtat viària necessària entre els carrers Tarragona i Guillerries del barri de Can Duran i Montjuïc.
- Compensar l'adjudicació d'una parcel·la no apte per edificar en la Reparcel·lació del Pla parcial de Montjuïc.
- Realitzar la millora d'una part dels talussos entre el barri de Montjuïc i la Riera de Caldes.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 401.- PAU- 12. Can Falguera Nord (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa a l'extrem nord del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Actualment s'accedeix a través de la Rambla del Caganell, eix principal de la Urbanització de Can Falguera des de la intersecció amb l'Avinguda Folch i Torres. Posteriorment, amb el desenvolupament del POUM, també s'accedirà pel carrer Puigoriol.

El PAU-12. Can Falguera Nord es troba delimitat: al Nord, amb el límit entre Palau-solità i Plegamans i el terme municipal de Caldes de Montbui; a l'Est i Sud, amb el Sòl

Urbà de la urbanització Can Falguera; i a l'Oest, amb terrenys de Sòl No Urbanitzable del terme municipal de Caldes de Montbui.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 39.436,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC).

Comprèn un àmbit de l'antiga UA delimitada anteriorment a l'extrem nord de Can Falguera, segregat de l'ordenació general.

La reparcel·lació i el projecte d'urbanització de l'àmbit es troben en tramitació. El POUM manté les previsions prèvies i la delimitació del polígon sense modificacions ha de permetre culminar els processos anteriors i realitzar efectivament la urbanització.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-12 "Can Falguera Nord" son fonamentalment:

- Consolidar la trama urbana del barri de Can Falguera.
- Reforçar i consolidar un nou eix cívic com a centre de barri.
- Donar un final al nou eix cívic recolzat per equipaments i zones verdes del barri de Can Falguera, tot donant continuïtat a la Rambla del Caganell i obtenint les cessions de zones verdes i la seva urbanització lligades a aquest eix
- Millorar la relació del barri de Can Falguera amb el SNU.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El repartiment de despeses es farà mitjançant reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 402.- PAU- 13. Can Puigoriol (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa al nord-est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans i està format per tres àmbits discontinus.

El primer àmbit (àmbit A) del PAU-12 es troba delimitat: al Nord, pel carrer Esquirol; a l'Est i al Sud, per Sòl Urbà de la urbanització Can Falguera; a l'Oest, per Sòl No Urbanitzable a través del carrer Puig-Oriol Nou. L'accés principal serà pel carrer Puig-Oriol Nou. La superfície de l'àmbit A és de 4.847,00 m²sòl.

El segon àmbit (àmbit B) es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà de la urbanització de Can Falguera; a l'Est, per la Rambla del Caganell; al Sud, per Sol Urbà del barri de Can Falguera qualificat d'equipament públic; i a l'Oest pel carrer del Gaig. S'accedeix per qualsevol dels dos carrers que el delimiten. La superfície de l'àmbit B és de 1.507,00 m²sòl.

El tercer àmbit (àmbit C) és una zona verda que es troba delimitada: al Nord, per Sòl Urbà de la urbanització de Can Falguera; a l'Est, per la Rambla del Caganell; al Sud, pel carrer Esquirol; i a l'Oest pel carrer del Gaig. La superfície de l'àmbit C és de 2.145,00 m²sòl.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 8.499,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-13 "Can Puigoriol" son fonamentalment:

- Consolidar la trama urbana del barri de Can Falguera.
- Reforçar i consolidar un nou eix cívic com a centre de barri, recolzat per equipaments i zones verdes, tot donant continuïtat a la Rambla del Caganell.
- Obtenir gratuïtament la cessió corresponent de zona verda i vials, reduint les despeses d'expropiació.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 403.- PAU- 14. Avda. Folch i Torres (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa al nord-est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través de l'Avinguda Folch i Torres, eix principal d'accés a la urbanització de Can Falguera i del futur Camí de la Serra.

El PAU-14. Avda. Folch i Torres es troba delimitat: al Nord, per l'Avinguda Josep Maria Folch i Torres; a l'Est, amb el PAU-10. Els Turons i el traçat de la nova variant; al Sud, amb el PAU-10. Els Turons; i a l'Oest, amb el carrer Tous.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació Avda. Folch i Torres és de 22.211,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-14 "Avda. Folch i Torres" son fonamentalment:

- Consolidar el barri de Els Turons.
- Reforçar l'estructura viària.
- Obtenir gratuïtament la cessió d'un nou equipament i d'una zona verda.
- Reforçar i consolidar un nou eix peatonal.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Tercer sexenni.

Art. 404.- PAU- 15. Can Maiol Sud (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon de reduïdes dimensions es troba situat a la zona sud-est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través l'Avinguda Catalunya a l'alçada de la intersecció amb l'avinguda del Montseny.

El PAU-15. Can Maiol Sud es troba delimitat al Nord, Est i Sud per Sòl Urbà de la urbanització de Can Maiol, i a l'Oest per l'avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest PAU-15. Can Maiol Sud és de 1.952,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El polígon comprèn una antiga UA situada en el barri de Can Maiol, per tant, prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió del sistema viari inclòs en aquest i la seva urbanització; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de

càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del PAU.

Realització de l'increment del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-15 "Can Maiol Sud" son fonamentalment:

- L'ordenació d'aquest polígon d'actuació es determina en l'objectiu d'executar l'actual planejament urbanístic segons la Modificació Puntual del Pla parcial de Can Maiol.
- La millora de la continuïtat viària de l'Avinguda de Catalunya.
- Obtenir la cessió i urbanització de vial corresponent.
- El trasllat o tancament de l'activitat actual i la possibilitat de poder realitzar dos habitatges aparellats segons els paràmetres normatius que es determinen en la fitxa corresponent.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 405.- PAU- 16. Can Figueres (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat al nord-est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través del carrer Major (prolongació de l'Avinguda Josep Maria Folch i Torres).

El PAU-16 Can Figueres es troba delimitat: al Nord, amb l'Avda. Josep Maria Folch i Torres; a l'Est, amb la urbanització de Can Falguera i el nou PMU-06. Torrent del Caganell; al Sud, amb el PMU-06. Torrent del Caganell; i a l'Oest, amb el PAU-10. Els Turons.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació Can Figueres és de 8.808,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM, i prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El polígon haurà de cedir els sòls de sistemes i urbanitzar les zones verdes i el viari.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl

necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic.

Realització de l'increment del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Tot això en compliment de les previsions de la Sentència núm. 320, de 30 de març de 2006, del TSJC, que confirmà en apel·lació la Sentència núm. 136/2005 del Jutjat contenciós-administratiu núm 12 de Barcelona, de data 2 de maig de 2005, així com el conveni urbanístic subscrit amb la propietat en data 30 de març de 2011, que s'acompanya i incorpora al present POUM.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-16 "Can Figueres" son fonamentalment:

- La realització d'una nova ordenació tipològica. Un dels principals objectius d'aquest polígon d'actuació és la realització d'una nova ordenació tipològica d'edificis d'habitatges unifamiliars en filera lligada al Pla de millora urbana del Torrent del Caganell que permeti activar i consolidar el Sòl Urbà en aquest indret.
- Donar compliment a una sentència judicial. Amb la definició d'aquest nou PAU-16 es dona compliment a l'executòria judicial dictada pel Jutjat, per tal de restablir els drets de la propietat que va iniciar el recurs contenciós.
- Obtenir noves cessions de sistemes i la seva urbanització. L'obtenció de noves cessions de sistemes amb la urbanització del carrer del Torrent del Caganell amb la intersecció amb els carrers de Figueres Belcaire i Sant Josep; i l'arranjament de l'espai de l'antic Torrent del Caganell com a zona verda integrada en el sòl urbà.
- La millora de la imatge urbana. Aquest entorn urbà està força deteriorat i per tant, l'execució d'aquest polígon permetrà la millora substancial de tot l'àmbit d'actuació i del seu entorn immediat.
- El reajust del traçat del carrer del Torrent del Caganell, per tal de donar continuïtat a la Rambla del Caganell.
- Realitzar una renovació de les xarxes urbanes
- Aquest polígon realitzarà la part corresponent de xarxa de clavegueram del barri de Can Falguera amb la connexió amb la depuradora.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 406.- PAU- 17. Plegamans Sud (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat al centre del municipi al costat est del terme de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través del carrer Pedraforca i la seva

prolongació amb el carrer Muntanya, a través de l'eix principal de l'Avinguda Catalunya.

El PAU-17 es troba delimitat: al Nord; amb el PAU-09. El Castell; a l'Est, també amb el PAU-09. El Castell i amb el Sòl Urbà del barri de Plegamans Sud-Turó Castell a través del Camí de la Serra; al Sud, per Sòl Urbà consolidat lligat a l'Avda. de Catalunya, el nou PAU-38. Puigmal i el PAU-07. Tenda Nova; i a l'Oest, per l'Avda. de Catalunya.

Comprèn un àmbit segregat del Pla parcial Plegamans sud, pendent de realització.

La superfície total d'aquest polígon d'actuació és de 22.257,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-17 "Plegamans Sud" son fonamentalment:

- Possibilitar l'execució d'aquest polígon, amb l'afiorament de nous aprofitaments.
- Reactivar l'eix principal de Palau com a centre neuràlgic (Avda. de Catalunya) com a eix cívic i comercial.
- Completar la xarxa viària, per tal de donar continuïtat al carrer Pedraforca i al carrer Muntanya que connecten dos dels eixos viaris principals de Palau, com poden ser l'Avda. de Catalunya i el Camí de la Serra.
- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Avda. de Catalunya, per tal de potenciar l'Avda de Catalunya com a eix cívic i comercial, ja que l'increment del sostre i la incorporació d'un front edificable de plurifamiliars amb una tipologia molt més adient per l'Avda. de Catalunya ens permetrà uns baixos comercials.
- Obtener millors sistemes verds de cessió. El POUM pretén obtenir una xarxa ben travada d'espais verds i equipaments, relligats per eixos cívics de vianants. L'ordenació d'aquest PAU es possibilita la relació entre l'Avda. de Catalunya i la zona verda situada en el carrer Penedes en la urbanització de El Castell.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Tercer sexenni.

Art. 407.- PAU- 18. Illes Balears (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a l'oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix pel carrer Illes Balears a través del camí de la Serra de Ponent o de l'eix viari principal de l'actual urbanització de la Serra de Can Riera format pel camí de Can Riera, carrer Nou i carrer Polinyà.

El PAU-18 es un polígon format per quatre àmbits discontinus.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 42.510,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'increment d'habitatge com a protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-18 "Illes Balears" son fonamentalment:

- La millora del parc de Serra de Can Riera. L'execució d'aquest nou PAU comportarà la cessió i urbanització de noves zones verdes, amb l'ampliació del Parc de la Serra de Can Riera en uns 3.043,00 m²sòl, millorant també d'aquesta manera els límits de la zona verda i la relació d'aquesta amb les zones edificades.
- La realització d'una nova ordenació amb una nova tipologia edificatòria, per tal de fer més sostenible els nous creixements, amb la reducció substancial del sostre i l'augment de la densitat d'habitatges de cases unifamiliars aparellades i en filera.
- L'augment d'habitatges de caràcter públic.
- L'obtenció de forma gratuïta de nous vial, per tal de configurar millor una de les illes.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 408.- PAU- 19. Camí de Can Clapés (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba en una posició molt perifèrica del municipi i situat al nord-oest del terme de Palau-solità i Plegamans. L'àmbit queda delimitat pel Camí de Can Clapés i la riera de Sentmenat. El vial principal d'accés és el Camí de Can Clapés que s'accedeix a través de la Carretera de Sentmenat.

El PAU-19 es troba delimitat: al Nord, per el SUD-03. Camí de Sentmenat; a l'Est, per el nou PAU-20. Puighebreuada; i al Sud i Oest, per la riera de Sentmenat en Sòl No Urbanitzable.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 45.270,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

Aquest polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar. Originàriament formava part del Pla parcial aprovat, camí de Can Clapés, de major extensió.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'increment d'habitatge com a protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-19 "Camí de Can Clapés" son fonamentalment:

- Possibilitar l'ordenació de les àrees amb un grau important de consolidació, amb l'obtenció de sòl destinat a sistemes locals.
- Poder realitzar la reparcel.lació amb certes condicions on es puguin solucionar tots els problemes de gestió i ordenació.
- Reajustar els límits del polígon i de les parcel·les en funció de les preexistències i de la nova base topogràfica.
- Realitzar la urbanització total de tot l'àmbit d'actuació.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel.lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 409.- PAU- 20. Puighebreuada (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat al nord-oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix principalment a aquest polígon a través de la carretera de Sentmenat i per la xarxa viària mes o menys consolidada del barri de La Sagrera (carrers Pablo Picasso, Sant Jaume, Plana i Dante).

L'àmbit inclou el sector per sobre la Sagrera, caracteritzat per desenvolupaments en torn a la plaça de Jaume Balmes.

El PAU-20 es troba delimitat: al Nord, pel SUD-03. Camí de Sentmenat i pel Torrent de Can Duran en Sòl No Urbanitzable; a l'Est i Sud, per Sòl Urbà consolidat format pel Barri de La Sagrera i el PAU-26. Dante; i a l'Oest, per la Riera de Sentmenat en Sòl No Urbanitzable i pel nou PAU-19. Camí de Can Clapés.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 108.025,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

Aquest polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar. Originàriament formava part del Pla parcial aprovat, Camí de Can Clapés, de major extensió.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% de l'increment d'habitatge com a protegit respecte al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-20 "Puighebreuada" son fonamentalment:

L'objectiu és possibilitar la reparcel·lació i l'ordenació d'àrees amb un grau important de consolidació, i l'obtenció de sòl destinat a sistemes locals i la urbanització.

- Realitzar el Projecte de reparcel·lació amb certes condicions, on es puguin solucionar tots els problemes de gestió i ordenació.
- Reajustar els límits del polígon i de les parcel·les en funció de les preexistències i de la nova base topogràfica.
- Realitzar la urbanització de tot l'àmbit d'actuació.
- Redefinir els sistemes de cessió a l'Ajuntament. El document del POUM redefineix tots els sistemes de cessió, tant de zones verdes com d'equipaments, per tal de fer-los més viables i més coherents pel que fa a les característiques del terreny.
- Reduir les despeses de les finques actualment consolidades

- La realització d'una nova ordenació tipològica d'habitatges unifamiliars en filera en les zones actualment no consolidades ens permetrà d'obtenir en aquest polígon d'actuació major sostre i major densitat d'habitatges, fent possible en el procés de reparcel·lació el repartiment equitatiu entre les finques aportades, i fent viable econòmicament la gestió i execució del polígon d'actuació, degut principalment a les despeses que comporten el cessament de les activitats econòmiques que en l'actualitat s'estan desenvolupant en aquest àmbit d'actuació i que són incompatibles amb els usos residencials.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 410.- PAU- 21. Sant Josep Oriol (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a l'oest del municipi. S'accedeix a través del camí de Can Riera, eix principal de la urbanització Can Riera i de connexió amb el barri de La Sagrera.

L'àmbit actual comprèn una gran parcel·la amb front al Camí de Can Riera, majoritàriament qualificada d'equipament.

Es troba delimitat: al Nord, pel carrer Costa del Sol, paral·lel a la riera de Sentmenat; a l'Est, amb el camí de Can Riera; al Sud, per Sòl Urbà de la urbanització Can Riera; i a l'Oest, amb Sòl Urbà de la mateixa urbanització.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 13.214,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-21 "Sant Josep Oriol" són fonamentalment:

- Reduir les despeses d'expropiació, obtenint gratuïtament la cessió de tots els sistemes. El planejament vigent determina en aquest àmbit d'actuació un equipament que s'ha d'obtenir pel sistema d'expropiació, i per tant, la realització d'aquest PAU amb una nova ordenació fa possible que tots els sistemes s'obtinguin per cessió, reduint d'aquesta manera les despeses a l'administració.

- Donar continuïtat als carrers existents tot consolidant la trama urbana del barri. La proposta d'ordenació que es determina per aquest àmbit d'actuació reforça l'estructura viària existent del barri de Can Riera, tot donant continuïtat als carrers Costa Daurada, Sant Josep Oriol i Costa Brava fins arribar a la via principal del Camí de Can Riera, evitant carrers sense sortida que no resulten operatius pel que fa a la seva accessibilitat i mobilitat, així com a la problemàtica que comporten en quant a l'extinció d'incendis i a la inseguretat ciutadana que generen.
- Realitzar una nova ordenació en l'àmbit d'actuació.
- Un dels principals objectius d'aquest polígon d'actuació és la realització d'una nova ordenació tipològica d'edificis d'habitatges unifamiliars aïllats (tipologies pròpies del barri), per tal d'acabar de completar les illes actualment existents.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 411.- PAU- 22. Sant Joan (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a la zona central del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix, a la seva zona sud, a través del carrer Miquel Martí i Pol. L'altre accés possible és pel carrer Sant Joan, eix principal dels barris de la Illa del Pla, Can Periquet i Carrer de Baix.

El PAU-22 es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà consolidat i el carrer Caldes de Montbui; a l'Est, pel carrer de Sant Joan; al Sud, pel carrer Miquel Martí i Pol; i a l'Oest pel carrer de Baix i per Sòl Urbà Consolidat.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 7.897,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

Comprèn l'antiga UA definida en el PE de Pedra Llarga. Es mantenen pràcticament les condicions de sòl de l'antiga UA, únicament s'adapten les condicions d'edificació a les definides amb caràcter general per aquest POUM a les corresponents zones.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-22 "Sant Joan" son fonamentalment:

- Realitzar la gestió i la urbanització de l'antiga UA definida en el PE de Pedra Llarga. En funció de la nova base topogràfica es reajustaran els límits del polígon original. Per tant, el desenvolupament d'aquest PAU, corresponent a l'antiga UA definida en el PE de Pedra Llarga, ve precedit per la regulació dels seus límits en aquest document del POUM.
- Obtenir la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials). Un dels principals objectius d'aquest polígon d'actuació és obtenir la cessió i urbanització dels vials interns que es plantegen amb prioritat per als vianants, dels vials perifèrics a la proposta d'ordenació (c. Miquel Martí i Pol), així com de la plaça o zona verda que definirà un nou centre del barri.
- Potenciar la zona peatonal del casc antic del Carrer de Baix. Una de les intencions que es plantegen en aquest polígon és de potenciar la zona peatonal del casc antic del barri de Baix, tot donant continuïtat a la proposta d'eix cívic del carrer de Sant Isidre i del carrer Joan Fuster amb el passatge de Sant Joan, fins arribar al carrer de Sant Joan i al Camí Reial.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 412.- PAU- 23. Can Burguès (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a la zona sud-oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, just al costat del polígon industrial Palau Industrial, i en front de la carretera de Sabadell a Granollers. S'accedeix a través de la carretera C-155 (carretera de Sabadell a Granollers).

El PAU-23 es troba delimitat: pel Nord, amb Sòl No Urbanitzable; a l'Est, amb Sòl Urbà consolidat del polígon de Palau Industrial; al Sud, amb la carretera de Sabadell a Granollers (C-155); i a l'Oest amb Sòl No Urbanitzable.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 55.636,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

Aquest polígon prové de les previsions d'un Pla parcial anterior al present POUM, pendent de total i adequada execució. Caldrà materialitzar la totalitat de les cessions d'aprofitament i de sistemes, en compliment del Conveni subscrit el 30 de març de 2011 i que s'acompanya i forma part del present POUM.

La realització d'un conveni urbanístic lligat al POUM fa factible, mitjançant la disposició d'un règim d'obligacions i un pla d'etapes de gestió i urbanització, el desenvolupament d'aquest àmbit d'actuació. Per altra banda, el conveni fa possible que, dins d'uns terminis establerts, es puguin realitzar les cessions corresponents als sistemes, mitjançant el corresponent Projecte de reparcel·lació, i es pugui realitzar la urbanització dels nous sistemes corresponents a la nova ordenació, per tal d'acomplir amb les obligacions necessàries, fent possible la recepció dels vials i de les zones verdes en base a la normativa específica actual corresponent.

El polígon definirà una zona 7 (industrial) amb una superfície de 32.496,55 m²sòl, dins de la qual es podrà consolidar un determinat sostre que coincidirà amb els tres cossos edificats preexistents, dins dels tres àmbits (A- B- C) definits a la fitxa de normativa. A

tals efectes, el POUM delimitarà els tres espais o perímetres únics edificats de la zona que no podran superar-se.

L'ordenació estarà en funció d'una volumetria específica determinada per uns gàlibs edificables en tres àmbits (A-B-C), tal com es determina en els plànols que s'adjunten en l'annex, i en cap moment es podran sobrepassar els paràmetres de sostre en planta (14.033,98 m²st) i en l'altell (2.806,79 m²st).

Les determinacions i paràmetres urbanístics quedaran definits en la clau 7e.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-23 "Can Burguès" son fonamentalment:

- Reajustar el planejament vigent en funció de les preexistències i de la nova base topogràfica utilitzada en l'elaboració del POUM i de la incorporació d'uns canvis d'ordenació del nou polígon d'actuació per tal de solucionar una sèrie de problemes.
- Realitzar el Projecte de reparcel.lació, per tal de regularitzar la situació urbanística de l'actual polígon industrial, definir les parcel·les adjudicades i calcular les quotes d'urbanització i gestió.
- Realitzar la urbanització de l'àmbit d'actuació. En aquest àmbit resta pendent la urbanització dels carrers i de les zones verdes, i per tant, el principal objectiu per aquest polígon és executar i consolidar la urbanització de tots els sistemes urbanístics (espais viaris, xarxes de serveis, aparcaments i espais lliures).
- Determinar una nova delimitació de les zones. La proposta que es planteja en aquest nou PAU determina unes noves delimitacions de les zones d'aprofitament privat, tot disminuint els vials públics i evitant en el temps el manteniment que això comporta.
- Obtener les cessions dels sistemes públics segons la nova ordenació. La reserva de zona verda es situarà a la part frontal del polígon, lligada a la carretera d'accés, per tal de millorar la imatge del polígon industrial des de la carretera; així com també a la part est del polígon, permetent la separació amb el sector Palau Industrial contigu, millorant la imatge del talús amb l'enjardinament d'aquest.
- Obtener l'equipament de superfície 2.520,00 m²sòl que es situarà a la part sud-est del polígon, en un àmbit mes o menys planer i amb una bona accessibilitat respecte al vial principal de la urbanització.
- L'objectiu és l'ordenació del sòl públic i privat, l'obtenció de les cessions i la urbanització d'espais viaris i xarxes de serveis, aparcaments i espais lliures.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 413.- PAU- 24. Can Planes (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a l'extrem sud-est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans.

L'accés principal es realitza a través de l'Avda. de Catalunya i per la rotonda d'entrada al municipi i al Polígon Industrial Riera de Caldes, intersecció entre l'Avda. de Catalunya i la Via Augusta.

Aquest polígon de Can Planes configura el front del polígon industrial "Riera de Caldes" amb la carretera.

El PAU-24. Can Planes es troba delimitat: al Nord, pel sector SUD-12. Industrial Llevant, mitjançant el carrer de Santa Margarida de Boada Vell; a l'Est, pel nou sector SUD-12. Industrial Llevant, mitjançant l'Avinguda Catalunya; al Sud, pel límit entre el terme municipal de Palau-solità i Plegamans i Santa Perpètua de la Mogoda; i a l'Oest, pel Polígon Industrial Riera de Caldes, mitjançant el carrer Aiguaders.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 86.074,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

Aquest polígon conté una superfície molt important de sòls de sistemes. La delimitació i característiques bàsiques d'aquest venen determinades per els plans que han desenvolupat aquests sector. Val a dir que aquests es corresponen amb les obligacions de cessió vinculades a l'execució del Pla Parcial Riera de Caldes 2a i 3a Fase, que no van efectivament ser cedides i urbanitzades. Per tant, el POUM ha de permetre regularitzar i posar fi a l'anomalia esmentada.

En el nou polígon delimitat pel POUM caldrà cedir el sòl de sistemes i cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

La intervenció es redueix fonamentalment a la redistribució equitativa dels espais lliures, equipaments públics i privats, un cop ajustat el viari; així com la transformació d'un equipament privat (prop. INCASOL) a una zona de serveis amb la clau 8b2 (oficines, tecnològic, hotelier, restauració, dotacions comunitàries,...), definida en aquestes normes. Es pretén amb aquesta transformació fer més viable la transformació d'aquest àmbit.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-24 "Can Planes" son fonamentalment:

- Reajustar el planejament vigent. Un dels objectius del POUM és realitzar la regulació i modificació d'aquest àmbit amb una ordenació urbanística diferent, en funció de les preexistències, de la nova base topogràfica i de la incorporació de canvis d'ordenació segons nous criteris.
- Obtenir els sistemes urbanitzats corresponents a les cessions del Sector Riera de Caldes fase 2^a i 3^a.

- Crear una franja de sistemes (equipaments i zones verdes) lligada a l'Avda. de Catalunya que configuri l'entrada al municipi, tot creant una barrera de protecció per la zona industrial, per tal de millorar la imatge del polígon industrial des de la carretera. Aquesta franja de sistemes formarà un eix cívic que potenciarà la zona
- Obtenir el nou equipament de Can Planes, inclòs en el Catàleg de Patrimoni. L'objectiu del POUM és configurar una nova entrada del municipi obtenint la masia de Can Planes amb la urbanització del seu entorn, com a element singular lligat a l'Avda de Catalunya, i que configuri la porta d'entrada al polígon industrial i al Parc agrícola de Gallecs.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 414.- PAU- 25. Cal Pansa (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació de reduïdes dimensions PAU-25. Cal Pansa es troba situat a la zona nord del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Compren l'àmbit de la cantonada entre l'Avda. de Catalunya i el carrer Arquitecte Falguera, donant continuïtat als espais lliures que formen les franges a banda i banda de la carretera. S'accedeix a través de l'avinguda Catalunya cantonada amb el carrer de l' Arquitecte Falguera.

El PAU-25 es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà consolidat del Barri del carrer de Dalt; a l'Est, per l'avinguda Catalunya; al Sud, pel carrer de l'Arquitecte Falguera; i finalment a l'Oest, per Sol Urbà consolidat del Barri del carrer de Dalt.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 1.237,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-25 "Cal Pansa" son fonamentalment:

- Donar continuïtat a l'eix cívic de l'Avda. de Catalunya.
- Completar l'estructura viària de l'Avda. de Catalunya i la possibilitat de realitzar la rotonda d'intersecció entre l'Avda de Catalunya, el c/ Arquitecte Falguera i el c/ Viver.

- Eliminar l'actual edificació i regularitzar la parcel·lació i la definició de les condicions d'edificació derivades que permetin les reculades corresponents al front de carretera i eliminar l'actual habitatge unifamiliar en fora d'ordenació.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 415.- PAU- 26. Dante (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a la zona oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, al costat del Barri de La Sagrera. L'accés principal és a través del carrer Sant Jaume i el carrer Dante.

El PAU-26. Dante es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà del Barri de La Sagrera; a l'Est, per una zona verda i per Sòl Urbà Consolidat del barri de La Sagrera; al Sud, per Sòl No Urbanitzable de la Riera de Sentmenat; i a l'Oest, pel nou PAU-20. Puighebreuada.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 3.778,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-26 "Dante" son fonamentalment:

- Donar continuïtat a l'eix viari del C/ Dante, per tal de millorar la comunicació entre el barri de La Sagrera i donar accessibilitat als desenvolupaments de ponent (Camí de Sentmenat i Camí de Can Claspés)
- Regularitzar i regularitzar les finques incloses en el polígon, a fi d'ajustar-les a les exigències del Pla Parcial de La Sagrera i la seva posterior modificació, en funció de la nova base topogràfica i de donar continuïtat al c/Pessebre fins a la riera de Sentmenat.
- Realitzar la urbanització dels espais lliures: el vial cívic que es situa entre els dos blocs unifamiliars en filera que es proposen segons l'ordenació, per tal de donar continuïtat al carrer del Pessebre, així com la urbanització de la zona verda que forma part del Parc de la Riera de Sentmenat, com a càrrega externa, que anteriorment ja cedida, formava part de l'àmbit.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 416.- PAU- 27. Indústria (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat al centre del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Completa l'illa que ocupa la cantonada entre l'Avda. de Catalunya i el carrer Indústria. Es tracta d'un polígon discontinu separat pel carrer Camí Reial. L'accés principal és a través de l'Avda. de Catalunya amb la nova rotonda d'intersecció d'aquesta via amb el carrer Indústria.

El PAU-27 es troba delimitat: al Nord, pel carrer Indústria i el Sòl Urbà consolidat del barri de Can Cortès; a l'Est, per l'Avinguda Catalunya; al Sud, pel nou PMU-12. Camí Reial i el nou PAU-37. Avinguda Ebre; i a l'Oest pel Carrer del Camí Reial i l'Avda. Ebre.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 3.420,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

Aquest polígon tindrà l'obligació de cedir tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; una part de la urbanització del carrer Indústria i de l'enllaç amb l'avinguda de Catalunya; cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% l'aprofitament urbanístic del polígon; la realització del 30% de l'increment d'habitatge com a protegit.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-27 "Indústria" son fonamentalment:

- Donar continuïtat a l'eix cívic de l'Avda. de Catalunya, transformar-la com a eix vertebrador del municipi i aglutinador d'una gran part de les activitats de la ciutadania (activitat cultural, econòmica, social, comercials,...).
- Completar l'estructura viària de l'Avda. de Catalunya. El nou planejament vol donar una major importància a la transformació d'una estructura viària que pugui dinamitzar i reactivar el municipi, i que doni el servei de relació necessari entre els diferents barris.
- La possibilitat de connexió entre l'Avda. Catalunya i el c. Indústria. El desenvolupament d'aquest polígon comportarà la urbanització d'una part de l'Avda. de Catalunya i d'una part de la connexió del carrer Indústria i de la rotonda de l'Avda. Catalunya.

- Possibilitar una nova ordenació lligada al carrer Indústria. El Pla parcial de Can Cortés Sud plantejava una ordenació sense cap ordre establert, pel que fa a la tipologia d'habitatges, a la volumetria i a les alçades reguladores. El POUM pretén establir en aquells terrenys que encara no s'han consolidat en l'entorn del carrer Indústria una nova ordenació d'edificis plurifamiliars, per tal de consolidar un entorn unitari amb una unificació de criteris d'ordenació, que englobaran el PAU-37. Avda. de l'Ebre, el PAU-27. Indústria, la nova ordenació que es planteja en l'Avda. de Catalunya pel que fa al PAU-09. El Castell i el PMU-12. Camí Reial.
- Obtenir la urbanització i la cessió de les zones verdes corresponents.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 417.- PAU- 28. Horta del Rector (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat al centre del terme municipal de Palau-solità i Plegamans a pocs metres del centre neuràlgic del municipi. L'accés principal és a través de l'Avda. de Catalunya amb intersecció del carrer de Can Cortés.

El PAU-28. Horta del Rector es troba delimitat: al Nord, per la Plaça Federico Garcia Lorca; a l'Est, per l'Avinguda Catalunya; al Sud, per Sòl urbà consolidat del Barri de Can Cortés; i a l'Oest, per el carrer Camí Reial.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 2.889,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

Cedir els sòls de sistemes. Urbanitzar l'àmbit.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'increment d'habitatge com a protegit.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-28 "Horta del Rector" son fonamentalment:

- Donar continuïtat a l'eix cívic de l'Avda. de Catalunya.
- Obtenir una connexió peatonal entre l'Avda. Catalunya i els desenvolupaments de la part de baix (conjunt residencial que es situa en l'entorn del c/ Horta del Rector).
- Completar l'estructura viària de l'Avda. de Catalunya.

- Completar l'estructura viària del c/Horta del Rector. El Pla parcial de Can Cortés Sud plantejava la continuïtat del c/ Horta del Rector amb el c/ Foment. No obstant, aquest Pla parcial només es va desenvolupar en un part i aquest vial no es va fer mai.
- Obtenir la cessió i urbanització de les zones verdes corresponents.
La primera de petites dimensions completa l'actual plaça de Federico Garcia Lorca; la segona, situada entre el c/ Horta del Rector i Camí Reial, d'una superfície d'uns 435,00 m²sòl, configura un jardí urbà que separa el nou bloc que es proposa d'habitatges plurifamiliars de les cases unifamiliars aparellades existents; i la tercera, situada entre el c/ Horta del Rector i l'Avda. de Catalunya, amb un pendent molt pronunciat, salva el desnivell entre els dos carrers mitjançant elements de comunicació vertical que es definiran en el projecte d'urbanització, i separa el nou bloc plurifamiliar entre mitgeres de les antigues ordenacions de cases unifamiliars aparellades.
- Possibilitar una nova ordenació lligada al c/ Horta del Rector, Camí Reial, Avda. Catalunya. El Pla parcial de Can Cortés Sud estableix en aquest àmbit l'ordenació de 12 habitatges unifamiliars, no obstant, la topografia i la forma de la parcel·la impossibilita la disposició d'aquesta tipologia, pel que fa al sostre i al nombre d'habitatges. El POUM estableix en aquests terrenys encara no consolidats, una nova ordenació d'edificis plurifamiliars, per tal de consolidar com a mínim el sostre existent, concentrar-lo amb criteris nous d'ordenació volumètrica i alliberar el sòl necessari per a sistemes d'espai lliure.
- La regularització de les finques i la definició de les condicions d'edificació al front de l'Avda. Catalunya, c/ Horta del Rector i Camí Reial.
- Obtenir gratuïtament la cessió d'una part de la plaça de Federico Garcia Lorca. Actualment una part de l'actual plaça de Federico Garcia Lorca no és propietat de l'Ajuntament i per tant, la finca ha de ser adquirida per expropiació.
- Obtenir una millora considerable en la imatge de l'Avda. Catalunya. L'eliminació del dipòsit d'aigua actualment en desús i el centre de transformació, per tal de recol·locar-lo soterrat o en un espai propi en la nova edificació, ens afavorirà la transformació de la imatge de l'Avda. Catalunya, i ens resoldrà la problemàtica que comporta un solar buit com a zona residual en males condicions. La nova ordenació possibilitarà també la renovació i el trasllat de la ET.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 418.- PAU- 29. La Marinada (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació PAU-29. La Marinada es situa al centre del nucli urbà de Palau-solità i Plegamans. L'accés principal és a través l'Avda. Diagonal amb intersecció amb el carrer Folch i Torres.

Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel carrer Colom; a l'Est, per Sòl Urbà (habitatges del carrer Dom Bosco); al Sud, pel carrer Sant Miquel; i a l'Oest, pel Carrer Folch i Torres amb intersecció amb el carrer Colom i l'Avda. Diagonal.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 1.467,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

Cedir els sòls de sistemes (viari) i urbanitzar-los.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realitzar el 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-29 "La Marinada" son fonamentalment:

- Regularitzar les circumstàncies actuals, on equipaments de caràcter privat es troben qualificats d'equipament públics, suposant en un futur pel municipi una despesa d'expropiacions no assumible econòmicament.
- Possibilitar la renovació i millora urbana de l'entorn de la plaça del Doctor Robert. La proposta del nou polígon d'actuació donarà lloc a una nova ordenació volumètrica d'uns edificis que representaran una millora urbana i una renovació de la imatge en l'entorn de la plaça del Doctor Robert. La proposta comportarà un nou sostre per habitatges de cessió al municipi, la disposició d'un nou sostre comercial que resulta necessari en planta baixa per reactivar el centre urbà, la realització d'un nou carrer peatonal per completar l'illa i millorar la imatge dels edificis del costat.
- Obtenir gratuïtament la cessió de vials. El nou polígon d'actuació i la nova ordenació volumètrica dels edificis que es proposa comportarà la realització d'un nou carrer peatonal, per tal de completar l'illa i millorar la imatge dels edificis del costat, i de l'ampliació de la vorera del carrer de Folch i Torres. L'adquisició d'aquest nou sistema viari es realitzarà per cessió amb la corresponent urbanització.
- Possibilitar el trasllat de l'escola d'Educació Primària de "La Marinada" en unes noves instal·lacions. En l'actualitat l'escola d'Educació Primària de "La Marinada" presenta un problema d'espai força important amb una gran necessitat de modernitzar les seves instal·lacions. Per tant, resulta necessari realitzar una nova escola d'Educació Primària al costat de la nova escola d'Educació Secundària, per tal d'aprofitar i compartir les instal·lacions, fent més viable el seu manteniment. El nou POUM, amb la proposta del nou polígon d'actuació, ha de permetre realitzar el trasllat de l'antiga escola d'Educació Primària de "La Marinada" al recinte de l'escola d'Educació Secundària de "La Marinada". El nou polígon, amb l'execució de l'ordenació prevista, millora l'entorn d'aquesta part del municipi, sens perjudici que els aprofitaments que afloren permeten compensar també les despeses generades per la construcció d'una nova escola i el trasllat de l'actual, operació que es planteja sense ànim de lucre, només a efectes de fer viable el trasllat de l'actual escola d'Educació Primària de "La Marinada".

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 419.- PAU- 30. Avda. Catalunya (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es situa al centre de Palau-solità i Plegamans. L'accés principal és a través de l'Avda. de Catalunya (entre els carrers d'Ausias Marc i Víctor Català).

Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel Carrer Ausias Marc; a l'Est per l'Avinguda Catalunya; al Sud per Sòl Consolidat del carrer Víctor Català i pel PAU-35. Pedra Llarga; i a l'Oest pel nou PAU-35 Pedra Llarga.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 3.511,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest i la urbanització de la xarxa viària.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'increment d'habitatge com a protegit.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-30 "Avda. Catalunya" son fonamentalment:

- Donar continuïtat a l'eix cívic de l'Avda. de Catalunya.
- Completar l'estructura viària de l'Avda. de Catalunya.
- El desenvolupament d'aquest polígon comportarà la urbanització del front de l'Avda. de Catalunya, entre el carrer Víctor Català i Ausias March.
- Possibilitar la regularització del front edificatori de l'Avda. Catalunya. L'actual planejament ja determina l'alineació que s'ha adoptat en aquest polígon d'actuació. No obstant, per tal de regularitzar de manera unitària tot el front de l'illa i possibilitar una major dinàmica de transformació, resulta imprescindible realitzar un nou polígon d'actuació amb un major aprofitament que permeti que l'operació sigui viable econòmicament. La disposició d'un nou polígon ens permetrà les reculades corresponents al front de la carretera i l'eliminació d'alguns dels edificis actualment en fora d'ordenació.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 420.- PAU- 31. Carolines – Salzes (SUC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es situa a l'est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Es troba a la intersecció entre el carrer Carolines i el carrer Salzes podent accedir des de qualsevol de les dues vies.

El PAU-31 es troba delimitat: al Nord, per Sòl No Urbanitzable; a l'Est, per Sòl No Urbanitzable; al Sud, pel carrer Cedres i pel polígon PAU-32. Carolines-Albes; i a l'Oest, per Sòl Urbà consolidat de la Urbanització Plegamans Sud.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 26.638,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

La delimitació d'aquest polígon té com a objecte la mera regularització de les previsions urbanístiques prèvies, per tal de precisar la urbanització i consolidació dels sistemes destinats a zona verda i de propietat municipal, així com traslladar les parcel·les corresponents al sòl de cessió d'aprofitament que provenen de l'execució del polígon 1 Tenda Nova, que no es van materialitzar com a conseqüència de la manca d'execució del polígon 2 Tenda Nova i per l'afectació de la línia de no edificació de la variant.

L'objecte de la delimitació de l'àmbit d'actuació justifica la inexigibilitat del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit.

El traçat de la falla per aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, amb tot el que això comporta.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-31 "Carolines-Salzes" son fonamentalment:

- La delimitació d'un nou polígon d'actuació per resoldre l'adjudicació a l'Ajuntament d'un aprofitament mig que no es pot materialitzar. L'objectiu principal en la delimitació d'aquest polígon d'actuació és principalment la regulació de les finques propietat de l'Ajuntament, que es disposen en l'actualitat en el P.P Tenda Nova Est Polígon II, corresponents al 10% d'aprofitament mig del P.P Plegamans-sud. Aquestes parcel·les tenen un aprofitament que no es pot materialitzar, ja que queden afectades per la línia dels 50 m de protecció de l'edificació de la variant de Palau.
- Realitzar la urbanització de tots els sistemes inclosos en l'àmbit d'actuació. Un dels objectius principals d'aquest polígon és realitzar la urbanització de tot el sistema viari i de totes les zones verdes, configurant els diferents espais verds que

delimiten el Sòl Urbà i que conformen la transició d'aquest amb el SNU. L'aprofitament que es consolida en aquest nou polígon d'actuació ens permetrà urbanitzar el gran parc del barri de Plegamans sud- Turó Castell, que en el seu dia es va deixar sense urbanitzar, per tal d'evitar les despeses econòmiques que això representa.

- Reforçar l'estructura peatonal i obtenir continuïtat entre els barris de la banda de llevant del municipi en sentit nord- sud. El nou planejament vol donar major accessibilitat i continuïtat entre els barris, garantint la millora de l'accés peatonal, creant una xarxa cívica per a vianants, que relacioni els diferents espais verds i els diferents equipaments.

4. Execució i sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 421.- PAU- 32. Carolines – Albes (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es situa a l'est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. L'accés principal és a través del carrer Carolines a l'alçada del carrer Albes (perpendicular al carrer Carolines).

El PAU-32. Carolines-Albes es troba delimitat: al Nord, pel nou PAU-31. Carolines-Salzes; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb el nou PAU-33 Carolines-Pollancre; i a l'Oest, amb Sòl Urbà consolidat de la Urbanització Plegamans Sud a través del carrer Carolines.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 3.123,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

La delimitació d'aquest polígon té com a objecte la mera regularització de les previsions urbanístiques prèvies, amb la reordenació i urbanització d'unes parcel·les provinents del deure de cessió d'aprofitament de Tenda Nova, per tal d'evitar l'afectació de la línia dels 50 m de no edificació de la variant, i així poder ser edificables en una part, i no perdre l'aprofitament corresponent que li assigna la clau urbanística. La nova ubicació de les parcel·les es considera adient des d'un punt de vista urbanístic, i permet resoldre la problemàtica assenyalada. L'objecte de la delimitació de l'àmbit d'actuació justifica la inexigibilitat del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- La delimitació d'un nou polígon d'actuació per recol·locar el sostre corresponent a l'aprofitament mig i determinar una nova configuració de les parcel·les, adequada urbanísticament. Aquestes parcel·les, que provenen del 10% d'aprofitament mig del P.P Plegamans-sud, queden incloses en el P.P Tenda Nova Est Polígon II.

Sense l'aprovació de la reparcel·lació d'aquest àmbit no és possible obtenir llicències d'obra; i per altra banda, queden afectades per la línia dels 50 m de no edificació de la variant de Palau.

- Obtenir la cessió i realitzar la urbanització dels sistemes inclosos en l'àmbit d'actuació: la urbanització del viari (vorera) i de la franja de protecció de zona verda que es realitza per la variant, entre el SU i el SNU.
- Reforçar l'estructura peatonal i obtenir continuïtat entre els barris de la banda de llevant del municipi en sentit nord- sud.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 422.- PAU- 33. Carolines – Pollancre (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat a l'est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. L'accés principal és a través del carrer Carolines a l'alçada del carrer Pollancre (perpendicular al carrer Carolines).

El PAU-33 es troba delimitat: al Nord, pel nou PAU-32. Carolines-Albes; a l'Est, per Sòl No Urbanitzable; al Sud, pel nou Pla de millora urbana PMU-03. Serra de Plegamans; i a l'Oest, pel carrer Carolines de la urbanització Plegamans Sud.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 8.235,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

Cedir els sòls de sistemes. Urbanitzar l'àmbit.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les parcel·les es troben afectades en una petita part per la línia dels 50,00 m de no edificació de la variant, tal com es pot veure en el plànol i en la fitxa de normativa, però aquest fet no redueix l'aprofitament de la parcel·la.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- La delimitació d'un nou polígon d'actuació per determinar una nova configuració de les parcel·les. L'objectiu d'aquest polígon d'actuació és principalment la configuració d'unes noves parcel·les en funció d'una reordenació global del

conjunt urbà, pel que fa al límit de llevant, tenint en compte l'afectació per la línia dels 50 m de protecció de l'edificació de la variant de Palau.

- Obtenir la cessió i realitzar la urbanització dels sistemes inclosos en l'àmbit d'actuació. Un dels objectius principals d'aquest polígon és obtenir la cessió i realitzar la urbanització del viari (vorera) i de la franja de protecció de zona verda que es realitza per la variant, entre el SU i el SNU, així com la cessió i urbanització de l'espai verd lligat al Camí de la Serra i que donarà continuïtat als sistemes
- Reforçar l'estructura peatonal i obtenir continuïtat entre els barris de la banda de llevant del municipi en sentit nord- sud, garantint la millora de l'accés peatonal creant una xarxa cívica per a vianants que relacioni els diferents espais verds i els diferents equipaments. Aquest polígon d'actuació consolida una part de l'eix cívic paral·lel a la variant i que comunica a tots els diferents sistemes del nucli urbà per la banda de llevant.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 423.- PAU- 34. Ausias March (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat al centre urbà de Palau-solità i Plegamans. L'accés principal és a través de l'Avda. Catalunya, intersecció amb el carrer d'Ausias March.

El PAU-34 es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà Consolidat del barri de la Pedra Llarga; a l'Est, per l'avinguda Catalunya; al Sud, amb el carrer d' Ausiàs March i el nou PAU-30 Av. Catalunya; i a l'Oest, per el carrer de la Pedra Llarga.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 4.658,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

Comprèn l'antiga UA definitiva en el PE de Pedra Llarga.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'habitatge com a protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-34 "Ausias March" son fonamentalment:

- Donar continuïtat a l'eix cívic de l'Avda. de Catalunya, com a eix vertebrador del municipi (viari, cívic,...) i aglutinador d'una gran part de les activitats de la ciutadania (activitat cultural, econòmica, social, comercials,...).
- Completar l'estructura viària de l'Avda. de Catalunya per tal dinamitzar i reactivar el municipi, i que doni el servei de relació necessari entre els diferents barris.
- Realitzar una nova ordenació per regularitzar l'illa i el front edificatori de l'Avda. Catalunya. L'actual planejament (PE Pedra Llarga) ens determina una UA amb una ordenació volumètrica i un sistema viari sense cap visió global de conjunt urbà. Un dels objectius principals d'aquest PAU és la regularització de la parcel·lació i la definició de les condicions d'edificació en el front de l'Avda. Catalunya i en el front de la zona verda situada al carrer de la Pedra Llarga.
- Obtenir la urbanització i la cessió de les zones verdes corresponents.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 424.- PAU- 35. Pedra Llarga (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat al centre urbà del terme municipal de Palau-solità i Plegamans.

Els vials d'accés principal són l'Avda. de Catalunya i el carrer Sant Joan i els seus transversals com són el carrer Ausias March i Víctor Català.

El PAU-35 es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà Consolidat el PMU-09. Avda. Navarra i el PAU-34. Ausias March; a l'Est, per l'Avinguda Catalunya i el PAU-30. Avda. Catalunya; al Sud, pel carrer Víctor Català i Sòl Urbà consolidat del Barri la Illa del Pla; i a l'Oest pel PAU-22 Sant Joan.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació é de 22.456,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

La delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat i urbanitzat però que, per a la seva regularització, precisa dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora.

L'objecte de la delimitació de l'àmbit d'actuació justifica la inexigibilitat del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

L'objectiu principal d'aquest polígon és:

- Realitzar i regularitzar la urbanització de tots els sistemes (zones verdes i vials)

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 425.- PAU- 36. Camí de Can Llonch (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat a la part central del municipi, molt proper al barri de l'Illa del Pla. S'accedeix a través de l'Avinguda Catalunya o a través del carrer Boters.

El PAU-36 es troba delimitat: al Nord, pel carrer Juan Ramón Jimenez i per Sòl Urbà del barri de l'Illa del Pla; a l'Est, per l'avinguda Catalunya; al Sud, per la prolongació del carrer de Gabriel Celaya; i a l'Oest pel carrer Boters.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 2.778,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

Cedir els sòls de sistemes. Urbanitzar l'àmbit.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-36 "Camí de Can Llonch" son fonamentalment:

- Donar continuïtat a l'eix cívic de l'Avda. de Catalunya.
- Completar l'estructura viària de l'Avda. de Catalunya.
- Realitzar una nova ordenació per regularitzar l'illa i el front edificatori de l'Avda. Catalunya.
- Obtenir la urbanització i la cessió de les zones verdes corresponents.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 426.- PAU- 37. Avda. Ebre (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat a la zona central del municipi de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través de l'Avinguda de l'Ebre i del carrer del Camí Reial.

El PAU-37 es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà i pel nou PAU-27 Indústria; a l'Est, amb el carrer del Camí Reial; al Sud, amb zona verda del Parc de la Pedra Llarga; i a l'Oest, amb l'Avinguda de l'Ebre.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 3.721,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar-los (viari peatonal).

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'increment d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Possibilitar una nova ordenació lligada al carrer Indústria. El Pla parcial de Can Cortés Sud plantejava una ordenació sense cap ordre establert, pel que fa a la tipologia d'habitatges, a la volumetria i a les alçades reguladores. El POUM pretén establir en aquells terrenys que encara no s'han consolidat en l'entorn del carrer Indústria una nova ordenació d'edificis plurifamiliars, per tal de consolidar un entorn unitari amb una unificació de criteris d'ordenació, que englobaran el PAU-37. Avda. de l'Ebre, el PAU-27. Indústria, la nova ordenació que es planteja en l'Avda. de Catalunya pel que fa al PAU-09. El Castell i el PMU-12. Camí Reial.
- Obtenir la urbanització i la cessions corresponents.
- Potenciar la zona peatonal del municipi entre la part central del nucli i la zona del Castell.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 427.- PAU- 38. Puigmal (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a la zona est del municipi de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix a través dels carrers Pedraforca i Arimón, carrers perpendiculars a l'avinguda Catalunya.

El PAU-38 limita: al Nord, amb el carrer Pedraforca; a l'Est amb el PAU-07. Tenda Nova; al Sud, amb el carrer d'Arimon i el PAU-07. Tenda Nova; i a l'Oest amb Sòl Urbà Consolidat del barri de Tenda Nova.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 5.889,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM, i provinent d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'increment d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Regularitzar una situació urbanística de gestió prou complicada, pel que fa a l'adjudicació de parcel·les no edificables, pel que fa a les dimensions, superfície i accés.
- Realitzar el Projecte de reparcel·lació i urbanització de l'àmbit d'actuació.
- Obtenir les cessions dels sistemes.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 428.- PAU- 39. Llibertat (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a l'extrem oest del municipi de Palau-solità i Plegamans, al centre de la urbanització de la Serra de Can Riera (PAU-05. Serra de Can Riera). S'accedeix a través del carrer Llibertat.

El PAU-38. Llibertat queda delimitat en tot el seu entorn pel PAU-05. Serra de Can Riera. Limita al Nord amb el carrer Llibertat inclòs en el PAU-05.

L'àmbit delimitat per aquest PAU-39. Llibertat es troba actualment inclòs en el Pla Parcial Serra de Can Riera aprovat definitivament el 18/12/1996, i en el Polígon I del Pla Parcial de Serra de Can Riera, realitzada la seva Reparcel·lació pel sistema de cooperació i aprovada definitivament el 11/3/2002.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 3.375,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

Prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

Cedir els sòls de sistemes. Urbanitzar l'àmbit.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'increment d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Regularitzar una situació urbanística prou complicada, pel que fa a una parcel·la que no presenta l'accés per ser edificada i, per tant, el nou PAU li dona accés rodat, a través d'una nova ordenació en cul de sac .
- Realitzar la urbanització de l'àmbit d'actuació.
- Millorar l'accessibilitat del vial de serveis. El Pla parcial de Serra de Can Riera determina un vial de serveis per a pas d'instal·lacions molt estret i llarg, que comunica el carrer de la Llibertat amb la zona verda. El document del POUM millora aquest vial donant-li major amplada i facilitant l'accés rodat per un tema de neteja, seguretat i serveis.
- Determinar una nova alineació del mur de tancament d'una parcel·la. La nova ordenació que planteja el POUM determinarà una nova disposició dels murs de tancament de les finques, i això donarà peu a l'enderroc del mur de formigó existent, que no presenta ni l'alineació ni l'alçada corresponent segons la normativa vigent. El nou mur s'haurà d'ajustar a la legalitat en funció de les determinacions i de la normativa urbanística del document del POUM.
- Millorar l'accessibilitat a la zona verda. L'obertura d'aquest nou vial en cul de sac ens facilitarà i millorarà l'accessibilitat peatonal de tot l'entorn urbà al parc urbà de Serra de Can Riera.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 429.- PAU- 40. Colom (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat al centre neuràlgic del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, molt a prop de l'Església de Sant Genís. L'accés principal és a través de l'Avda. de Catalunya i de l'Avda. de Nostra Senyora de Montserrat

El PAU-40 es limita: al Nord, amb el carrer Colom; a l'Est, amb l'avinguda Catalunya; al Sud, amb Sòl Urbà consolidat; i a l'Oest amb Sòl Urbà consolidat a través de l'avinguda Ntra. Sra. De Montserrat.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 611,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

Cedir els sòls de sistemes. Urbanitzar l'àmbit.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Realització del 30% de l'increment d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

La càrrega urbanitzadora del vial i accés peatonal del carrer Colom, amb una superfície de 507 m²sòl.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Donar continuïtat a l'eix cívic de l'Avda. de Catalunya.
- Completar l'estructura viària de l'Avda. de Catalunya.
- Realitzar una nova ordenació de l'edificació.
- Obtener la urbanització i la cessió del front viari de l'Avda. Catalunya.
- Urbanitzar el cul de sac del carrer Colom, com a carrer peatonal, per tal de donar continuïtat entre el centre i el Bosc de Can Padró, i d'aquesta manera donar un accés directe a aquest espai verd.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 430.- PAU- 41. Industrial Can Parera (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat a la zona sud-oest del municipi, al costat del barri de Can Parera.

L'accés principal es realitzarà a través de la Interpolar, de la Carretera de Sabadell a Granollers C-155, passant pel polígon de Palau Industrial, i per sota del futur pont o viaducte que travessarà la riera de Caldes. L'accés secundari es realitzarà a través del barri de Can Parera.

El PAU-41 limita: al Nord, amb la Carretera de Sabadell a Granollers C-155; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable (riera de Caldes); al Sud, amb Sòl No Urbanitzable; i a l'Oest amb el nou PAU-08. Can Parera.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 5.057,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

Cedir els sòls de sistemes. Urbanitzar l'àmbit.

Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Aquest polígon assumirà com a càrrega externa, l'arranjament d'una passera que comuniqui a l'altra banda de la riera, i paral·lela al pont, sempre i quan s'hagi realitzat el nou pont de la nova via interpolar.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Regularitzar amb el document del POUM la problemàtica del Barri de "Can Parera", aïllant aquesta zona industrial incompatible amb el Pla parcial de caràcter residencial.
- Regularitzar unes activitats industrials existents des de fa molta anys
- Modificar l'accés al barri i a aquesta zona industrial, tenint en compte que el Departament del Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya vol desdoblar l'actual carretera de Granollers a Sabadell impossibilitant l'accés actual al barri.
- Realitzar el Projecte de reparcel·lació i urbanització de l'àmbit d'actuació.

4. Execució i sistema d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Tercer sexenni.

Art. 431.- PAU- 42. Catalunya – Castell (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es troba situat al centre neuràlgic del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, davant de l'Església de Sant Genís. L'accés principal és a través de l'Avda. de Catalunya.

El PAU-42 es limita: al Nord, amb el camí de Can Padró intersecció Avda. de Catalunya; a l'Est, amb el carrer Castell; al Sud, amb parcel·les que donen front a l'Avda. de Catalunya i carrer Castell; i a l'Oest, a través de l'avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 2.438,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent a l'increment del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% de l'increment d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum a, apartat I.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Reactivar l'eix principal de Palau com a centre neuràlgic. S'ha de crear i potenciar la centralitat del casc amb els nous desenvolupaments, per tal de reforçar i consolidar el centre, i una de les millors maneres per fer-ho és potenciar l'eix de l'Avda. de Catalunya com a eix cívic i comercial.
- Completar la xarxa viària i la seva urbanització en el front de l'Avda. de Catalunya i l'accés al camí de Can Padró.
- Obtener gratuïtament la cessió/urbanització de la zona verda, que en l'actualitat s'ha d'adquirir per expropiació.
- Obtener un accés directe del centre al futur Parc del Bosc de Can Padró. L'ordenació d'aquest polígon ens possibilita la relació entre l'Avda. de Catalunya, el centre urbà i el futur parc urbà del Bosc de Can Padró, com a gran espai de passeig i de lleure per la ciutadania.

- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució d'aquest polígon d'actuació ens proporcionarà un sostre comercial en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà aquest eix com a nucli aglutinador de serveis.
- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Avda. de Catalunya, d'habitatges plurifamiliars, amb una tipologia molt més adient per aquesta via, configurant una façana molt més continua i unitària al llarg de l'Avda. de Catalunya, que ens permetrà a la vegada de posar comerç en planta baixa.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

SECCIÓ TERCERA. DETERMINACIÓ DELS PLANS DE MILLORA URBANA (PMU)

Art. 432.- PMU- 01. Bosc de Can Pavana (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat al nord del municipi, molt a la vora del centre urbà, al costat del barri de La Pineda. S'accedeix, per la seva banda nord, a través del Carrer Torres i Bages, situat en el barri de La Pineda; o per la seva banda sud, a través del Camí de Can Pavana.

Es troba delimitat: al Nord, pel PAU-01. La Pineda mitjançant el carrer Torras i Bages; a l'Est, pel nou SUD-02. Pla del Molí i el nou PMU-02. Camí de Can Pavana; al Sud, amb el SUD-02. Pla del Molí; i finalment a l'Oest, amb la Riera de Caldes mitjançant el traçat peatonal paral·lel a la Riera de Caldes.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 15.061,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del PMU, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest PMU son fonamentalment:

- El trasllat o tancament de l'activitat industrial que hi ha en l'actualitat i que és incompatible amb l'ús residencial de l'entorn.
- La millora de la imatge urbana en aquest entorn, lligat al Parc de la Riera de Caldes.
- Reforçar l'estructura viària per tal d'obtenir continuïtat amb la Pineda i en general entre els barris perifèrics.
- Obtenir la cessió i urbanització de les zones verdes que formaran el gran Parc de la Riera de Caldes, creant una franja important de sistemes lligades a la riera.
- Donar continuïtat a l'eix cívic lligat a la Riera de Caldes, que es situa paral·lel a aquesta, en tota la seva extensió municipal, i fins i tot, amb continuïtat als municipis fronterers.
- Donar continuïtat a la xarxa peatonal que donarà accés a les urbanitzacions de ponent (Montjuïc i Can Duran) al centre urbà, mitjançant una passera peatonal per sobre de la riera de Caldes.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 433.- PMU-02. Camí de Can Pavana (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat al nord del municipi, molt a la vora del centre urbà, al costat del barri de La Pineda.

S'accedeix, per la seva banda sud, a través del Camí de Can Pavana que dona el nom a aquest nou Pla de Millora Urbana; i per la seva banda nord, a través del Carrer Torres i Bages, situat en el barri de La Pineda.

Es troba delimitat: al Nord, pel nou PMU-01. Bosc de Can Pavana; a l'Est, amb el nou SUD-02. Pla del Molí; al Sud, pel SUD-02. Pla del Molí i el PMU-01. Bosc de Can Pavana, mitjançant la futura prolongació del Carrer Torres i Bages; i a l'Oest, amb el nou PMU-01. Bosc de Can Pavana.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 6.134,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest PMU son fonamentalment:

- Possibilitar el trasllat en un futur dels habitatges unifamiliars
- Realitzar una ordenació més adient, lligada al PMU-01 i al nou sector del Camí del Molí.
- Reforçar l'estructura viària per tal d'obtenir continuïtat amb la Pineda i en general entre els barris perifèrics.
- Donar continuïtat a la traça històrica del Camí de Can Pavana.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

El termini d'execució serà en el Tercer sexenni, però condicionat a l'execució del carrer principal del PMU-01. Bosc de Can Pavana (continuïtat del c/Torres i Bages) i del carrer principal del SUD-02. Pla del Molí.

Art. 434.- PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest Pla de Millora Urbana es troba situat a l'Est del municipi, en el límit amb el Sòl No Urbanitzable i paral·lel al Camí de la Serra. S'accedeix tangencialment a través del Camí de la Serra i des de l'Avda. de Catalunya mitjançant l'Avinguda Montseny.

Es troba delimitat: al Nord, part amb Sòl Urbà del Barri de Plegamans Sud i part amb el nou PAU-33. Carolines-Pollancre; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb Sòl No Urbanitzable a través de l'Avinguda del Montseny; i a l'Oest, amb el PAU-07. Tenda Nova, el SUD-05. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 24.778,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest PMU son fonamentalment:

- Millorar la continuïtat entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no urbanitzable que comunica Gallecs, i d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.
- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà.
- Obtener la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).
- Obtener un dotacional per realitzar habitatges per la gent jove.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

El termini d'execució serà el Tercer sexenni, però condicionat a l'execució del Camí de la Serra del SUD-05. Can Maiol Nord.

Art. 435.- PMU-04. Carrer del Sol (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest Pla de Millora Urbana es troba situat al nord del municipi, en mig del barri del carrer de Dalt i del barri de La Pineda.

Es troba delimitat: al Nord, amb el SUD-01. Forn del Vidre mitjançant el carrer Nou del Nord; a l'Est, amb Sòl Urbà del barri de carrer de Dalt; al Sud, amb sòl urbà mitjançant el carrer Bartomeu Soler; i finalment a l'Oest, amb el sòl urbà del barri de La Pineda mitjançant el carrer Can Ceferí.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 9.128,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest PMU son fonamentalment:

- Adquirir tots els sistemes del PMU per cessió, eliminant les expropiacions que hi ha en l'actualitat d'espais lliures i zones verdes.
- Millorar la continuïtat del Carrer del Sol, redreçant el seu traçat i donar continuïtat al carrer principal, que es planteja en el sector del Forn del Vidre.
- Reforçar l'estructura peatonal per tal d'obtenir major continuïtat i relació entre el Casc antic del Barri de Dalt i les ordenacions perifèriques.
- Proporcionar una nova ordenació de blocs plurifamiliars que donin continuïtat a les ordenacions proposades en el Forn del Vidre.
- Possibilitar l'enderroc de les construccions no desitjades que desmereixen la imatge urbana del barri de Dalt.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica

El termini d'execució serà el Segon sexenni.

Art. 436.- PMU-05. Camí de Can Padró (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat en el centre del municipi, molt proper al centre neuràlgic de la vila, i limitant amb l'Avda. de Catalunya. El seu accés principal és a través de l'Avda. de Catalunya, o a través del Camí de Can Padró.

Es troba delimitat: al Nord, amb Sòl Urbà on es troba situat el Centre Assistencial Palacent i pel SUD-08. Bosc de Can Padró; a l'Est, amb el nou SUD-09. El Pedró, mitjançant el Camí de Can Padró; al Sud, amb el sòl urbà, mitjançant el Camí de Can Padró; i a l'Oest, amb l'Avda. Catalunya.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 9.527,00 m²sòl

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest PMU son fonamentalment:

- Reforçar l'estructura viària i millorar la seva urbanització, per tal d'obtenir continuïtat entre el centre i el Camí de la Serra, a través del Camí de Can Padró.
- Adquirir els sistemes d'espais lliures per cessió, evitant expropiacions innecessàries.
- Reforçar l'estructura de sistemes d'espais lliures, donant continuïtat i reforçant la relació entre el centre urbà i el Bosc de Can Padró.
- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Avda. de Catalunya, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitat en aquesta via.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

El termini d'execució serà el Primer sexenni.

Art. 437.- PMU-06. Font de Sant Josep (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat al nord-est del municipi, al costat de la depuradora de Can Falguera i limitant amb la variant de Palau (C-59). S'accedeix per l'est a través del carrer Torrent del Caganell; i a l'oest, a través del Camí de la Serra i mitjançant el carrer Figueres.

Es troba delimitat: al Nord, amb el PAU-10. Els Turons i pel nou PAU-16. Can Figueres, els dos mitjançant amb el carrer Figueres de la urbanització Can Falguera-Els Turons; a l'Est, part amb Sòl Urbà de la urbanització del barri de Can Falguera, i part, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb Sòl No Urbanitzable; i a l'Oest, fonamentalment amb Sòl No Urbanitzable, mitjançant la variant de Palau carretera C-59.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 21.404,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Aquestes dues obligacions del PMU es podrien realitzar econòmicament, degut a la impossibilitat de poder-se materialitzar, ja que l'ordenació que es planteja és amb una única parcel·la.

Les càrregues urbanístiques imputables a aquest PMU, a banda de les d'urbanització de les zones verdes i de vialitat pròpies de l'àmbit son:

- La urbanització del mig vial del carrer de Figueres que queda exclòs de l'àmbit d'actuació, així com la part d'aquest mateix vial fins arribar a la intersecció entre el carrer Bellcaire i Camí de la Serra, per tal de donar continuïtat a la xarxa viària.
- A part de la cessió i urbanització del Torrent del Caganell com a zona verda integrada en el sòl urbà, la realització del mur necessari per la contenció de terres, així com les obres necessària per la configuració del carrer de Figueres.
- La cessió d'una franja de 25,00 m respecte a l'actual carretera, per permetre l'ampliació de la mateixa, i la plantació d'una massa vegetal i d'arbres, per tal de minimitzar l'impacte de soroll i establir una barrera de separació per protegir els habitatges i donar una certa imatge des de la pròpia carretera.
- La realització de la part corresponent de col·lector necessari per la Urbanització de Can Falguera i Els Turons, en el tram comprés entre el carrer dels Torrents i la depuradora, així com la seva part corresponent en funció del percentatge d'habitatges d'aquest PMU respecta al total de parcel·les que es connectaran a aquest col·lector.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Realitzar una nova ordenació amb un nou aprofitament que permeti desencallar tota la problemàtica de gestió urbanística en l'anterior procés de reparcel·lació pel que fa a adjudicacions no encertades i a afectacions de parcel·les degut al traçat definitiu de la variant.

- El restabliment dels drets dels propietaris del Polígon 1 del Pla parcial dels Turons en funció de la finca original aportada en el procés de reparcel·lació, sense perdre els corresponents drets dels propietaris en funció de la seva finca actual, del Polígon 2 del Pla parcial dels Turons.
- La realització d'un nou Pla de Millora Urbana PMU-06 "Torrent del Caganell", amb una nova ordenació tipològica d'edificis d'habitatges unifamiliars en filera que permeti reactivar el Sòl Urbà en aquest indret.
- La millora substancial de la imatge urbana de l'entorn de l'àmbit.
- L'obtenció de noves cessions de sistemes amb la corresponent urbanització, mitjançant el Projecte de reparcel·lació i urbanització.
- La cessió i urbanització del Torrent del Caganell com a zona verda integrada en el sòl urbà i la realització segons el Projecte d'urbanització del mur necessari per la contenció de terres i per la configuració del carrer de Figueres.
- La cessió i urbanització del vial en cul de sac, actualment existent, per tal d'accedir a la depuradora.
- L'ampliació mitjançant cessió del sòl per a equipaments tècnics (depuradora).

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 438.- PMU-07. Can Agell (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest Pla de Millora Urbana es troba situat en una posició central en el municipi, a la banda de ponent de la Riera de Caldes. Es un àmbit discontinu separat per Sòl Urbà i s'accedeix a través del carrer Sant Oleguer, prolongació del Passeig de la Carrerada.

L'àmbit de major superfície es troba delimitat: al Nord i a l'Oest, amb el PAU-03. Montjuïc (Barri de Montjuïc); a l'Est, amb el nou SUD-04. Can Cladelles; i al Sud, amb el carrer Sant Oleguer.

L'altre part de l'àmbit es troba delimitat: al Nord i a l'Est, amb el PAU-03. Montjuïc (Barri de Montjuïc); al Sud, amb el carrer Sant Oleguer; i a l'Oest, amb el PAU-03. Montjuïc mitjançant el carrer de Montjuïc.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 2.492,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El PMU es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del PMU; així com també la realització del 30% de l'increment d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Aquest PMU es realitza fonamentalment per determinar una nova ordenació per tal de protegir els elements arquitectònics que es disposen en el Catàleg de Patrimoni com son Can Agell Nou i Can Agell Vell i el seu entorn de jardí. Aquesta nova ordenació d'habitatges alineats i aparellats allibera la finca on es disposen els dos habitatges protegits i el seu entorn de possibles parcel·lacions.
- Reduir les despeses innecessàries al barri de Montjuïc eliminant un tram important de vial en cul de sac, que a part de no complir amb la normativa sectorial d'incendis, afectava a parcel·les de manera innecessària, amb la conseqüent indemnització i l'augment de la despesa en l'àmbit reparcel·lador de Montjuïc.
- Reduir les despeses d'urbanització del barri de Montjuïc.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Tercer sexenni, condicionat a l'execució de la rotonda del carrer Sant Oleguer amb el nou carrer principal del SUD-04. Can Cladelles.

Art. 439.- PMU-08. Can Cortès (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat al centre neuràlgic del municipi en el Barri de Can Cortès. S'accedeix a través del carrer Can Cortès, de la Rambla Mestre Pere Pou i del Camí Reial.

Es troba en mig del barri de Can Cortès, delimitat: al Nord, amb Sòl Urbà del Barri de Can Cortès; a l'Est, amb el carrer del Camí Reial; al Sud, amb carrer Can Cortès; i a l'Oest, amb el la Rambla Mestre Pere Pou.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 3.610,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del PMU.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Evitar expropiacions innecessàries en el conjunt del municipi. En l'actualitat l'àmbit de Can Cortès és un sistema d'equipament que l'administració l'hauria d'adquirir per expropiació, amb el cessament i trasllat d'una activitat de restauració, amb el cost important econòmic que això comporta.
- Determinar en aquesta zona de serveis, uns usos en la pràctica similars als existents, dotant-los de contingut (residencial-hoteler, hotel, restauració, comercial, oficines,....).
- Completar la xarxa viària, obtenint gratuïtament la cessió corresponent de vials i la seva urbanització.
- La realització d'una nova ordenació volumètrica de serveis que es situa en una posició força estratègica pel fet que es troba en l'encreuament de dos grans eixos. Un eix important, en sentit est-oest, d'equipaments municipals, com és el carrer de Can Cortès; i un altres eix, en sentit nord-sud, com és el Camí Reial, on es determina la porta d'entrada a una possible zona comercial del centre urbà.
- En el desenvolupament del PMU, es proposa que els espais no edificats puguin ser destinats a espais públics de cessió o a espais lliures privats interiors de parcel·la que tindran caràcter públic, evitant d'aquesta manera els tancaments de les parcel·les i donant continuïtat als sistemes urbans de l'entorn, amb la millora substancial dels accessos en la zona.
- La millora de la imatge urbana.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà el Tercer sexenni.

Art. 440.- PMU-09. Avda. Navarra (SUNC)

1. Situació i àmbit

El PMU-09. Avda. Navarra engloba tres àmbits discontinus situats: el primer, al nord-oest del municipi al marge oest de la Riera de Caldes; el segon, a la part central del municipi en el barri de la Pedra Llarga; i el tercer, al sud-oest del municipi, al nord-oest del Polígon Industrial Riera de Caldes en el marge est de la Riera de Caldes.

El primer àmbit (àmbit A) es troba delimitat: al Nord, una zona verda propietat de l'Ajuntament; a l'Est, amb la Riera de Caldes; al Sud, amb el nou SUD-04. Can Cladelles; i a l'Oest, en part amb el nou SUD-04. Can Cladelles i en part amb el PAU-03. Montjuïc. La superfície de l'àmbit A és de 22.193,00 m²sòl.

El segon àmbit (àmbit B) es troba delimitat al Nord, amb Sòl Urbà del Barri de la Pedra Llarga; a l'Est, amb el PAU-35. Pedra Llarga mitjançant el carrer de la Pedra Llarga; al Sud, amb el PAU-35. Pedra Llarga mitjançant el carrer Ausiàs Marc; i a l'Oest, també amb el PAU-35. Pedra Llarga mitjançant el carrer Sant Joan. La superfície d'aquest àmbit B és de 1.671,00 m²sòl.

El tercer àmbit (àmbit C) d'aquest PMU es troba delimitat: al Nord, amb el SUD-06. Avinguda Camí Reial; a l'Est, amb el Pla especial del Polígon Industrial Riera de Caldes, mitjançant l'avinguda Camí Reial; al Sud, amb Sòl Urbà del Polígon Industrial Riera de Caldes (PEU-01. Industrial Riera de Caldes); i finalment a l'Oest, amb els marges de la Riera de Caldes. La superfície d'aquest àmbit C és de 5671,00 m²sòl.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 29.535,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Possibilitar l'enderroc, el trasllat i tancament de les activitats industrials i de magatzems que hi ha en l'actualitat en la zona de l'Avda. Navarra, incompatibles amb l'ús residencial de l'entorn, amb la riera de Caldes i el Parc urbà que es vol realitzar. Resulta també incompatible la posició central en el casc urbà d'aquestes activitats, originant un tràfic de camions i una mobilitat no desitjada.
- Realitzar una nova ordenació amb nous aprofitaments residencials i un polígon discontinu amb usos industrials, per tal de permetre el trasllat d'algunes de les activitats i desencallar tota la problemàtica de gestió urbanística que hi ha en l'actualitat.
- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Avda. Navarra, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitats.
- La millora de la imatge urbana en aquest entorn lligat al Parc de la Riera de Caldes.
- Reforçar l'estructura de sistemes d'espais lliures en l'entorn a la Riera de Caldes, obtenint la cessió i urbanització d'aquestes, creant una franja de sistemes lligats a la riera.
- Donar continuïtat a l'eix cívic lligat a la Riera de Caldes, que es situa paral·lel a aquesta, en tota la seva extensió municipal, i fins i tot, amb continuïtat als municipis fronterers.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni, condicionat a l'execució de la zona verda entre l'Avda. Navarra i Montjuïc, accés i rotonda del c/Sant Oleguer amb el nou c/ del SUD-04. Can Cladelles, i la nova rotonda entre l'Avda. Camí Reial i c/Migdia en el SUD-06. Avda. Camí Reial.

Art. 441.- PMU-10. Cal Viejo (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat al nord del municipi. S'accedeix a través de l'Avinguda Catalunya.

Es troba delimitat: al Nord, part amb el PMU-11. La Pujada i en part amb el PAU-10. Els Turons, mitjançant amb el carrer de la Pujada; a l'Est, amb el PAU-10. Els Turons; al Sud, amb el nou SUD-08. Bosc de Can Padró i amb el PAU-10. Els Turons; i a l'Oest, amb Sòl Urbà i el nou PAU-25. Cal Pansa, mitjançant l'Avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 13.288,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Possibilitar l'enderroc, el trasllat i tancament de les activitats de magatzem de materials de la construcció que hi ha en l'actualitat, i que son incompatibles per la posició que ocupen amb l'ús residencial i amb l'entorn.
- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Avda. Catalunya, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitat en aquesta via, configurant una façana molt més continua i unitària al llarg de l'Avda. de Catalunya, que ens permetrà a la vegada de posar comerç en planta baixa.
- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució d'aquest polígon d'actuació ens proporcionarà un sostre comercial en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà aquest eix com a nucli aglutinador de serveis.
- La millora de la imatge urbana en aquest entorn lligat a l'entrada del centre urbà i a l'eix principal de l'Avda. Catalunya.
- Donar continuïtat i urbanitzar l'eix cívic i peatonal lligat a l'Avda. de Catalunya.
- Obtenir l'espai necessari, per tal de col·locar una rotonda, en la intersecció entre Arquitecte Falguera i Avda. Catalunya i realitzar la seva urbanització.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Art. 442.- PMU-11. La Pujada (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat al nord del municipi. S'accedeix a través de l'Avinguda Catalunya i de l'Avinguda Folch i Torres.

Es troba delimitat: al Nord, amb l'Avinguda Folch i Torres; a l'Est, fonamentalment amb el PAU-10. Els Turons; al Sud, amb el PMU-10. Cal Viejo , mitjançant el carrer de la Pujada; i a l'Oest, amb Sòl Urbà del barri del carrer de Dalt, mitjançant l'Avda. Catalunya.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 9.166,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del PMU; així com també la realització del 30% de l'increment d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge de l'àmbit, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Possibilitar l'enderroc, el trasllat i tancament de les activitats que hi ha en l'actualitat.
- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Avda. Catalunya, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitat en aquesta via, configurant una façana molt més continua i unitària al llarg de l'Avda. de Catalunya.
- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució d'aquest polígon d'actuació ens proporcionarà un sostre comercial en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà aquest eix com a nucli aglutinador de serveis.
- La millora de la imatge urbana en aquest entorn lligat a l'entrada del centre urbà i a l'eix principal de l'Avda. Catalunya.
- Donar continuïtat i urbanitzar l'eix cívic i peatonal lligat a l'Avda. de Catalunya.
- Obtenir l'espai necessari, per tal de col·locar una rotonda, en la intersecció entre Avda. Folch i Torres i l'Avda. Catalunya i realitzar la seva urbanització.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 443.- PMU-12. Camí Reial (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat a la part central del municipi. S'accedeix a través de l'Avinguda Catalunya i pel carrer del Monòlit.

Es troba delimitat: al Nord amb el PAU-27 Indústria; a l'Est amb l'Avinguda Catalunya; al Sud amb Sòl Urbà i el carrer del Monòlit; a l'Oest, amb el carrer del Camí Reial.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 8.291,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del PMU.

Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Avda. Catalunya, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitat en aquesta via, configurant una façana molt més continua i unitària al llarg de l'Avda. de Catalunya.
- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució d'aquest polígon d'actuació ens proporcionarà un sostre comercial en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà aquest eix com a nucli aglutinador de serveis.
- La millora de la imatge urbana en l'eix principal de l'Avda. Catalunya.
- Donar continuïtat i urbanitzar l'eix cívic i peatonal lligat a l'Avda. de Catalunya.
- Reforçar la comunicació peatonal al Castell des del centre i completar una xarxa cívica que doni servei a la ciutadania.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Art. 444.- PMU-13. Barri de Can Parera (SUNC)

1. Situació i àmbit

Es troba situat a la part sud del municipi. S'accedeix a través del Camí de Can Parera, perllongació de la Carretera de Sabadell a Granollers C-155.

Es troba delimitat: al Nord amb Sòl No Urbanitzable; a l'Est amb el nou PAU-08 Can Parera; al Sud amb Sòl No Urbanitzable; a l'Oest, amb Sòl No Urbanitzable.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 12.662,00 m²sòl.

2. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

El traçat de la falla en l'àmbit del Pla comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, amb tot el que això comporta.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat II.

No obstant, el posterior document del PMU acabarà de definir les determinacions i els paràmetres urbanístics a seguir, que podran ser diferents en funció de l'accés definitiu al barri, determinat pel Departament del Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, en el moment que es faci el Projecte del traçat i l'accés al barri; així com d'un estudi exhaustiu de la viabilitat de la conservació o no dels habitatges. La proposta del PMU possibilita la conservació o l'enderroc i el trasllat dels ocupants, segons el cas i segons es determini posteriorment en el planejament derivat.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Regularitzar amb el document del POUM la problemàtica que comporta el Barri de "Can Parera".
- Possibilitar, amb l'augment de l'espai disponible en el PMU, la conservació dels habitatges o l'enderroc d'aquests i trasllat dels habitants en el mateix entorn o no segons el cas i si resulta necessari, en funció de l'estudi exhaustiu que es realitzi en el document del PMU
- Augmentar l'aprofitament per fer possible la viabilitat del Polígon i fer viable econòmicament l'operació de gestió i urbanització.
- Realitzar un nou accés al barri, amb dues possibilitats, en funció de com es realitzi el desdoblament i les rotondes d'accés a la carretera, segons el Projecte que determini el Departament del Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

- Dignificar la zona, millorant la relació amb el barri existent de Can Parera.
- Reorganitzar el barri i urbanitzar-lo.

4. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Tercer sexenni, condicionat a l'accés al barri mitjançant la nova carretera C-155 (Interpolar) i el desenvolupament del barri de Can Perera (PAU-08. Can Parera).

CAPÍTOL 4. PLANS ESPECIALS EN SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DETERMINACIONS GENERALS

Art. 445.- Objectius i justificació general dels Plans especials

En les actuacions del municipi, resulta necessari garantir una ordenació coherent de tot el conjunt i, per tant, els objectius d'aquests Plans especials responen sempre a la concreció d'altres objectius de caràcter més general d'ordenació del territori i en concret d'allò a resoldre en l'àmbit.

Per tant, els objectius marcats en aquest document, pel que fa a aquestes propostes són principalment les següents:

- Consolidació de l'àmbit
- Millora de les relacions entre l'àmbit del Pla especial i l'entorn
- Aportació d'elements d'estructura
- Consolidació d'un model urbanístic
- Consolidació de la trama urbana
- Millora de la imatge urbana (urbanització i/o edificacions)

Art. 446.- Determinació dels àmbits dels Plans especials

El POUM planteja dos Plans especials en sòl urbà:

Sòl urbà

- PEU- 01. Industrial Riera de Caldes (sòl urbà)
- PEP- 01. La Sagrera (sòl urbà)

SECCIÓ SEGONA. DETERMINACIONS DELS PLANS ESPECIALS

Art. 447.- PEU- 01. Industrial Riera de Caldes

1. Situació i àmbit

El PEU-01 Industrial Riera de Caldes està situat al sud del municipi.

Es troba delimitat al Nord, pel Carrer del Migdia traçant una línia per la Rambla Boada Vell i en perpendicular el Carrer Orfebreria; a l'Est, amb el Carrer Ferrers i la seva prolongació amb el Carrer Aiguaders; al Sud, fins el límit del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, amb el municipi de Santa Perpetua de la Mogoda; i finalment a l'Oest fins la Riera de Caldes.

La superfície total d'aquest Pla Especial Urbanístic és de 1.397.491 m²sòl

Aquest Pla especial s'identifica en els plànols d'ordenació corresponents: P2.01. Règim del Sòl a escala E: 1/5.000, el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

2. Justificació del Pla Especial del Polígon industrial riera de Caldes

El canvi de model industrial que ha anat patint el municipi propicia que es plantegin nous usos que s'incorporin, principalment de serveis, que millorin el model empresarial i en definitiva la situació de la zona. Les noves qualificacions permetran nous tipus d'indústria més sostenibles respecte al consum de sòl i la utilització de l'espai.

El Pla Especial urbanístic Industrial Riera de Caldes es porta a terme per modernitzar i millorar la zona a nivell urbanístic, degut a l'envelliment dels carrers i el canvi de model que ha patit la indústria al llarg dels anys.

Els motius que fan que aquest document proposi el Pla especial són la falta d'aparcaments en tot l'àmbit, la mala mobilitat que es dona, el deteriorament de les voreres, illetes i carrers, les males condicions de les instal·lacions urbanes i l'incompliment del Codi d'accessibilitat dels diferents carrers i espais públics.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquest Pla especial són:

- Reurbanització de l'àmbit d'actuació
- Millora funcional de la urbanització (sistema peatonal)
- Millora de la mobilitat de l'àmbit (sistema viari)
- Millora estètica i de la imatge urbana
- Consolidació de la trama urbana
- Creació de zones d'aparcament suficientment importants per absorbir la demanda tant dels treballadors com dels visitants.
- La millora de les instal·lacions urbanes (clavegueram, hidrants)
- Fer viables les millores anteriors

4. Proposta del Pla Especial del Sector Industrial

Es proposa redactar aquesta Pla Especial del Polígon Industrial, que contindrà en el seu àmbit els terrenys classificats com a sòl urbà, que es determinen en els plànols de règim del sòl, de qualificacions urbanístiques i de normativa urbanística.

Les directrius que han de guiar la seva redacció i execució són en caràcter general aquells que assumiran els objectius citats en l'apartat anterior, per tal de:

- a) Desenvolupar el sistema viari, amb especial atenció a la redistribució i generació de bosses d'aparcament.
- b) Millorar la urbanització de tot el sistema viari, principalment la reurbanització de les voreres i de les zones i accessos peatonals.
- c) Desenvolupar i definir els equipaments inclosos en l'àmbit, amb l'objectiu no tant de determinar i concretar els usos, ja que aquests els planteja el POUM, sinó la utilitat i funcionalitat de cada un d'ells.
- d) L'ordenació del subsòl de l'àmbit del Pla especial.

Art. 448.- PEP- 01. La Sagrera

1. Situació i àmbit

El PEP-01 La Sagrera està situat al centre del municipi.

Es troba delimitat: al Nord, per el Carrer Sant Oleguer; a l'Est, per Sol No Urbanitzable; al Sud, pel nou SUD-04 Can Cladelles; a l'Oest, pel Sòl Urbà del Barri de la Sagrera.

Aquests nucli històric de La Sagrera es disposa al voltant de l'Església de Sta. Maria de Palau-solità, l'oest del centre urbà.

La superfície total d'aquest Pla Especial de Protecció de Patrimoni és de 4.977 m²sòl.

Aquest Pla especial s'identifica en els plànols d'ordenació corresponents: P2.01. Règim del Sòl a escala E: 1/5.000, el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

2. Justificació de la delimitació del PEP-01. La Sagrera

Aquest nucli de La Sagrera ocupa un lloc privilegiat, pel que fa a la seva posició estratègica en el territori.

Actualment el nucli està format per un grup de cases presidit per la parròquia, el cementiri i una petita plaça. Compositivament, el conjunt forma una unitat constructiva, en la mesura que no s'ha produït una renovació excessiva de l'edificació.

Per tant, es tracta d'un nucli que avui encara manté les seves característiques originàries, que es reflecteixen, tant en l'estructura de la propietat, com en la tipologia de les edificacions antigues que encara es conserven.

Aquest Casc antic ve regulat en l'actualitat pel Pla especial de Protecció del sector de la Parròquia de Santa Maria; i per tant, aquesta normativa incorpora una bona part de les determinacions d'aquest document.

El POUM també incorpora en la seva normativa una clau específica que fa referència a la Zona de Casc antic La Sagrera (clau 1_b). Moltes de les determinacions d'aquesta clau estan incorporades del Pla especial vigent amb anterioritat al POUM.

Per altra banda, s'incorpora en aquest document un Catàleg de Patrimoni, en el qual també estan inclosos determinats elements de La Sagrera, incorporant algunes de les directrius del Pla especial vigent amb anterioritat al POUM.

3. Objectius

Els objectius principals d'aquesta delimitació com a PEP son:

- Reconèixer la realitat del conjunt històric
- Reconèixer les condicions relatives a l'edificació i que s'estableixen en la clau urbanística corresponent (clau 1_b).
- Determinar totes aquelles edificacions que per les seves característiques arquitectòniques han de conservar-se (edificacions protegides); i aquelles edificacions en les que s'ha d'introduir millores i canvis per adequar-les als objectius urbanístics que es plantegen, en el POUM i en el Catàleg.
- Protegir els elements inclosos en el Catàleg.
- Millorar estèticament el conjunt seguint les directrius del Pla Especial de Protecció del Sector de la Parròquia de Santa Maria, incorporades en la clau urbanística.

4. Proposta de la delimitació del PEP

El document del POUM no proposa l'elaboració de Pla especial posterior, sinó que les previsions específiques de la Sagrera ja s'incorporen en la seva normativa i en el Catàleg de Patrimoni.

Aquest Casc antic ve regulat en l'actualitat pel Pla especial de Protecció del sector de la Parròquia de Santa Maria; i per tant, aquesta normativa incorpora una bona part de les determinacions d'aquest document.

El POUM determina en la seva normativa una clau específica que fa referència a la Zona de Casc antic La Sagrera (clau 1_b).

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 449.- Definició

El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per garantir la reestructuració urbanística del municipi, d'acord amb el que estableix l'art. 3 TRLU i tenint en consideració que un dels principals objectius del POUM és l'endreçament urbanístic del municipi.

El sòl urbanitzable ha de facilitar la localització de noves activitats econòmiques i dels eventuais creixements residencials que responen a la diversificació de l'oferta que es propugna, dins del marc del desenvolupament sostenible del municipi.

El dimensionat del sòl es relaciona amb els objectius generals de consolidar les àrees ja urbanitzades i d'establir connexions entre els diversos barris, atenent també a les condicions de límits entre sòl urbanitzat i no urbanitzable. També es dona resposta a les necessitats de creixement, de finalitzar trames, diversificar tipologies i preveure els espais necessaris per a la implantació d'activitats econòmiques i ha de permetre el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en que actualment compten amb Pla parcial aprovat.

En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos dels sectors Can Maiol Nord i Can Valls.

En altres ocasions els SUD són noves ordenacions que s'han realitzat per tal d'obtenir sistemes que amb el planejament vigent s'havien d'adquirir per expropiació.

I, finalment, tres dels SUD que proposa el POUM són noves ordenacions que es plantegen sobre sòls que en l'actualitat es troben classificats de SNU però que convé canviar-ne la classificació perquè la seva posició estratègica permet consolidar la trama urbana i donar continuïtat a tots els vials existents de l'entorn, per la qual cosa són de caràcter prioritari. Aquests són fonamentalment el Pla del Molí i Can Cladelles.

Art. 450.- Objectius

El POUM ha de garantir una ordenació coherent de tot el conjunt i, per tant, els objectius d'aquests sòls urbanitzables responen sempre a la concreció d'altres objectius de caràcter més general. Per tant, els objectius marcats en aquest document, pel que fa als nous sectors, són els següents:

- Aportació d'elements d'estructura
Tots els SUD aporten elements d'estructura general: viari, espais lliures i sòl per equipaments.
- Consolidació de la trama urbana
Tots els nous sectors es justifiquen per raons de consolidació de la trama urbana.
- Millora de les relacions entre barris
L'ordenació dels nous sectors garanteix la unió viària entre els diferents barris.
- Definició dels límits de casc urbà

Els nous desenvolupaments defineixen i consoliden el sòl urbà i, per tant, delimiten per un futur la frontera entre el sòl urbà i urbanitzable i el sòl no urbanitzable.

▪ **Consolidació d'un model urbanístic**

Els nous SUD constitueix un instrument de definició del model urbanístic municipal, que tracta de superar l'actual tendència de la ciutat-dormitori de cases unifamiliars aïllades. Els nous sectors plantegen un model de poble més cohesionat, a través reforçar el centre i les relacions d'espais lliures i equipaments, preveuen activitats no residencials a les àrees centrals, delimiten sectors d'ús no residencial destinats a acollir activitats de caràcter econòmic, especialment activitats terciàries i de servei a les indústries, i preveuen una tipologia d'habitatges de blocs residencials plurifamiliars de baixa densitat molt més sostenible.

▪ **Consolidació del centre i l'obtenció de d'espais lliures i d'equipaments centrals**

Els nous sectors, i principalment el Pla del Molí i Can Cladelles, responen a una consolidació del centre i a l'obtenció dels espais lliures i d'equipaments que donin major centralitat en el municipi.

▪ **Noves solucions per tal d'evitar expropiacions innecessàries**

El document del POUM contempla reduir pràcticament en la seva totalitat l'adquisició de sistemes per expropiació, realitzant principalment nous sectors que puguin facilitar l'adquisició d'aquest sòls com a cessions urbanitzades i gratuïtes, en funció de nous aprofitaments urbanístics.

Art. 451.- Categoria del sòl urbanitzable

D'acord amb la legislació urbanística vigent, el sòl urbanitzable s'inclou en una de les categories següents:

- Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sòls que el Pla considera necessaris en una primera etapa de desenvolupament. En aquest cas el Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els sectors que s'han de transformar mitjançant la definició, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
- Sòl urbanitzable no delimitat, constituït per aquell sòl que podran ser objecte de delimitació per un Programa d'actuació urbanística municipal, o de transformació mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació.

El POUM només preveu la categoria de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), ja que és la manera de tenir tots els nous sectors programats i amb unes ordenacions en consonància amb el conjunt de tots els nous desenvolupaments i del municipi en general.

Art. 452.- Transformació de sòl urbanitzable

Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic.

El sector esdevindrà sòl urbà en el moment en què siguin efectius tots els compromisos de cessió i urbanització definits per la legislació i el planejament i s'hagi constituït –si s'escau– el corresponent conveni de conservació.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS PER ALS SECTORS DELIMITATS

Art. 453.- Definició i categories

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys necessaris per al desenvolupament urbà del municipi, d'acord amb els objectius de planejament, que es concreten en determinades ofertes de sòl per a diferents usos.

Art. 454.- Delimitació de sectors

Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es determinen en el plànol de classificació del sòl. Cada sector s'ordenarà mitjançant un únic Pla parcial urbanístic que podrà preveure la seva transformació a través de la delimitació d'un o més Polígons d'actuació urbanística o per Fases d'execució o urbanització, que es plantejaran en la fitxa corresponent de cada sector.

Art. 455.- Determinació i tipus de SUD

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 12 sectors de planejament (SUD), 10 residencials i 2 industrials i de serveis:

Sectors residencials

- SUD.01. Sector Forn del Vidre
- SUD.02. Sector Pla del Molí
- SUD.03. Sector Camí de Sentmenat
- SUD.04. Sector Can Cladelles
- SUD.05. Sector Can Maiol Nord
- SUD.06. Sector Avda. Camí Real
- SUD.07. Sector Can Riera
- SUD.08. Sector Bosc de Can Padró
- SUD.09. Sector El Pedró
- SUD.10. Sector Can Boter

Sectors industrial i serveis

- SUD.11. Sector Can Valls
- SUD.12. Sector Industrial Llevant

Art. 456.- Regulació

El sòl urbanitzable delimitat es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les ordenances municipals i per les normes pròpies dels Plans parcials urbanístic que desenvolupin cada sector.

Art. 457.- Ordenació sectorial

Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present Pla pel que fa a l'aprofitament urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats per aquest pla en els plànols d'ordenació; als usos del sòl i a les tipologies edificatòries.

Així mateix, els plans es desenvoluparan en funció de les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, mantenint el traçat de la vialitat general definida pel present document. Tant l'ordenació com la zonificació del sectors és en general de caràcter no vinculant, sempre que no s'expressi al contrari en determinades coses; no obstant, l'ordenació física o aquella definida en el Pla parcial, es desenvoluparà atenent a les indicacions contingudes a aquesta normativa, a la memòria, a les fitxes corresponents i al conjunt de la documentació escrita d'aquest Pla.

Art. 458.- Determinacions en sòl urbanitzable delimitat

Aquest Pla defineix per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, amb caràcter de determinacions bàsiques, els següents elements:

- L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
- Els estàndards urbanístic reguladors de les reserves de sòl destinat a sistemes generals i locals, que tindran la consideració de mínims.
- L'aprofitament urbanístic i l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
- Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització.
- L'ús global i els usos complementaris, d'acord amb el sostre edificable assignat a cada ús.
- Els sistemes generals adscrits i els sistemes locals d'ubicació obligatòria.

Les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se justificadament a través del Pla parcial (o la seva modificació) sense disminuir la seva dimensió ni alterar el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.

En cas que un sector estigui afectat, total o parcialment, per les àrees inundables corresponents als períodes de retorn de 100 o 500 anys s'ha de justificar que es compleixen les mesures de previsió de risc d'inundació d'acord amb les determinacions establertes a l'article 6.3 i 6.4 RLU.

Art. 459.- Estàndards urbanístics

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta en cadascun dels sectors, els sòls destinats a sistemes generals i locals. Els sistemes generals i els locals es cediran urbanitzats.

Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals establertes per aquest Pla són les que s'indiquen a les corresponents fitxes, que en cap cas seràn inferiors a les que resulten de l'aplicació dels estàndards establerts per l'article 65 LUC:

- En els sectors d'ús residencial:
 - Aparcaments públics: 4% de la superfície total del sector
 - Espais lliures públics: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.

- Equipaments de titularitat pública: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.
- En els sectors d'ús no residencial:
 - Aparcaments públics: 4% de la superfície total del sector.
 - Zones verdes i espais lliures públics: un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - Equipaments de titularitat pública: un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics

El sòls reservats per a sistemes generals computaran a afectes del compliment de les reserves de sòl, i s'han tingut en compte en el còmput del % de reserva de sòl per a sistemes locals i generals

Els espais lliures es cediran urbanitzats en la seva totalitat, excepte quan s'indiqui el contrari en la corresponent fitxa de característiques.

Les edificacions d'equipaments o de serveis s'ajustaran al programa funcional definit en el Pla parcial o es determinaran mitjançant un Pla especial. L'edificabilitat corresponent al sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública no constitueix part de l'aprofitament del sector.

Art. 460.- Aprofitament urbanístic

L'aprofitament urbanístic de cada sector és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats a cada sector, inclosa la densitat de l'ús residencial, si és el cas, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

Les fitxes de característiques corresponents a cada Pla parcial indiquen les superfícies de sòl assignades als diferents usos i tipologies. Els plans parcials podran ajustar aquestes superfícies sense modificar l'aprofitament urbanístic total definit per a cada sector.

El Pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

Art. 461.- Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.

1. Segons la legislació vigent, els propietaris de sòl estan obligats a destinar-lo a l'ús previst per a l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa. En atenció a l'establert en els arts. 40, 44 i 45 TRLU, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a llurs finques. La transformació d'aquest aprofitament urbanístic comporta l'acompliment dels següents deures:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir a l'Ajuntament o a l'administració que pertoqui, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del sector del pla parcial corresponent, que pot ser físicament discontinu..
- Cedir a l'Ajuntament o a l'administració que pertoqui, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de

titularitat pública que aquest Pla inclou dins del sector del pla parcial corresponent i el sòl per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública..

- Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'Ajuntament o a l'administració que pertogui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'aplicació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
- Edificar els solars en els terminis i les condicions establertes pel planejament urbanístic.
- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La cessió de sòl precedent pot ésser substituïda, d'acord amb l'article 43.3 TRLU, pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

2. En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

3. En atenció al caràcter extensiu de la urbanització del municipi i l'elevat cost que això suposa per a l'Ajuntament, els Plans parcials preveuran la conservació de les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris, agrupats legalment com a junta de conservació. El termini inicial serà de cinc anys, sens perjudici d'eventuals pròrrogues si es complissin les condicions fixades en la normativa urbanística.

Art. 462.- Plans parcials urbanístics

El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la redacció, tramitació i aprovació definitiva de plans parcials urbanístics.

Els plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ajustaran a les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells en les presents normes urbanístiques, i en les determinacions i continguts dels articles 65 i 66 TRLU.

Les previsions mínimes d'espais lliures i equipament previstes en l'article 66.3 i 66.4 TRLU, per a sòl d'ús residencial o industrial i comercial respectivament, seran d'aplicació sempre que el Pla d'ordenació urbanística municipal no determini superfícies majors.

Els plans parcials urbanístic justificaran l'aplicació de les condicions d'adaptació a la topografia, d'acord amb aquestes normes urbanístiques, i l'adaptació paisatgística de l'ordenació resultant.

SECCIÓ SEGONA. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES PER ALS SECTORS A SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 463.- Àmbit, objectius i determinacions per cada sector

Els següents apartats contenen algunes determinacions específiques de cada sector, on es fixen les condicions més quantificables per a la redacció del Pla parcial urbanístic.

Les determinacions del apartats següents venen complementades per les fitxes de característiques de cada un dels sectors, que s'adjunten en el document annex a la normativa urbanística B1b (Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics), apartat III (sectors SUD).

Les descripcions que s'adjunten, corresponents a cada sector, defineixen:

- Àmbit i objectius per a cada sector
- Determinacions específiques, que poden completar les que s'especifiquen a la fitxa
- Sistema/modalitat d'actuació

Les fitxes numèriques per a cada sector contenen com a mínim:

- La superfície del sector, en m² i ha.
- Les reserves per a sistemes locals o generals, amb indicació d'aquells que el POUM determina amb caràcter vinculant.
- El sòl destinat a aprofitaments privats, amb indicació, si s'escau, de la zona o zones que es consideren més adients per assolir els objectius definits per a cada sector
- L'edificabilitat del sector
- El sostre edificable màxim, amb possible indicació de reserves per a usos comercials o terciaris.
- La densitat màxima del sector i el nombre d'habitatges màxim.
- El sostre corresponent a la cessió del 15 % d'aprofitament
- El sostre corresponent al 30% d'habitatge de protecció

En aquells sectors en què la densitat sigui inferior a 25 habitatges /hectàrea i les condicions de tipologia edificatòria, posició o grau de consolidació així ho aconselli es podrà sol·licitar a la Comissió d'urbanisme l'exclusió del còmput del 30% d'habitatge protegit, en el tràmit d'aprovació definitiva d'aquest POUM, en aplicació de l'article 57.3 TRLU i el 66.3 RLU.

Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.

Amb caràcter general, les fitxes de zonificació que s'adjunten són indicatives, amb la traça de la xarxa viària que forma part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; tret del SUD-05.Can Maiol Nord, de caràcter residencial, i el SUD-11.Can Valls, de caràcter industrial i serveis, en què la proposta de zonificació és vinculant, en la mesura que va ser determinada per Plans parcials previs, que queden incorporats íntegrament al POUM.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. En el cas del SUD-05.Can Maiol Nord i del SUD-11 Can Valls, l'ordenació serà vinculant, tot i tenint en compte la flexibilitat que permet la normativa urbanística de les claus corresponents pel que fa a la definició volumètrica de les edificacions.

Art. 464.- SUD-01. Forn del Vidre

1. Situació i àmbit

Aquest sector es situa al nord del terme municipal, i es troba delimitat: al Nord, pel Sòl No Urbanitzable i el terme municipal de Caldes de Montbui; a l'Est, pel Subsector B actualment desenvolupat del Pla parcial de Can Puigoriol, amb el carrer del Camí reial, Plaça de la Solidaritat, carrer del Forn del Vidre, els darreres de les parcel·les situades al carrer de Sant Miquel de Cuixà, i el carrer de Badalona amb el Barri de Dalt; al Sud, amb el carrer de Badalona; i a l'Oest, amb el barri de La Pineda, amb el carrer de Manresa i els darreres de les parcel·les situades al carrer de Manresa i carrer de les Piscines.

Aquest sector comprèn fonamentalment l'antic Subsector B del Pla parcial Can Puigoriol (actualment no desenvolupat en els terminis fixats pel Pla d'etapes), dos finques qualificades d'equipament de propietat de l'Ajuntament (la primera obtinguda per cessió del sector de La Pineda i la segona obtinguda per expropiació), un àmbit situat a la carretera C-59 per tal de poder originar un nou accés al barri, així com una part de Sòl No Urbanitzable que s'incorpora al nou sector per tal d'aconseguir la connexió i continuïtat de l'entorn urbà i els diferents objectius proposats en el desenvolupament d'aquest.

La superfície total d'aquest sector serà de 113.235 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Determinar i concretar els límits entre el Sòl Urbà i el Sòl No Urbanitzable
- Consolidar la trama urbana entre La Pineda, Can Puigoriol i C/de Dalt
- Donar continuïtat als diferents espais públics (vianants i bicis)
- Formar un nou eix cívic com a centre de barri
- Reforçar i consolidar el centre històric del Carrer de Dalt
- Realitzar un nou accés directe des de l'Av. Catalunya al barri
- Integrar el nou sector amb el Sòl No Urbanitzable
- Obtenir uns nous equipaments (educatiu i esportiu) lligats al gran parc central
- Conservar i rehabilitar el Forn del Vidre
- Replantejar amb una nova ordenació l'antic Pla parcial de Can Puigoriol B.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre

corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica més precisa.

En l'ordenació dels equipaments es farà una reserva suficient perquè pugui donar lloc a un equipament educatiu IES, amb una superfície mínima de 11.000 m²sòl. També es destinarà un equipament esportiu d'uns 5.000 m²sòl aproximadament, lligat al gran parc de nova creació del Forn del Vidre- La Pineda.

El SUD-01 assumirà la cessió dels terrenys necessaris i el cost de la urbanització de la rotonda situada a la confluència de l'Avda. Catalunya (C-59) i el c/ Forn del Vidre. Aquesta rotonda es podrà realitzar quan s'executi el desdoblament de la variant C-59 per part de la DG de Carreteres de la Generalitat de Catalunya. En el cas que, aquest sector s'executés i urbanitzés abans del desdoblament de la variant, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans imposarà a la propietat del sector la prestació de la garantia corresponent a la urbanització de la rotonda, per tal de garantir la posterior execució.

El nou sector del "Forn del Vidre" assumirà el cost de les obres d'implantació del clavegueram, a través del carrer de Badalona o carrer de l'Hospitalet fins a la Riera de Caldes, per tal de donar continuïtat a la xarxa general i fer viable la nova operació urbanística amb el sòl urbà actualment consolidat.

Atès el valor arquitectònic de l'edificació del Forn del Vidre (inclosa en el Catàleg de Patrimoni), es concreta l'obligació per part de la propietat de rehabilitació i conservació de l'element, proposant una clau específica de serveis de restauració i hotelier (clau 8a2), per tal de fer possible la seva rehabilitació. Els paràmetres urbanístics determinats en la normativa d'aquesta zona de serveis son vinculants, encara que posteriorment el Pla parcial els podrà complementar. La superfície de la zona és aquella que s'estableix en els plànols de zonificació i en la fitxa corresponent, encara que, posteriorment el Pla parcial podrà definir-la en funció de la seva ordenació definitiva.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva, proposant-se una ordenació estratègica per tal d'acabar de consolidar les característiques urbanes existents.

Es proposa una ordenació de diferents tipologies edificatòries amb cases unifamiliars aïllades i en filera, per tal d'acabar de consolidar les característiques urbanes existents, i de disposar d'un eix central o via cívica de plurifamiliars (de major alçada i densitat, amb usos mixtes).

Les tipologies i els usos seran d'habitatge unifamiliar aïllat, habitatge unifamiliar aparellat o en filera, habitatge plurifamiliar de baixa densitat d'ús mixt, serveis (residencial-hoteler, hotel, restauració), segons el cas.

Les alçades reguladores màximes aniran en funció de les diferents tipologies: hab. unifamiliar aïllat (PB+1+sotacoberta); hab. unifamiliar aparellat o en filera (PB+1+sotacoberta, davant de cases unifamiliars actualment existents i PB+2+sotacoberta, en tots els altres casos); hab. plurifamiliar (PB+3+àtic, només en l'eix central segons l'ordenació); i serveis residencial-hoteler, hotel, restauració (PB+2).

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Es proposa realitzar aquest sector en dos fases. Es realitzarà un Pla parcial i un Projecte de reparcel·lació únic i posteriorment es podrà realitzar la urbanització en dues fases (fase A i B). Es podran realitzar conjuntament les dues fases o per separat, però, en cap cas es podrà realitzar la fase B abans que la fase A.

El termini d'execució serà el Segon sexenni, condicionat a l'obertura i urbanització de la rotonda d'accés al sector per l'Avda. de Catalunya.

El sistema d'actuació urbanística és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

Art. 465.- SUD-02. Pla del Molí

1. Situació i àmbit

Aquest sector es situa en el centre neuràlgic del municipi, ocupant una posició central al costat de l'actual centre urbà.

Es troba delimitat: al Nord, pel barri de La Pineda, amb el solar qualificat com a equipament públic de La Pineda, el carrer de Sant Roc i el carrer Arquitecte Falguera; a l'Est, el CEIP Palau, la Rambla del Sol, el IES Ramon Casas i Carbó, el carrer Lluís Companys, el Camí de Can Pavana, el Pavelló d'Esports Municipal Maria Víctor, el carrer Folch i Torres i el carrer del Doctor Trueta; a Sud, el carrer de Can Cortés; a l'Oest, la riera de Caldes, l'equipament de l'Escorxador, els marges de la Riera de Caldes, el barri de La Pineda amb el Bosc de Can Pavana, el carrer Nou de la Pineda i el carrer del Molí.

La superfície total d'aquest sector serà de 190.997,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Ocupar un buit de Sol No Urbanitzable necessari per tal de consolidar la trama urbana.
- La integració amb el centre urbà, així com amb tots els altres àmbits urbanitzats del seu entorn.
- Completar l'eix viari format per l'Avda. Camí Reial, el carrer del Dr. Fleming i el carrer Arquitecte Falguera.
- La disposició de sistemes d'espais lliures que garanteixin la continuïtat en tota l'extensió de la Riera de Caldes.
- La disposició d'una gran zona d'equipaments escolars i esportius lligades al centre (complex esportiu, teatre-auditori, ampliació IES).
- Crear un Parc central continu al Parc lineal de la Riera de Caldes

- Adquirir per cessió nous equipaments públics, que en l'actualitat anaven pel sistema d'expropiació.
- Determinar nous eixos per a vianants i carrils bici per relligar els diferents espais lliures i equipaments.
- Rehabilitar el Molí, la bassa i el rec com a equipament públic i espai lliure. (inclòs en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic).

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica molt més precisa.

Realitzar un gran complex esportiu, lligat als actuals equipaments, situats al Passeig de la Carrerada, amb la incorporació d'altres equipaments (administratius, culturals, socials,...), amb una superfície mínima de 14.000,00 m²sòl.

Realitzar un equipament lligat al gran Parc central (Bosc de Can Pavana) que es podrà destinar en part a una possible ampliació de l'actual institut com a equipament docent i a un nou equipament soci-cultural (sala polivalent, teatre de la vila, ...), amb una superfície mínima de 7.000 m²sòl.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant. La proposta d'ordenació és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva, proposant-se una ordenació estratègica per tal d'acabar de consolidar les característiques urbanes existents.

Realitzar una gran avinguda com a eix viari, el gran parc urbà i la disposició estratègica dels equipaments, tot seguint les directrius d'aquest document, encara que posteriorment el Pla parcial acabarà de definir la zonificació en funció de l'ordenació definitiva.

Es proposa una ordenació fonamentalment de blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible, separats dels habitatges actuals i incorporats fonamentalment en un eix central o via cívica i en la Rambla del Sol.

Es pretén donar al sector del major ventall d'usos compatibles possibles, i determinar una tipologia d'habitatges en consonància amb el centre urbà, amb una major alçada i densitat d'habitatges, per tal de concentrar el sostre i alliberar més sols com a cessions possibilitant uns espais urbans molt més enriquidors.

Es proposa fonamentalment la tipologia d'habitatges plurifamiliars ordenats segons volumetria flexible (PB+2+àtic, davant de cases unifamiliars aïllades actualment existents amb una distància mínima de 25,00 m; i de PB+3+àtic, en tots els altres casos), i puntualment d'habitatges en filera (PB+1+sotacoberta, només en aquells llocs propers o davant d'habitatges unifamiliars aïllats existents; i de PB+2+sotacoberta, davant de cases unifamiliars aïllades actualment existents amb una distància mínima de 25,00 m).

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Es proposa realitzar aquest sector en dos polígons d'actuació, per tant, s'haurà de tramitar un Pla parcial únic i posteriorment la gestió urbanística s'executarà en dos polígons (A i B).

Es proposa que l'execució d'aquest sector es faci en el Primer Sexenni.

Es podran realitzar els dos polígons conjuntament, o per separat, però en cap cas es podrà realitzar el polígon B abans que el polígon A (fase lligada a la Carrerada i a la Rambla del Sol).

El termini d'execució serà el Primer sexenni.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

Art. 466.- SUD-03. Camí de Sentmenat

1. Situació i àmbit

Aquest sector es situa al nord-oest del terme municipal, i es troba delimitat: al Nord, per Sòl No Urbanitzable; a l'Est, per Sòl No Urbanitzable i pel nou PAU-20 "Puighebreuada"; al Sud, pel nou PAU-20 "Puighebreuada" i el nou PAU-19 "Camí de Can Clapés"; i a l'Oest, pel PAU-19 "Camí de Can Clapés" i el Sòl No Urbanitzable.

Aquest sector es troba en una bona part format per l'àmbit no consolidat per l'edificació de l'antic Sector del "Camí de Can Clapés".

La superfície total d'aquest sector serà de 79.914,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Replantejar l'anterior Pla parcial del Camí de Can Clapés amb una nova ordenació, molt més respectuosa amb el territori que l'envolta de SNU i les preexistències.
- Consolidar la trama urbana entre Can Clapés i La Sagrera.
- Reforçar l'estructura viària i obtenir la continuïtat dels carrers.
- Realitzar un nou eix cívic o passeig connectat amb el barri de La Sagrera.
- Integrar el nou sector amb l'espai agrícola de Can Duran.
- Adquirir per cessió els equipaments de la bòbila, l'ampliació del cementiri i l'espai per un possible tanatori.

- Conservar i rehabilitar la bòbila com element d'interès patrimonial inclòs en el Catàleg.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica més precisa.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva, proposant-se una ordenació estratègica per tal d'acabar de consolidar les característiques urbanes existents.

Es pretén dotar al sector d'una tipologia d'habitatges en consonància amb l'entorn més o menys consolidat que és de cases unifamiliars aïllades. La tipologia establerta en el vial principal és de cases unifamiliars en filera, el resta podria ser de cases unifamiliar aïllades, aparellades o en filera segons el cas.

Les alçades reguladores màximes aniran en funció de les diferents tipologies i de la seva situació: en habitatges unifamiliars aïllats (PB+1+sotacoberta), en habitatges aparellats (PB+1+sotacoberta) i en habitatges en filera (PB+2+sotacoberta només a l'eix central i el resta PB+1+sotacoberta).

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El termini d'execució serà el Tercer sexenni, condicionat a l'obertura de la nova via de connexió entre la Carrerada i Indústria (SUD-04)

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

Art. 467.- SUD-04. Can Cladelles

1. Situació i àmbit

El sector de Can Cladelles correspon a l'àmbit situat entre La Sagrera i La Riera. Aquest àmbit ocupa una posició central respecta al centre urbà.

Es troba delimitat: al Nord, pel barri de Montjuïc i l'àmbit industrial de l'Avinguda de Navarra; a l'Est, per la Riera de Caldes i el Torrent de Can Duran, així com pel Camp de Futbol Municipal i el CEIP de Can Cladelles; al Sud, pel Camp de Futbol Municipal, el CEIP de Can Cladelles i la Riera de Sentmenat; i a l'Oest, pel Barri de Can Cladelles, el paratge agrícola de La Sagrera (al costat del carrer de Sant Oleguer) i el Barri de Montjuïc.

La superfície total d'aquest sector serà de 114.145,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Connectar els barris de l'altre banda de la riera amb el centre.
- Estructurar una nova via que relligui de nord a sud els diferents barris de ponent.
- Ampliar el Parc lineal de la Riera de Caldes.
- Crear un Parc agrícola en relació al Torrent de Can Duran.
- Realitzar un nou pont a la Riera de Sentmenat que doni continuïtat de nord a sud.
- Implantar i dissenyar uns nous eixos per als vianants i les bicis.
- Adquirir per cessió l'ampliació de l'àrea esportiva i de l'Escola de Can Cladelles.
- Millorar els accessos de l'actual camp de futbol, a la futura àrea esportiva i a l'Escola de Can Cladelles disposant també de sòl per aparcaments.
- Crear una zona comercial i terciària al nord del sector lligada a la Carrerada.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica molt més precisa.

En l'ordenació dels equipaments es farà una reserva suficient per disposar d'una ampliació de l'àrea esportiva del camp de futbol, amb una superfície mínima de 14.000 m²sòl. També es disposarà d'una ampliació de l'equipament escolar de Can Cladelles, amb una superfície mínima de 2.500 m²sòl. memòria

També es farà una reserva d'espai lliure destinat a horts ecològics en la part central del sector, amb una superfície mínima de 10.000 m²sòl. memòria

El Pla parcial haurà de justificar que aquest sector s'ajusta a les mesures de previsió de risc d'inundació, i per tant, haurà de fer una sèrie d'actuacions, tant dins com fora del sector, per tal de delimitar i consolidar els marges del Torrent de Can Duran, pujar la cota de les rasants dels carrers interns en funció del nivell freàtic, així com la realització d'una petita presa de laminació en el Torrent de Can Duran, per evitar qualsevol avinguda d'aigua.

Realitzar un nou pont a la Riera de Sentmenat que doni continuïtat de nord a sud al sector de Can Cladelles.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva, proposant-se una ordenació estratègica per tal d'acabar de consolidar les característiques urbanes existents.

Es prioritari en aquest sector realitzar una gran avinguda com a eix viari, tot seguint les directrius d'aquest document, encara que posteriorment el Pla parcial acabarà de definir el traçat i la zonificació en funció de l'ordenació definitiva.

Es proposa una ordenació fonamentalment de blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible, concentrar el sostre i alliberar més sols com a cessions. Es pretén concentrar l'edificabilitat en dos àmbits del sector: entre la Carrerada i la zona industrial de Avda. Navarra i en l'entorn de Pompeu Fabra.

Es proposa fonamentalment la tipologia d'habitatges plurifamiliars ordenats segons volumetria flexible de màxim PB+3+àtic, amb ús mixt en l'eix del carrer de Pompeu Fabra, i principalment en l'àmbit edificable que es disposa al costat de la Carrerada / Avda. Navarra.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Es proposa que l'execució d'aquest sector es faci en el Primer Sexenni.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

Art. 468.- SUD-05. Can Maiol Nord

1. Situació i àmbit

El Pla parcial del sector de Can Maiol Nord està aprovat definitivament i s'incorpora al POUM.

La reparcel·lació voluntària s'ha elaborat, però es troba pendent d'aprovació definitiva, així com el projecte d'urbanització, aprovat només inicialment en data 29 d'abril de 2011.

El Sector de Can Maiol Nord es localitza al sud-est del nucli de Palau-solità i Plegamans, en un àmbit situat entre l'Avda. de Catalunya i el camí carener de la Serra.

Aquest sector ocuparà un buit de Sol Urbanitzable necessari per tal de donar continuïtat a la trama urbana, relligar l'antiga urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre de Palau.

El sector queda delimitat pels següents elements: a nord, pel límit del sector de "Tenda Nova Est"; a llevant, pel camí de la Serra (vial carener en projecte); al sud, pel límit del sector de "Can Maiol", ja consolidat; i per ponent, amb l'Avda. de Catalunya (carretera B-143).

La superfície total d'aquest sector segons la base utilitzada per la redacció del POUM serà de 61.710,00 m², encara que segons el Pla parcial redactat per la propietat la superfície és de 61.845,00 m², diferència de superfície entre bases molt poc considerable.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.
- Configurar un tram del Camí de la Serra, per tal de donar-li continuïtat.
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant.
- Articular un parc públic amb la nova plaça lligada a l'Avda. Catalunya.
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament on ubicar una guarderia, segons el que s'estableix en el conveni urbanístic, així com la construcció d'aquest equipament o un de similar.

3. Determinacions normatives

Aquest polígon es delimita a efectes de finalitzar el procés de gestió i urbanització, cedint a l'administració actuant el sòl d'aprofitament, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys; i urbanitzar tots aquells sistemes necessaris, tant interns com externs, per fer viable el desenvolupament residencial; i obtenir totes les càrregues internes i externes del sector, tal com es defineix en el propi Pla parcial d'aquest sector, en el conveni urbanístic d'aquest subscrit en data 11 de juny de 2008, i finalment en els projectes de Reparcel·lació i d'urbanització pendents d'aprovació.

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) queden fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic aprovat; encara que també queden determinades en la fitxa corresponent. En el cas de possibles diferències de superfície de les zones i dels sistemes ocasionades per la utilització de bases topogràfiques diferents, prima el Pla parcial que és el que ha utilitzat la base topogràfica més acurada, i el document que en definitiva ha desenvolupat el sector.

Realització del 30 % d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del sector, segons el Pla parcial corresponent, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Adquirir per cessió l'immoble on ubicar l'equipament docent per a guarderia, i realitzar la seva construcció, segons s'estableix en el conveni urbanístic, o la construcció d'un altre equipament amb unes característiques i un valor similar. Aquestes normes estableixen per aquest equipament els usos següents: E₁. Docent, E₂. Sanitari-assistencial i E₄. Cultural-social-religiós.

La normativa urbanística a utilitzar pels sistemes inclosos en aquest sector serà la determinada en aquest document, a diferència de la normativa urbanística de les zones d'aprofitament privat, que serà la indicada en el Pla parcial de Can Maiol Nord que es transcriu amb la nomenclatura de claus urbanístiques següents: 4b. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (planejaments derivats) i 5a₁₆. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord).

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament és vinculant, establerta per transcripció del Pla parcial corresponent. En cas de contradicció entre aquests dos documents, és el Pla parcial el que determina la zonificació definitiva.

L'ordenació que es determina gràficament en la fitxa és vinculant, tenint en compte la flexibilitat que permet la normativa de les claus corresponents en la definició volumètrica de les edificacions.

Es proposa en aquest àmbit una ordenació mixta, formada fonamentalment per dues tipologies d'habitatges: blocs plurifamiliars segons ordenació volumètrica i d'ús mixt i de cases en filera.

És prioritari en aquest sector poder realitzar la consolidació de la trama urbana, i l'obtenció d'un tram del Camí de la Serra per donar continuïtat a aquesta via.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El Pla parcial del sector de Can Maiol Nord està aprovat definitivament i s'incorpora al POUM. La reparcel·lació voluntària que s'ha elaborat es troba pendent d'aprovació definitiva, així com el projecte d'urbanització, aprovat només inicialment en data 29 d'abril de 2011.

Per tant, el polígon només es delimita a efectes de finalitzar el procés de gestió i urbanització, obtenint totes les càrregues internes i externes del sector, tal com es defineix en el propi Pla parcial i en el conveni urbanístic del sector subscrit en data 11 de juny de 2008, i finalment en els projectes de Reparcel·lació i d'urbanització pendents d'aprovació.

El termini d'execució serà el Primer sexenni.

Art. 469.- SUD-06. Avda. Camí Reial

1. Situació i àmbit

Aquest sector es situa al costat de la riera de Caldes.

Correspon a l'àmbit situat entre l'Avda. del Camí real, Rda. Boada Vell, carrers de Migdia i camí de Can Llong.

Aquest sector ocuparà un buit urbà de Sol Urbanitzable, necessari per tal de donar continuïtat a la trama urbana, relligar el centre tot donant-li més entitat; i possibilitarà la

continuitat de la nova via paral·lela a la riera de Caldes, relligant l'Avda Camí Reial amb el C. Maria Aurèlia Campmany i C. Doctor Fleming.

La superfície total d'aquest sector serà de 40.433,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Consolidar i donar continuïtat a la trama urbana.
- Completar l'eix viari Camí Reial / Dr Fleming.
- Completar l'eix de vianants i carril bici que relaciona els diferents espais lliures i equipaments situats al marge de la riera de Caldes, per tal de relligar i reforçar les relacions dels diferents sistemes que formaran el gran Parc de la Riera de Caldes.
- Urbanitzar un tram del Parc lineal de la Riera de Caldes.
- Reforçar el centre històric del Barri de Baix amb la seva peatonalització.
- Adquirir per cessió un nou equipament, que en l'actualitat anava pel sistema d'expropiació.
- Consolidació i tractament dels marges de la riera de Caldes.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica més precisa.

El Pla parcial haurà de justificar que aquest sector s'ajusta a les mesures de previsió de risc d'inundació i, per tant, haurà de preveure un seguit d'actuacions de consolidació i tractament dels marges de la riera de Caldes, amb la realització de les mesures necessàries per la previsió de riscos d'inundacions amb la consolidació d'un espai elevat i enjardinat que faci de barrera.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter

vinculant. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva, proposant-se una ordenació estratègica per tal d'acabar de consolidar les característiques urbanes existents.

Donar continuïtat a l'avinguda paral·lela a la riera de Caldes com a via estructurant de caràcter prioritari, tot seguint les directrius d'aquest document, encara que posteriorment el Pla parcial acabarà de redefinir aquest sistema en funció de l'ordenació definitiva.

Col·locar un nou equipament que separi la zona residencial de la industrial. L'ordenació volumètrica d'aquest equipament públic ha de fer de barrera i de transició entre el barri residencial i el casc antic del barri de baix i el polígon industrial.

Es pretén dotar al sector d'una tipologia d'habitatges plurifamiliars en consonància amb l'entorn. La tipologia establerta és de blocs plurifamiliar d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible de PB+3 + sotacoberta.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El termini d'execució serà el Segon sexenni.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

Art. 470.- SUD-07. Can Riera

1. Situació i àmbit

Aquest sector es situa a ponent del nucli urbà, al costat de la riera de Sentmenat, ocupant una posició en l'extrem del sòl urbà.

Es troba delimitat: al Nord, per la riera de Sentmenat, a l'Est i al Sud, pel barri de Can Riera; i a l'Oest, per Sòl No Urbanitzable.

Aquest sector incorpora fonamentalment un buit de SNU necessari per donar continuïtat a la trama urbana i acabar de consolidar els límits del futur sòl urbà amb el sòl rural.

La superfície total d'aquest sector serà de 79.007,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector són fonamentalment:

- Consolidar la trama urbana per tal d'obtenir la continuïtat dels carrers.
- Recuperar el Camí de la Masia de Can Riera com a carrer que estructura la nova ordenació.
- Reforçar el sistema viari amb un nou pont que relligui Can Riera amb La Sagrera.
- Crear una nova passera peatonal/bicis que uneixi Can Riera amb La Sagrera.
- Integrar aquest sector amb el Sòl No Urbanitzable.
- Determinar un equipament públic en l'antiga Masia de Can Riera.
- Crear un gran parc urbà al marge dret de la riera de Sentmenat que potenciï els valors paisatgístics del entorn.

- Garantir la conservació de les restes de la Masia de Can Riera com a bé patrimonial, inclòs en el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic, tot creant un parc urbà al seu entorn.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica més precisa.

Realitzar un nou pont a la Riera de Sentmenat que doni continuïtat de nord a sud al sector de Can Cladelles a través del carrer de Can Riera.

Crear una passera peatonal/bicis que uneixi Can Riera amb La Sagrera.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva, proposant-se una ordenació estratègica per tal d'acabar de consolidar les característiques urbanes existents.

Es prioritari per aquest sector poder realitzar una xarxa viària que relligui els barris perifèrics, el nou pont que donarà sortida viària cap a La Sagrera, una nova passera que comuniqui peatonalment els dos barris, la realització del gran parc urbà lligat a la riera de Sentmenat.

Els usos establerts en aquest sector son fonamentalment residencials, amb una tipologia d'habitatges en consonància amb l'entorn. La tipologia establerta és de cases unifamiliars aparellades en el carrer Costa Rica (PB+2) i en la resta del sector de cases unifamiliars en filera (PB+2).

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Es proposa que l'execució d'aquest sector es faci en el Tercer Sexenni, condicionat a l'obertura de la nova via de connexió entre la Carrerada i Indústria (SUD-04)

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

Art. 471.- SUD-08. Bosc de Can Padró

1. Situació i àmbit

Aquest sector queda delimitat pel Camí de Can Padró, l'Avda de Catalunya i el barri dels Turons.

La superfície total d'aquest sector serà de 77.352,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son:

- Adquirir per cessió gratuïta una bona part del bosc de Can Padró com a parc urbà.
- Realitzar recorreguts pel bosc garantint l'accés i l'ús públic.
- Reforçar la continuïtat dels diferents espais verd i zones verdes.
- Integrar els nous habitatges en el perímetre del Bosc de Can Padró amb el mínim impacte visual.
- Concentrar els habitatges en les zones més recomanables de menor pendent.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica més precisa.

Adquirir per cessió gratuïta i urbanitzada un mínim de 44.864 m²sòl del bosc de Can Padró.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva, proposant-se una ordenació fonamentalment de blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible, per tal de concentrar el sostre i alliberar més sols de cessió. Es pretén concentrar l'edificabilitat en els dos àmbits del sector de menor pendent: el primer i més important lligat a l'Avda. de Catalunya i el segon situat en el Camí de Can Padró.

L'alçada màxima de les edificacions serà de PB+3+àtic en l'àmbit lligat a l'Avda de Catalunya i de PB+2+àtic en l'àmbit situat en el Camí de Can Padró.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El termini d'execució serà el Segon sexenni, condicionat a la realització de la rotonda de l'Avda. de Catalunya i Arquitecte Falguera (PMU-10) i l'obertura del Camí de Can Padró (PMU-05)

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

Art. 472.- SUD-09. El Pedró

1. Situació i àmbit

Aquest sector queda delimitat pel c/de Plegamans, el Camí de Can Padró, el Camí de la Serra i el SUD-10 .

Una part de la seva superfície, es troba inclosa com a sistemes generals per expropiació (zones verdes i equipaments); i una altra part, es troba com a sòl no urbanitzable, incorporant-se al sector, per tal de regularitzar el perímetre entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable i donar continuïtat al Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest sector serà de 42.470 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Donar continuïtat al Camí de la Serra com a via estructurant a l'est del municipi.
- Adquirir una bona part del bosc de la masia de Can Padró com a parc urbà.
- Realitzar la urbanització del parc per garantir l'ús públic, i fer-lo accessible.
- Reforçar la continuïtat dels espais verds.
- Integar les edificacions de la nova ordenació en l'entorn del parc.
- Concentrar els habitatges en les zones més planeres i alliberar el màxim possible de nova edificació les zones de bosc.
- Garantir la conservació de la masia de Can Padró inclosa en el Catàleg de Patrimoni Arquitectònic i del seu entorn.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica més precisa.

Determinar a la masia de Can Padró una qualificació urbanística específica (8a₃) de serveis i activitats amb una sèrie d'usos alternatius (habitatge, residencial-hoteler, hotel, restauració,...) per facilitar el seu manteniment i la conservació. Aquesta clau urbanística quedarà definida en aquesta normativa.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva.

Es proposa una ordenació estratègica per tal de consolidar el sòl urbà, amb una tipologia d'habitatges en consonància amb l'entorn. La tipologia establerta en el vial del Camí de la Serra és de cases agrupades en ordenació volumètrica flexible d'unifamiliars en filera o aparellades de PB+2. En la zona de serveis (clau 8a₃) es determina una volumetria específica de PB+2, definida en la clau corresponent.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El termini d'execució serà el Segon sexenni, condicionat a la realització de la rotonda de Can Padró, que es situa en la futura intersecció entre el Camí de Can Padró i el Camí de la Serra i la continuïtat del Camí de la Serra.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

Art. 473.- SUD-10. Can Boter

1. Situació i àmbit

Aquest sector queda delimitat pel SUD-09, el Centre educatiu Els Castanyers, el Camí de la Serra el c/ de Sant Lluís.

Una gran part de la seva superfície es trobava inclosa com a sistemes generals per expropiació (zones verdes i equipaments); i una part més petita és sòl no urbanitzable, incorporant-se al sector, per tal de regularitzar el perímetre del sòl urbà, tot donant continuïtat al Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest sector serà de 23.418,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Donar continuïtat al Camí de la Serra com a via estructurant a l'est del municipi.
- Adquirir per cessió noves zones verdes i equipaments públics, que haurien d'haver estat adquirits per expropiació segons el planejament vigent.
- Reforçar la continuïtat dels espais verds relligant-los amb nous eixos cívics.
- Integrar els nous habitatges amb el mínim impacte visual.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Realització del 30% d'habitatge protegit respecte al sostre total d'habitatge del sector, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el procés de gestió urbanística.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica més precisa.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva.

Es proposa una ordenació per tal d'acabar de consolidar les característiques urbanes existents. La tipologia establerta en el vial del Camí de la Serra és de cases unifamiliars en filera o aparellades amb la clau 5s (Cases agrupades en ordenació volumètrica flexible), amb alçada reguladora de PB+2; i en el carrer de Sant Lluís de blocs plurifamiliars amb la clau 4s (Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible), amb una alçada reguladora de PB+3.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

El termini d'execució serà el Segon sexenni.

Art. 474.- SUD-11. Can Valls

1. Situació i àmbit

Correspon al sector d'activitats a ponent del municipi, amb accés des de la carretera de Sabadell i amb continuïtat amb els nous sectors industrials de Polinyà.

L'actual sector de Can Valls prové del Pla parcial de Can Valls aprovat definitivament i que el POUM incorpora i transcriu.

La superfície total d'aquest sector segons la base utilitzada per la redacció del POUM serà de 231.952,00 m²sòl, encara que segons el Pla parcial redactat per la propietat la superfície és de 230.085,00 m²sòl, diferència de superfície entre bases molt poc considerable.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Incorporar en el POUM el Pla parcial existent.
- Preveure un àmbit d'activitats industrials, comercials i de serveis.
- Determinar una franja verda en front a la carretera i perimetral al sector, per tal de donar una imatge en l'entrada del sector i minimitzar l'impacte paisatgístic que poden provocar les naus del polígon.
- Implantació d'edificacions singulars d'ús terciari a l'entrada del sector, que donin una certa imatge singular i corporativa (edificacions comercials-aparador, oficines, activitats de serveis,...).
- Disposar d'un equipament i zones verdes que reforcin el corredor ecològic i paisatgístic.

3. Determinacions normatives

Aquest polígon es delimita a efectes de finalitzar el procés de gestió i urbanització, cedint a l'administració actuant el sòl d'aprofitament, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys; i urbanitzar tots aquells sistemes necessaris, tant interns com externs, per fer viable el desenvolupament industrial i de serveis.

L'execució del polígon, fins avui, ha consistit en l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, en data 15 de juny de 2012, així com del projecte de reparcel·lació, aprovat definitivament el 28 de febrer de 2013 i publicat al BOP el 20 de març de 2013. Per tant, la delimitació del polígon es realitza a efectes de materialitzar les previsions dels projectes de reparcel·lació i urbanització, complint les seves previsions i les del Conveni urbanístic subscrit el 22 d'abril de 2009, que s'acompanya i forma part del POUM.

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) queden fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic aprovat; encara que també queden determinades en la fitxa corresponent. En el cas de possibles diferències de superfície de les zones i dels sistemes ocasionades per la utilització de bases topogràfiques diferents, prima el Pla parcial que és el que ha utilitzat la base topogràfica més acurada, i el document que en definitiva ha desenvolupat el sector.

Les determinacions bàsiques del sector s'expressen en la fitxa numèrica adjunta i corresponen a les del Pla Parcial, no obstant, en el cas de diferències d'interpretació són les del document del Pla parcial les que prevalen sobre les dades establertes en aquest document.

La normativa urbanística dels sistemes inclosos en aquest sector serà la del POUM, a diferència de la normativa urbanística de les diferents zones d'aprofitament privat, que serà la indicada en el Pla parcial de Can Valls, però que es transcriu en aquesta normativa amb les claus urbanístiques següents: 7b. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Valls), 7c. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Valls), 7i. Indústria-comercial aïllada en parcel·la mitjana-gran (Can Valls), 7l. Indústria entre mitgeres (Can Valls).

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament és vinculant, establerta per transcripció del Pla parcial corresponent. En cas de contradicció entre aquests dos documents, és el Pla parcial el que determina la zonificació definitiva.

L'ordenació queda establerta en el Pla parcial i aquest document la transcriu, per tant, l'ordenació que es determina gràficament en la fitxa és vinculant, tenint en compte la flexibilitat que et permet la normativa urbanística de les claus corresponents, en la definició volumètrica de les edificacions.

Es pretén dotar al sector d'activitats econòmiques industrials i de serveis, no admetent-se en caràcter general l'ús residencial. L'ordenació proposa activitats de serveis a l'entrada del sector de Can Valls, per donar una millor imatge a tot el conjunt (terciari, comercial aparador, oficines,...). Es proposen les següents tipologies d'edificacions: industrial en edificació en filera (edificis industrials, tallers i magatzems situats a l'eix viari central del sector) de PB+1 (altell); industrial-comercial en edificació aïllada (edificis oficines/comercial/terciari/industrial situats en l'entrada del sector i en l'eix central) de PB+3; i industrial en edificació aïllada (edificis industrials, tallers i magatzems situats en la part central del sector) de PB+1 (altell).

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

L'execució del Pla parcial de Can Valls, que el POUM incorpora, ha consistit en l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, en data 15 de juny de 2012, així com del projecte de reparcel·lació, aprovat definitivament el 28 de febrer de 2013 i publicat al BOP el 20 de març de 2013.

Per tant, la delimitació del polígon es realitza només a efectes de materialitzar les previsions dels projectes de reparcel·lació i urbanització, complint les seves previsions i les del Conveni urbanístic subscrit el 22 d'abril de 2009, que s'acompanya i forma part del POUM.

El termini d'execució serà el Primer sexenni.

Art. 475.- SUD-12. Industrial Llevant

1. Situació i àmbit

Correspon al sector d'activitats delimitat per el Pla Director Urbanístic de Gallecs.

Es situa a l'accés del poble front als sectors industrials de Riera de Caldes.

Aquest sector ocuparà un buit urbà de Sol Urbanitzable, determinat pel Pla Director Urbanístic de Gallecs.

La superfície total d'aquest sector serà de 252.723,00 m².

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Reordenar el sector industrial previst en el Pla Director de Gallecs.
- Determinar en el sector dos àmbits d'usos i tipologies edificatòries diferents. Preveure un àmbit d'activitats i de serveis predominantment d'usos terciaris comercials, restauració, hotelers,... lligat a l'Avda. de Catalunya, així com també de caràcter industrial en l'interior del sector, per tal de donar un major ventall d'usos i alternatives i potenciar l'activitat econòmica del municipi.
- Urbanitzar en els marges de la carretera (Avda. Catalunya) una gran franja de zona verda, per tal de millorar la imatge de l'entrada del municipi.
- Ordenar les edificacions del front de l'Avda. Catalunya, creant una imatge singular de tot el conjunt, en l'entrada del municipi.
- Determinar nous itineraris peatonals i carrils bici que relliguen amb els existents, relacionant els diferents espais lliures i equipaments de Palau amb el Parc de Gallecs.
- Preservar el traçat de la Via Augusta com a element inclòs al Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic.

3. Determinacions normatives

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) quedaran fixades i concretades en el Pla parcial urbanístic; no obstant, les reserves mínimes de sòl públic són les que s'especificaran en la fitxa de normativa corresponent.

Cedir els sòls de sistemes i urbanitzar l'àmbit. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Els diferents paràmetres urbanístics (sostre màxim edificable, nombre d'habitatges, ...) i les cessions mínimes aniran en funció de la superfície del sector, que podrà variar en l'execució del Pla parcial, en funció d'una nova base topogràfica més precisa.

Les diferents determinacions bàsiques i paràmetres urbanístics del sector s'expressen en la fitxa numèrica, que s'adjunta en les normes, en el document B1.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum b, apartat III. La documentació numèrica va acompanyada d'una fitxa de zonificació indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant; d'una proposta d'ordenació no vinculant, però orientativa, que anirà condicionada a la zonificació definitiva; i finalment una fitxa annex dels elements a urbanitzar en funció de l'ordenació no vinculant. El posterior Pla Parcial acabarà de definir l'ordenació i la zonificació definitiva.

Tot i així aquestes normes proposen per aquest sector dues claus urbanístiques singulars, que quedaran definides en aquestes normes: Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran amb volumetria flexible (Clau 7_s) i Zona de serveis i activitats en edificació aïllada i parcel·la gran, amb volumetria flexible (Clau 8_s).

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

La zonificació que es determina gràficament en la fitxa és indicativa, amb el traçat de les vies que formen part de l'estructura general i orgànica del territori amb caràcter vinculant. L'ordenació que es determina gràficament és no vinculant, però orientativa, condicionada a la zonificació definitiva.

L'Ajuntament establirà les condicions d'ordenació i de desenvolupament del Pla parcial, així com les prioritats en la construcció del viari intern i l'obtenció dels espais i equipaments corresponents a aquest sector.

La proposta d'ordenació que es planteja ha de prioritzar la imatge del conjunt i principalment el tractament singular de les edificacions del front de l'Avda. Catalunya. L'ordenació d'aquestes i el tractament dels sistemes d'espais lliures i zones verdes, així com dels espais privats de caràcter públic, han de donar una imatge singular de l'entrada del municipi.

Aquest fet determina que, en el front de l'Avda. de Catalunya, es pretengui en principi col·locar només usos de serveis, i així aconseguir la imatge desitjada per aquesta avinguda. No obstant, determinades empreses i indústries es podrien arribar també a implantar en aquest front de vial si acomplissin les premisses i condicions estètiques desitjades. Les alçades reguladores que es plantegen són per edificis de serveis de PB+3 i per edificis industrials de PB + altell. A aquests efectes, és justificada en aquest cas l'elaboració i presentació d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, segons preveu la Llei 8/2005 i el seu Reglament –Decret 343/2006-.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El termini d'execució serà el Primer sexenni.

El sistema d'actuació urbanística previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El manteniment posterior de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant Junta de conservació.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 476.- Definició i tipus

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:
 - a) Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
 - Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o de la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
 - Que estiguin contemplats com a tals per un Pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 TRLU
 - Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
 - b) Aquells terrenys que el POUM considera necessari classificar per garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 TRLU.
 - c) Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.
 - d) Aquells terrenys qualificats de sistemes d'espais oberts de protecció preventiva o d'especial protecció pel seu interès natural i agrari pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010.
2. Els objectius del POUM en la regulació del sòl no urbanitzable són:
 - a) Preservar el medi natural de Palau-solità i Plegamans amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
 - b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà, tot garantint la protecció general del paisatge amb regulació de la legislació sectorial i específica del POUM.
 - c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
 - d) Protegir els espais i els elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la seva connectivitat.
 - e) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel TRLU, la legislació sectorial i per aquest POUM.
 - f) Promoure i regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola o forestal.

- g) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i el manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i els procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLU.
3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:
- a) Funció productiva: aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
 - b) Funció ambiental: en aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
 - c) Funció cultural: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i la utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge actual del poble i del seu entorn rural.
 - d) Funció lúdica: aquest sòl és també necessari per a la població com a espai d'esplai, de lleure i de repòs dels ciutadans.
4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest POUM ha decidit de protegir, de preservar o d'assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els citats valors o finalitats.

Art. 477.- Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1. El POUM classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol P2.01. Règim del Sòl a escala 1/5.000.
2. L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la seva inclusió en zones i sistemes i en base a les proteccions ambientals i paisatgístiques. El POUM defineix els elements bàsics de la regulació d'aquest tipus de sòl en el plànol P2.04. Qualificacions i normativa urbanística en sòl no urbanitzable a escala 1/5.000.
3. El POUM incorpora la regulació dels sistemes d'espais oberts i les directrius del paisatge del PTMB pel que fa al sòl no urbanitzable (sòls de protecció preventiva i sòls de protecció especial pel seu interès natural i agrari) del municipi de Palau-solità i Plegamans.

Art. 478.- Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació mitjançant les determinacions urbanístiques de les diferents claus de zones i sistemes, es podrà desenvolupar mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.

2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir i augmentar els diferents usos permesos, i modificar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl.
3. També es podran tramitar plans especials, encara no delimitats, per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, amb les finalitats establertes a l'article 67 TRLU, com poden ser entre d'altres els següents Plans especials:
 - Pla especial de millora i desenvolupament de l'espai agrícola forestal.
 - Pla especial d'integració de volums disconformes i de protecció addicional del paisatge.
 - Plans especials de protecció paisatgística i de l'entorn natural.
 - Pla especial de la xarxa viària rural.
 - Pla especial d'integració parcel·laria i ambiental.
 - Pla especial i Catàleg de protecció dels elements vegetals singulars.
 - Pla especial de regulació de determinats conjunts històrics existents.
4. Els plans especials esmentats o d'altre tipus, no podran alterar les determinacions del POUM si no és per ordenar més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que impliquin transformació de sòl.
5. Tot plegat, sens perjudici d'obtenir les autoritzacions preceptives per part de les altres administracions competents per raó de la matèria.

Art. 479.- Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el SNU

Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable pendents de delimitació precisa, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquesta Normativa, aquest Pla preveu la posterior elaboració d'un Pla especial de Patrimoni PEP-02. Nucli Històric Comanda Templera, dins l'àmbit determinat en el plànol de règim de sòl i en la fitxa corresponent.

Art. 480.- PEP- 02. Nucli Històric Comanda Templera

Aquest document proposa que posteriorment a l'aprovació d'aquest document, es realitzi un Pla especial de Patrimoni, per tal de millorar i conservar l'entorn de la Comanda Templera. La justificació per realitzar aquest document, els seus objectius i la proposta que es vol realitzar seria la següent:

1. Situació i àmbit

El PEP-02 Nucli històric Comanda Templera està situat a l'oest del municipi, en el sòl no urbanitzable. S'accedeix a través del Camí de Santa Magdalena. La superfície total d'aquest Pla Especial de Protecció de Patrimoni és de 5.151,00 m²sòl.

Aquest Pla especial s'identifica en el plànol d'ordenació P2.04. Qualificacions i normativa urbanística en SNU a E:1/5.000, així com en les fitxa corresponent.

2. Justificació de la delimitació del PEP-02. Nucli Històric Comanda Templera

Aquest nucli ocupa un lloc privilegiat pel que fa a la seva posició estratègica en el territori, dominant la plana agrícola.

Actualment el nucli està format per un grup de cases, presidit per la Comanda Templera. Compositivament, el conjunt forma una unitat constructiva, en la mesura que no s'ha produït una renovació excessiva de l'edificació.

Per tant, es tracta d'un nucli que avui encara manté unes característiques pròpies, que es reflecteixen tant en l'estructura de la propietat com en la tipologia de les edificacions antigues que encara es conserven.

No obstant, aquest casc antic situat en sòl no urbanitzable no presenta en l'actualitat cap protecció, tret de la Comanda Templera que es troba catalogada de BCIN.

Aquest document reconeix en el Catàleg la importància que presenta la Comanda Templera, tot reconeixent també els seus dominis i el seu entorn.

Per tant, el que es vol amb la delimitació d'aquest Pla especial és reconèixer la importància d'aquest conjunt, i per tant, afavorir amb aquest nou document que es planteja, no tant la protecció de determinats elements que ja formen part del Catàleg sinó dotar a tot el conjunt d'una regulació estètica de les edificacions.

3. Objectius

Els objectius principals de la delimitació d'aquest PEP:

- Reconèixer la realitat del conjunt històric
- Reconèixer les condicions relatives a l'edificació existent.
- Dotar de mecanismes de protecció del conjunt de la Comanda Templera, no tant per aquest element en concret, que ja es troba protegit en el Catàleg, sinó per l'entorn immediat d'habitatges i construccions.
- Millorar estèticament el conjunt d'edificacions amb una regulació formal d'aquestes, uns criteris de composició de la façana, uns criteris en la utilització de materials, textures, colors,...uns criteris en els sistemes constructius.

Proposta de la delimitació del PEP

El document del POUM proposa per tant una delimitació d'un àmbit per tal que posteriorment es realitzi un document d'anàlisi del conjunt històric i s'aporti una solució per la millora del conjunt.

CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 481.- Protecció de les aigües i del sòl subjecte a riscos

1. En relació a la protecció de les aigües:

- a) L'ús de les aigües superficials i subterrànies així com les actuacions en Domini Públic Hidràulic (en endavant DPH) o Zona de Policia de Lleres, es regula pel RDL estatal 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, això com el DL 3/2003, que refon la legislació d'aigües a Catalunya, i normativa concordant.
- b) És prohibit abocar residus de cap tipus en les lleres o làmines d'aigua naturals o artificials (rieres, torrents, fondalades, barrancs, basses...) i, en particular, es prohibeix la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i productes fitosanitaris, l'extracció i distracció d'aigua sense la deguda cobertura jurídica, així com l'estesada o la realització de treballs silvícoles sobre la vegetació dels marges sense l'autorització de l'administració competent.
- c) En compliment de la Llei d'Aigües i de la legislació sectorial vigent, l'administració vetllarà perquè no es produeixin abocaments d'aigües residuals d'origen públic o privat.

Es consideren infraccions d'especial gravetat els abocaments que puguin contribuir a la contaminació dels aquífers.

Per qualsevol abocament directe o indirecte al DPH s'haurà de disposar, previ a l'inici de l'activitat, de la corresponent autorització d'abocament, d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RD 606/2003 de 23 de maig, que modifica el RDPH. L'esmentada autorització se sol·licitarà a l'ACA, que avaluarà, entre altres coses, la suficiència del sistema depuratiu adoptat

- d) En general, no s'admetran aquelles activitats que alterin significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls o puguin generar riscos per a la flora, la fauna, el medi o la salut de les persones.
- e) En els torrents, les rieres i els barrancs la protecció afecta a un àmbit definit per una línia als dos costats del llit o del límit superior del barranc o mota a una distància de 25,00 m, en la qual no es permet cap tipus de construcció privada (llevat de les captacions i les edificacions preexistents que les alberguen, amb la deguda cobertura jurídica). La protecció de 25,00 m d'amplada no podrà contradir la definició d'usos en funció de la inundabilitat establerta a l'article 6 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLU.

La protecció de rieres i torrents comprèn tots els espais de caràcter lineal del municipi, i es caracteritzen per la presència de vegetació pròpia dels cursos d'aigua (aloc, bosc de ribera, plàtans, retalls d'alzinar, etc...). La seva importància paisatgística i faunística justifica la seva millora, manteniment, protecció i restauració ecològica com a element estructurador del paisatge.

- f) Es prohibeixen les obres de canalització dels mateixos, a no ser que estiguin determinades per l'administració adient, mantenint-se en tot cas, el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
- g) Es defineix una zona de policia com l'àmbit d'influència de 100,00 m a banda i banda del domini públic hidràulic, en què qualsevol tipus d'obra precisa autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Queden protegides totes les fonts d'ús públic del terme municipal i se'n prohibeix el seu tancament. Totes les edificacions s'hauran de separar un mínim de 50,00 m de les fonts.

En les fonts d'ús públic s'admet la ubicació i la millora d'elements destinats a l'aprofitament lúdic de l'indret. La seva instal·lació no pot modificar la quantitat i la qualitat de les aigües ni el seu aprofitament tradicional, ni pot ocasionar una pèrdua de la flora i la fauna pròpies de l'espai. Les actuacions de condicionament que s'hi realitzin han de comptar amb l'informe preceptiu municipal.

2. En relació al sòl subjecte a riscos:

- a) El POUM, d'acord amb l'article 9.2. del TRLU, exclou el sòl subjecte a riscos de qualsevol ús que pugui comportar un risc greu per a les persones.
- b) Amb aquest objectiu incorpora, en el seu Informe de sostenibilitat ambiental (ISA), la delimitació dels sòls susceptibles d'estar subjectes a riscos naturals i/o tecnològics, d'acord amb la normativa sectorial vigent:
 - Transcripció de la zona inundable definida, segons els criteris de l'ACA, com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.
 - Transcripció dels àmbits amb possible risc geomorfològic, segons cartografia elaborada per l'ACA.
- c) El risc d'inundació es regularà mitjançant l'adaptació del Pla al corresponent planejament sectorial en què s'estableixin els usos admissibles que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, en funció del període de retorn, com també de la fondària i la velocitat de l'aigua previsible en cas d'inundació.
- d) El planejament urbanístic derivat (plans parcials, especials o de millora) delimitarà amb precisió les zones de risc i determinarà, en el seu cas, les mesures específiques de protecció i de prevenció que siguin adequades d'acord amb l'ordenació proposada.

Art. 482.- Normes relatives als residus

1. En tot allò que no es regula específicament en aquesta normativa, es prohibeix la deposició o descàrrega de residus de qualsevol tipus i origen en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament.

2. Dejeccions ramaderes i residus agraris

El POUM únicament contempla l'activitat ramadera amb caràcter complementari a l'agrícola.

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establert per la legislació vigent (Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes. Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer), que assegurin una gestió adequada dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, dels afluents de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions de la xarxa

hidrogràfica i en aquelles on les condicions específiques d'usos es prohibeixi específicament.

3. Productes agroquímics

Es recomanen les bones pràctiques agrícoles i, molt especialment, l'agricultura ecològica. Es prohibeix l'abandonament i l'abocament d'envasos o embalatges de productes agroquímics i fitosanitaris, així com la utilització de productes químics hormonals per al retard del creixement de la massa arbustiva o de l'estrat herbaci.

Per tal de protegir el subsòl i la capa freàtica dels aqüífers i garantir la salut dels consumidors, es vetllarà de forma especial per l'ús contaminant i/o excessiu de fertilitzants i plaguicides. En aquest sentit, l'Ajuntament podrà definir una llista de productes compatibles, condicionats o incompatibles amb l'ús agrari de la terra. En general, es vetllarà pel compliment d'aquestes condicions i es procurarà d'implementar les mesures necessàries que afavoreixin l'agricultura ecològica.

4. Residus de la construcció

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, i de la corresponent ordenança municipal.

En cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, la sol·licitud de llicència municipal per a l'enderroc, l'excavació, la reforma o rehabilitació i la construcció d'obra nova s'ha d'acompanyar d'un document que avalui els volums i les característiques dels residus que s'originaran i d'un contracte amb un gestor de residus autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya que n'acrediti el destí i respongui de la seva gestió.

5. Tractament de residus

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus procedents exclusivament de les activitats i usos admesos en el sòl no urbanitzable hauran d'obtenir autorització ambiental en base a la 3/1998. Fora d'aquest supòsit, no s'admet l'emplaçament en aquest règim de sòl de cap tipus d'infraestructura de tractament de residus.

Art. 483.- Normes relatives a la producció d'energia

1. El sòl classificat com a no urbanitzable en el present POUM no podrà ser objecte d'actuacions de projectes d'energia eòlica, en atenció als especials valors considerats en aquest sòl, a l'impacte d'aquestes instal·lacions i al fet que el municipi de Palau-solità i Plegamans no es troba en cap zona de desenvolupament prioritari per a l'energia eòlica.
2. Les actuacions de projectes d'energia elèctrica solar i fotovoltaica només podran implantar-se en les cobertes de les edificacions existents, i mai directament sobre els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

Art. 484.- Protecció i foment de la biodiversitat

1. Protecció de la flora, la fauna i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a Hàbitats d'Interès Comunitari.

2. Protecció de l'arbrat

Es pretén protegir les espècies, els exemplars singulars i els conjunts d'arbres (agrupacions, elements lineals i arbredes), i per això es proposa de realitzar un Pla especial i Catàleg dels elements vegetals singulars del municipi de Palau-solità i Plegamans.

3. Control d'espècies invasores

Es prohibeix la introducció d'espècies animals i vegetals alienes (al·lòctones, xenòfitas o exòtiques) en el medi, ja que algunes d'aquestes tenen la capacitat de desplaçar la flora i fauna natives, la qual cosa provoca l'alteració del funcionament de l'ecosistema i el deteriorament dels recursos i serveis que aquests ecosistemes han ofert tradicionalment, a més dels costos econòmics i socials derivats.

Amb aquesta finalitat, es prohibeix l'activitat econòmica de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc per a les autòctones.

4. Activitats de recol·lecció

Les activitats de recol·lecció d'elements de la flora (o dels seus fruits, flors, arrels, etc.) i la fauna silvestres, en els casos que sigui admissible segons la legislació vigent, no poden suposar la degradació dels valors naturals, en especial de la coberta vegetal i edàfica, ni posar en perill la supervivència de les poblacions recol·lectades. Les activitats de recol·lecció amb finalitat comercial han de ser autoritzades pel Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria. Les activitats de recol·lecció regulades s'han de desenvolupar d'acord amb la seva pròpia normativa.

5. Manteniment dels marges de conreu

S'entén per marge el graó de terra que separa dues feixes de diferent nivell. S'entén per vora una franja de sòl d'amplada variable que delimita dues parcel·les de conreu. La seva vegetació es compon principalment per plantes herbàcies ruderals.

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat i per la seva contribució al control de l'erosió i a la reducció de l'impacte paisatgístic, es procurarà pel manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació, es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbusti mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual. Aquesta pràctica s'haurà de fer sempre respectant el cicle de floració de la vegetació, per tal de garantir-ne la reproducció.

6. Permeabilitat biològica de les infraestructures

La implantació sobre el territori de noves infraestructures lineals de transport (carreteres, ferrocarril, etc) o serveis, així com la reforma i/o ampliació de les ja existents que suposin l'aparició i/o l'agreuement d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica a

través seu. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin àrees d'interès agrícola i/o natural.

En cas que la infraestructura divideixi o potenciï l'aïllament de teixits urbans preexistents, caldrà que el seu promotor prevegi i garanteixi, al seu càrrec, els passos suficients per mantenir i millorar la continuïtat dels teixits i la connectivitat a peu i en bicicleta a cada costat de la infraestructura.

Sempre que sigui necessari realitzar moviments de terres, generar residus o ocupar sòl amb maquinària, material d'obra i similars, caldrà assegurar la revegetació dels terrenys afectats amb espècies de la zona, d'acord amb l'informe dels serveis municipals competents. Abans d'iniciar qualsevol actuació, caldrà presentar aval, projecte i memòria de l'actuació.

7. Connexió ecològica i protecció paisatgística i ambiental

El municipi de Palau-solità i Plegamans contempla una sèrie de connectors ecològics i uns espais lliures de protecció paisatgística i ambiental en atenció al seus valors.

Els tres connectors ecològics de caràcter territorial que rodegen el municipi i que els determina el PTMB:

- Connector de nord / sud que delimita el municipi per la banda est. Aquest connector està format i integrat per espais dels municipis de Caldes de Montbui, Lliçà de Munt, Palau-solità i Plegamans, Montcada i Mollet del Vallès.
- Connector de nord / sud que delimita el municipi pel costat oest. Aquest connector es troba format per espais dels municipis de Caldes de Montbui, Sentmenat, Palau-solità i Plegamans, Polinyà i Santa Perpètua de la Moguda.
- Connector nord-oest / sud-est, delimitant pel costat oest al municipi. Aquest connector està format per espais dels municipis de Sentmenat, Polinyà, Palau-solità i Plegamans i Santa Perpètua de la Moguda, passant entre mig del nucli urbà de Polinyà i el sector de Can Valls amb el nucli urbà de Palau-solità i Plegamans.

Els altres tres connectors més interns del municipi que travessen el nucli urbà, i que també presenten continuïtat en el territori són:

- Connector fluvial Riera de Caldes que travessa el municipi de nord / sud i el parteix en dos.
- Connector fluvial Torrent de Can Duran que travessa el municipi de nord-oest / sud-est.
- Connector fluvial Riera de Sentmenat, que travessa el municipi de nord-oest / sud-est.

El POUM també identifica i delimita com a espais o àmbits de protecció paisatgística i ambiental tres espais territorials subjectes a una regulació específica i determinats amb unes claus urbanístiques en atenció al seus valors. Aquests espais amb un clar component paisatgístic i de connexió ecològica, ja que aquests espais es troben integrats en els connectors fluvials, són:

- Els espais agrícoles de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic, situats entre les urbanitzacions de Montjuïc/Can Duran i La Sagrera/Sentmenat, són espais amb condicions agrícoles importants, però que els desenvolupaments urbanístics han reduït molt el seu espai, i per tant han quedat totalment tancats

en si mateix. Son espais que donen una imatge molt característica en l'entorn molt relacionada amb els nuclis urbans, amb la funció de corredor biològic entre la riera de Sentmenat i la Riera de Caldes.

- Els espais agrícoles de preservació d'interès ecològic i paisatgístic, situats al marge de la Riera de Caldes, amb un component i una imatge agrícola molt assumida pels ciutadans de Palau, ja que conformen la façana del nucli urbà.
- Els espai de ribera d'interès ecològic i paisatgístic es situen al marge de les rieres i conformen espais lligats al sistema hidrològic, determinant una paisatge de vegetació característic de les riberes vallesanes, amb una funció clara de corredors biològics.

Finalment, el POUM reconeix dos espais amb unes característiques fonamentalment agrícoles que formen part de la gran zona protegida de Gallecs, que es situen al sud del municipi a tocar en el terme municipal de Mollet del Vallès:

- Els espais naturals protegits inclosos en el Pla Director de Gallecs i que formen part del PEIN.
- Els espais naturals protegits inclosos en el Pla Director de Gallecs, no inclosos en el PEIN.

Art. 485.- Protecció dels sòls i el relleu

1. Els moviments de terra que suposin alterar la cota del terreny més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 187.f de la LU, DL 1/2010.
2. En general, no s'autoritza les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.
3. En cas de rompuda en terrenys agrícoles o forestals, i amb independència de quina sigui la seva coberta vegetal (matoll, brolla o bosc), prèviament cal obtenir el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent, i de l'Ajuntament en primera o segona instància, segons legislació aplicable.
4. En cas de realitzar moviments de terra i actuacions de millora en els camps de conreu caldrà garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics i edàfics que li són propis. No s'admetran excavacions o explanacions que deixin al descobert la roca mare.
5. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15% entre dos punts qualsevol del perímetre transformador. En cap cas no es desmantellaran marges o murs de feixa de pedra seca. Caldrà implantar de nou a la ubicació més adient el marge existent dins l'operació d'explanació, el qual haurà de ser aprovat pels serveis tècnics municipals, en base a un projecte que haurà de contenir aixecament topogràfic, fotografies de l'estat actual, una memòria justificativa i la proposta de restauració.
6. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens d'un desnivell superior als 2,00 m d'alçada i un pendent màxim del tipus 3H:2V per afavorir la implantació de vegetació espontània com la procedent de vegetació forestal, en cas d'abandó de l'explotació. En tot cas, caldrà garantir la revegetació dels marges o talussos que separin les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb murs de pedra seca. Aquests murs podran ser, com a màxim, de 1,20 m d'alçada. La combinatòria acumulada de mur de pedra seca i talús no podrà superar en cap cas l'alçada màxima de 2,00 m.

7. A l'hora de restaurar una vora de marge o d'altre tipus, s'ha de deixar una franja de vegetació d'una amplada mínima de 1,00 m, i de 2,00 m a 3,00 m a les cantonades. Cal impedir la formació de xaragalls per evitar l'erosió i la pèrdua de sòl fèrtil.
8. En el sòl no urbanitzable no s'admet l'ús de roca o pedra d'escullera.
9. En relació amb la prohibició de cremar rostolls i altres restes vegetals, és d'aplicació el que especifica l'article 15 del Decret 64/1995, de 7 de març, de prevenció d'incendis forestals, i altra normativa vigent aplicable.

Art. 486.- Condicions generals de protecció del paisatge

1. Qualsevol intervenció, activitat o implantació en sòl no urbanitzable haurà d'assegurar el respecte i la preservació de les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça i, en el seu cas, la millora i restauració de l'entorn on s'ubica, tot garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus i als altres elements naturals existents.
2. Tant els projectes de les actuacions d'interès públic urbanitzables, com les noves construccions en sòl no urbanitzable, regulats als articles 47.4, 48 i 49 de la LU, DL 1/2010, com els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, caldrà que incorporin un estudi d'impacte paisatgístic.
3. En el supòsit d'intervencions en paratges degradats o sense ús concret d'explotació del sòl, el projecte o el pla especial regulador corresponent hauran de contemplar l'execució de les mesures de millora o restauració paisatgística adients, sobretot en el cas d'incendi o abandó manifest de la finca.

Art. 487.- Condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable

Per a les actuacions que hagin d'executar-se en el sòl no urbanitzable que puguin comportar un impacte ambiental negatiu significatiu, implicar riscos o altres perjudicis, el projecte s'haurà d'acompanyar d'un estudi d'impacte ambiental i, si s'escau, sotmetre's a l'Avaluació d'Impacte Ambiental.

Art. 488.- Altres condicions relatives a la protecció del medi físic

A les àrees del sòl no urbanitzable seran d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial relatives a la contaminació lluminosa (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual se n'aprova el Reglament) i contaminació acústica (Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica, i Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 i se n'adapten els annexos).

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES CLAUS URBANÍSTIQUES EN EL SNU

SECCIÓ PRIMERA. CATEGORIES EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 489.- Tipus de categories (claus) del sòl no urbanitzable

A partir de l'anàlisi de les àrees homogènies reconegudes en aquest POUM i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biològics, geogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen una sèrie de categories (zones).

Es defineixen les zones en sòl no urbanitzable, en funció de la regulació específica per a cada àmbit territorial, de les diferents característiques i categories pel que fa al seu interès agrícola, forestal, ecològic i de paisatge, així com dels diferents usos principals i compatibles en base a les qualitats dels diferents espais, i que es reflecteixen en el plànol P2.04 Qualificacions i normativa urbanística en el SNU a escala 1/5.000.

Les qualificacions i les claus urbanístiques en els plànols de les qualificacions del sòl no urbanitzable són les següents:

Zones lligades a activitats econòmiques agrícola-forestals

Zona 21a. Agroforestal d'especial valor (PTMB)

Zona 21b. Agroforestal d'especial valor

Zones lligades a la protecció de masses boscoses

Zona 22. Forestal d'especial protecció

Zones lligades a espais d'interès ecològic i paisatgístic

Zona 24a. Agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic

Zona 24b. Agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic

Zona 24c. Ribera d'interès ecològic i paisatgístic

Zones lligades a espais naturals protegits

Zona 25a. Espai natural protegit (PEIN)

Zona 25b. Espai natural protegit (PD de Gallecs)

Zones lligades a activitats i a usos existents

Zona 26a. Dotacions esportives

SECCIÓ SEGONA. ZONES LLIGADES A ACTIVITATS ECONÒMIQUES AGRÍCOLA-FORESTALS (CLAUS 21a / 21b)

Art. 490.- Agroforestal d'especial valor (Clau 21a / Clau 21b)

1. Definició

S'inclou en aquestes zones agroforestals d'especial valor la major part del sòl no urbanitzable del municipi, configurant el paisatge tradicional vallesà en l'entorn del poble, caracteritzat pel mosaic de camps de conreu i àrees boscoses, generalment pinedes, que s'han alternat al llarg del temps.

Aquests espais agrícola forestals es situen rodejant el nucli urbà en dos gran entorns; el primer situat a llevant del terme municipal i relacionat amb els grans espais agrícoles de Gallecs; i el segon de major tamany situat a la banda de ponent del municipi, i relacionat amb els grans espais agroforestals i corredors dels municipi de Sentmenat, Caldes de Montbui, Polinyà i Santa Perpètua de la Moguda.

Aquests sòls, amb les claus urbanístiques de 21a. Agroforestal d'especial valor (PTMB) i 21b. Agroforestal d'especial valor, s'identifiquen en el plànol P2.04. Qualificacions i normativa urbanística (SNU).

El principal objectiu per aquesta zona és la conservació de l'activitat agrícola i els boscos associats, així com el paisatge tradicional i la funció de connectors ecològics que aquestes àrees han vingut desenvolupant al llarg dels anys.

Aquestes dues zones agroforestals d'especial valor (Clau 21a / Clau 21b) presenten unes característiques del territori similars, lligades les dos a activitats econòmiques de caràcter rural, i la diferència es troba exclusivament en l'origen de la determinació de la seva clau urbanística.

La zona 21a és la zona agroforestal d'especial valor, corresponent als espais de protecció especial determinats pel PTMB; i la zona 21b correspon fonamentalment a aquells espais que el PTMB en certa manera no protegia i els determinava de protecció preventiva, però que aquest document del POUM vol equiparar-los, ja que considera que tenen les mateixes característiques.

2. Règim general d'activitats i usos en zona agrícola-forestal (Clau 21a / Clau 21b)

Els usos i les activitats en les claus urbanístiques d'agroforestal d'especial valor 21a i 21b es determinen de la manera següent:

- a) Amb caràcter general seran incompatibles tots aquells usos i activitats que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl no urbanitzable, lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona, i tots aquells usos i activitats que tenen caràcter d'urbà.
- b) Amb caràcter general seran activitats admissibles en aquesta zona les de conservació de la natura, les agrícoles, les forestals i les ramaderes, així com les de lleure lligat a la natura, sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb les activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge; les activitats recreatives temporals que no suposen transformació de l'entorn natural, com les exhibicions d'animals, de plantes o conreus agrícoles, les àrees recreatives o esportives a l'aire lliure sense requeriments urbanitzadors ni d'edificació.
- c) La zona 21a inclou els sòls agroforestals d'especial valor determinats pel PTMB.

- d) Son compatibles els usos propis de: l'activitat agrícola i forestal (agrícola, forestal, viver, ramader, caça, rompuda, préstec de terres, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...).
- e) Son compatibles i condicionats els usos i les activitats següents: activitats agrícoles i forestals (hivernacle (5), elaboració i comercialització de productes agraris i derivats (2), habitatge familiar rural (2)); activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educatiu en el lleure i esbarjo (camp de vol d'aeromodelisme (6)(8), tir en arc (6)(8), tir (6)(8), peinball (6)(8), hípica (6)(8), equitació (6)(8), quadres (6)(8)); els equipaments i serveis comunitaris no compatibles als usos urbans (gosses guarda i cria (2)(6), camps d'entrenament per a gossos i animals (2)(8)); actuacions específiques d'interès públic (activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo (2)(6), equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (2)(6), infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (1)(6), instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (1)(6), estacions de servei lligades a vial principals territorials (6)); instal·lacions de servei tècnic i infraestructures i energia (infraestructures de sanejament (4)(6), embassament de retenció o regulació (4)(6)); activitats de turisme rural (alberg de joventut i casa de colònies (2)(6), desmuntables per a celebracions a l'aire lliure (3), casa pagès o establiments de turisme rural (2)(6), restauració (2), establiment hotelier amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (2)(6), punt d'informació (2), centre d'interpretació o similars (2)).
- f) Les condicions de la compatibilitat dels usos i activitats ve definida en el capítol de regulació general dels usos en el sòl no urbanitzable.
- g) Tota aquella activitat i ús que no es troba en el llistat de compatibles i condicionades serà incompatible; tret d'aquelles que es poden equiparar o assimilar a altres que es troben en el llistat de compatibles o condicionades.
- h) Tot i així, els usos i les activitats incompatibles en aquest tipus de sòl són les següents: els centres de jardineria, la guarda de maquinària industrial o aquella no vinculada a l'activitat de la finca, l'allotjament de temporers rurals encara que estiguin vinculats a l'explotació de la finca, les activitats d'explotació de recursos naturals i els primers tractaments i selecció dels recursos naturals, les piscines col·lectives a l'aire lliure, els camps d'aviació, els camps de golf i pitch & put, els clubs de tennis i esportius, instal·lacions esportives, els circuits per a vehicles a motor, els abocador o plantes de tractament de residus sòlids urbans, els abocadors de runes, les plantes de descontaminació i desballestament, les plantes de compostatge, els aparcaments o vendes i exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials, els parcs de maquinària per a obres públiques, magatzematge de maquinària i de materials de la construcció i d'altres, càmping o àrees d'acampada, parcs temàtics, parcs d'atraccions, construccions hoteleres,...

3. Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona 21a / 21b

Les determinacions, en les zones 21a i 21b pel que fa al règim general d'intervencions de transformació en el territori, són les següents:

- a) Aquest document del POUM pretén unificar criteris, i per tant, unificar la seva normativa urbanística, considerant la zona 21a (zona agroforestal d'especial valor, corresponent als espais de protecció especial determinats pel PTMB) i la zona 21b (correspon fonamentalment a aquells espais que el PTMB en certa manera no protegia i els determinava de protecció preventiva), com un conjunt

agrícola forestal de gran valor ecològic, paisatgístic, ambiental, econòmic i social, amb les mateixes característiques i singularitats.

- b) No obstant, només la clau 21a està subjecta, a tots els efectes, a les regulacions que el PTMB li estableix en base a la seva qualificació de sòl de protecció especial que afecten el terme municipal de Palau-solità i Plegams. El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PTMB que incideixi sobre el terme municipal a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.
- c) Resulta fonamental en aquestes zones de potenciar l'activitat econòmica agrícola-forestal, permetent un gran nombre d'usos, activitats i intervencions possibles, acomplint el Text Refós de la Llei d'Urbanisme; el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el PTMB.
- d) Amb caràcter general, s'admeten totes aquelles intervencions destinades a facilitar o millorar les condicions naturals, per tal de garantir la connectivitat ecològica i el manteniment de la imatge i el paisatge del mosaic agroforestal del Vallès. En tot cas, qualsevol intervenció ha d'anar enfocada a restaurar, protegir i potenciar aquest mosaic combinatori entre les zones agrícoles i les zones forestals.
- e) S'admeten les intervencions de roturació, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu, sempre que respectin els trets paisatgístics bàsics i es garanteixi l'equilibri entre àrees de bosc i de conreu.
- f) S'admet l'explotació forestal, sempre que hi hagi un equilibri del mosaic agroforestal (amb un mínim d'un 20% i un màxim del 50% de la superfície total del territori).
- g) No s'admeten les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i d'infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats, encara que comptin amb un projecte mediambiental de restitució del territori, ja que es considera que aquests espais són d'especial valor agrícola-forestal.
- h) Els tipus de construccions i instal·lacions admissibles són els destinats a les explotacions agrícoles, forestals o ramaderes que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca (granges, corts,...), així com aquelles construccions auxiliars destinades a conservar o transformar els productes necessaris per l'activitat.
- i) S'entén que una edificació està al servei d'una explotació agrícola quan s'ubiqui en l'àmbit de l'explotació, respongui al tipus de conreu que en l'explotació es desenvolupa, o serveixi per aprofitar productes o subproductes propis de l'activitat.
- j) Es consideren construccions auxiliars de l'ús agrícola aquelles instal·lacions destinades a guardar bestiar, eines, màquines i productes agrícoles (petits magatzems, casetes d'eines, sitges, basses de reg, dipòsits, tallers), sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat.

4. Condicions urbanístiques en la zona agrícola-forestal 21a / 21b

Les condicions de les edificacions vinculades a l'explotació agrícola, forestal o ramadera hauran de complir les següents condicions:

- a) La superfície mínima de la parcel·la per admetre noves edificacions en la zona agrícola forestal es determina en 14 hectàrees, promig entre la parcel·la mínima

agrícola (Decret 169/1983) i la parcel·la mínima forestal (Decret 35/1990), tenint en compte que la normativa permet destinar en una parcel·la com a màxim el 50% de forestal.

- b) La longitud mínima de façana al front d'un camí serà de 100,00 m, llevat del cas de les parcel·les ja edificades i consolidades a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, que no hauran de complir aquesta exigència.
- c) En cada parcel·la es podran aixecar fins a 1.500 m²st quadrats de superfície destinada a usos no residencials vinculats a les activitats productives de la finca, sense superar en conjunt el 2% de la superfície de la parcel·la. En aquest sostre s'inclouran els coberts d'eines, els magatzems agrícoles o forestals, les diferents construccions auxiliars i les granges.
- d) En cada parcel·la mínima de 14 Ha es podran realitzar fins a 500 m²st destinat a usos residencials vinculats a les activitats productives de la finca, sense superar en conjunt l' 1% de la superfície de la parcel·la.
- e) En aquesta parcel·la mínima només es podrà realitzar 1 habitatge, tret de les masies existents on es permeten un màxim de 3 habitatges, i de les cases rurals en què es permeten les actualment existents.
- f) La divisió parcel·lària d'una finca constituïda per una masia existent es podrà realitzar si a compleix el nombre d'habitatges per Ha, que és d'1 habitatge per cada 14 ha de sòl agrícola forestal.
- g) Tota nova construcció tindrà caràcter aïllat, no permetent-se paràmetres tancats que poguessin ésser susceptibles de convertir-se en parets mitgeres.
- h) Cap nova construcció ocuparà en planta una superfície de més de 500 m²st, i s'haurà de separar de qualsevol altra una distància superior a la seva alçada i com a mínim 10,00 m.
- i) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 metres de qualsevol partió, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars dels camins o de les vies de comunicació.
- j) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui, i per tant, hauran d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
- k) En cap cas s'admet la disposició d'edificis en careners o posicions visualment rellevants, ni en terrenys amb un pendent superior al 20%.
- l) Totes les construccions que allotgin activitats ramaderes s'ajustaran a la normativa sectorial vigent per l'ampliació o noves construccions.
- m) Les edificacions residencials es limitaran a aquelles existents i reconegudes en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable i aquelles noves vinculades a l'explotació agrícola i ramadera.

SECCIÓ TERCERA. ZONES LLIGADES A LA PROTECCIÓ DE LES MASSES BOSCOSES (CLAU 22)

Art. 491.- Forestal d'especial protecció, clau 22

1. Definició

S'inclouen dins d'aquesta zona els àmbits boscosos o les àrees de vegetació de bosc singular que per llur interès natural, ecològic i paisatgístic han d'ésser exclosos dels processos d'urbanització o edificació, i quedar subjectes a intervencions de conservació i millora.

La delimitació de la zona forestal es limita als boscos autòctons situats a ponent de Can Riera fins el límit del terme municipal. Aquesta massa boscosa queda delimitada per la urbanització de Els Pins de Can Riera i Serra de Can Riera, el sector industrial de Can Valls i el terme municipal amb els municipis de Sentmenat i Polinyà.

Aquests sòls, amb la clau urbanística de 22. Forestal d'especial protecció, s'identifiquen en el plànol P2.04. Qualificacions i normativa urbanística (SNU).

Els objectius primordials d'aquesta categoria de sòl són els de garantir la protecció i conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals associats així com la preservació de la seva estructura física, i els valors paisatgístics associats. El fet de protegir aquest patrimoni natural, escàs però valuós, del municipi de Palau-solità i Plegamans, ens salvaguarda també les funcions ecològiques que duen a terme aquests tipus d'àrees boscoses.

2. Règim general d'activitats i usos en zona forestal (clau 22)

Els usos i les activitats en aquesta clau 22 (Forestal d'especial valor) es determinen de la manera següent:

- a) En caràcter general seran incompatibles tots aquells usos i activitats que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquesta zona forestal d'especial valor del sòl no urbanitzable, lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona, i tots aquells usos i activitats que tenen caràcter d'urbà.
- b) Son compatibles els usos i activitats relacionades amb la pròpia clau urbanística (forestal, ramader, caça, préstec de terres, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...).
- c) Son compatibles i condicionats els usos i activitat específiques d'interès públic (infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (1)(6), instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (1)(6), estacions de servei lligades a vial principals territorials (6)).
- d) Les condicions de la compatibilitat dels usos i activitats ve definida en el capítol de regulació general dels usos en el sòl no urbanitzable.
- e) Tota aquella activitat i ús que no es troba en el llistat de compatibles i condicionades serà incompatible; tret d'aquelles que es poden equiparar o assimilar a altres que es troben en el llistat i que són compatibles o condicionades.
- f) Pel que fa als usos i les activitats que poden estar lligades en el sòl no urbanitzable, queden prohibits o són incompatibles els següents: agrícola, els vivers, hivernacles, rompuda, centre de jardineria, elaboració i comercialització de productes agraris i derivats, guarda de maquinària industrial o altra no

vinculada a l'activitat de la finca, allotjaments de temporers rurals vinculats a l'explotació de la finca, habitatge familiar rural, activitats d'explotació de recursos naturals, primer tractament i selecció de recursos naturals, piscines col·lectives a l'aire lliure, camps de vol (aviació), camps de aeromodelisme, camps de pràctiques i llençaments de golf, camps de golf, pitch & put, activitats de tir en arc, activitats de tir, activitats de peinball, clubs de tennis i esportius especialitzats, hípiques, activitats relacionades amb l'equitació, quadres, circuits per a vehicles a motor, gosses (guarda i cria), camps d'entrenament per a gossos i altres animals, abocadors o plantes de tractament de residus sòlids urbans, abocadors de runes, activitats de descontaminació i desballestament, planta de compostatge, aparcaments-venda- exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials, activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural, infraestructures de sanejament, embassament de retenció o regulació, parcs de maquinària per a obres públiques, magatzematge de maquinària i materials de la construcció, albergs de joventut, casa de colònies, elements i construccions desmuntables per a celebracions a l'aire lliure, cases de pagès o establiments de turisme rural, restauració, establiments hotelers, càmpings o àrees d'acampada, parcs temàtics, punts d'informació, centres d'interpretació i similars, parcs d'atraccions, construccions hoteleres, instal·lacions per a la producció d'energia solar i eòlica,...

3. Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona forestal (clau 22)

Les determinacions en la zona 22 pel que fa al règim general d'intervencions de transformació en el territori, són les següents:

- a) Aquesta zona d'especial valor forestal es troba pràcticament en la seva totalitat inclosa dins els espais de protecció especial determinats pel PTMB, i que formen part del corredor biològic de la banda de ponent del municipi, per tant, en caràcter general seran incompatibles totes aquelles intervencions que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquesta zona forestal d'especial valor i lesionin o malmetin els valors d'aquest àmbit forestal.
- b) Aquesta clau urbanística està subjecta, a tots els efectes, a les regulacions que el PTMB li estableix en base a la seva qualificació de sòl de protecció especial que afecten el terme municipal de Palau-solità i Plegamans. El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PTMB, que incideixi sobre el terme municipal a partir de la seva aprovació definitiva i publicació, atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.
- c) Resulta fonamental en aquesta zona protegir aquest tipus de bosc mediterrani, tant escàs en el Vallès, i únic en el municipi de Palau-solità i Plegamans, i per tant, totes les intervencions han d'estar destinades a facilitar o millorar les condicions naturals, per tal de garantir la connectivitat ecològica i el manteniment de la imatge i el paisatge d'aquest tipus de bosc.
- d) Es prohibeixen les intervencions i les obres de roturació, explanació o abancament, i en especial, les d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i infraestructures que no siguin les especificades en el punt anterior, així com actuacions que suposin tala d'arbres i el condicionament del sòl per altres usos. S'admeten, en canvi, les obres de rehabilitació topogràfica quan estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona.

- e) Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.
- f) S'admet l'explotació forestal selectiva i controlada, sempre que no suposi la desforestació o augmenti el perill d'erosió del sòl.

4. Condicions urbanístiques en la zona forestal (clau 22)

Les condicions vinculades a aquesta zona forestal seran les següents:

- a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 25 ha d'ús forestal, d'acord amb el decret 35/1990, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.
- b) La longitud mínima de façana al front d'un camí serà de 100,00 m, llevat del cas de les parcel·les ja consolidades a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, que no hauran de complir aquesta exigència en el cas de demanar qualsevol llicència.
- c) Només es permetran petites construccions vinculades als usos i a les activitats compatibles i condicionades lligades als usos forestals (forestal, ramader (no granges), caça, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...) i als usos i activitats específiques d'interès públic (infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions, instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, estacions de servei lligades als vials principals territorials).
- d) Es podran només realitzar coberts per a eines amb una proporció de 10,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 50,00 m²st, independentment del tamany de la finca; magatzems forestals amb una proporció de 20,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 100,00 m²st, independentment del tamany de la finca; coberts o activitats per infraestructures, instal·lacions d'obres, serveis tècnics amb un sostre segons les necessitats. El sostre serà de 20,00 m²st per ha amb un màxim de 200 m²st.
- e) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 m de qualsevol partió, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars dels camins o de les vies de comunicació.
- f) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui, i per tant, hauran d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
- g) En cap cas s'admet la disposició d'edificis en careners o posicions visualment rellevants, ni en terrenys amb un pendent superior al 20%.
- h) S'admeten excepcionalment edificis provisionals i instal·lacions vinculades a les obres públiques, com obres de protecció hidrològica; tanques, xarxes d'infraestructura de caràcter general de tipus energètic, hidràulic (xarxa de reg), de sanejament o abastament d'aigües, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones.

SECCIÓ QUARTA. ZONES LLIGADES A ESPAIS D'INTERÈS ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC (CLAU 24a / 24b / 24c)

Art. 492.- Agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic, clau 24a

1. Definició

S'inclouen dins d'aquesta zona un conjunt d'espais amb unes condicions agrícoles i amb un component ecològic i paisatgístic important, i per tant aquesta és la seva gran característica.

Aquest conjunt d'espais reuneix unes condicions del sòl òptimes per l'adequat desenvolupament de l'activitat agrícola, coincidint amb àrees molt properes a les rieres, sovint inundables, afectades hidrològicament pel període de retorn de 100-500 anys i, en conseqüència es veuen limitades totes les possibles activitats.

Son espais que s'han vist reduïts al llarg dels anys per la pressió urbanística (desenvolupaments de les urbanitzacions de l'entorn), i per tant, han quedat totalment tancats en si mateix, i per altra banda, tant el sistema hídric com la vegetació de ribera els parteix per la meitat fent complicada la seva activitat de caràcter agrícola en l'actualitat.

Son espais que juntament amb les zones de ribera formen uns espais d'un gran interès ecològic i paisatgístic, i per tant donen una imatge característica en l'entorn molt relacionada amb les urbanitzacions del nucli urbà, amb la funció de corredor biològic entre la riera de Caldes la riera de Sentmenat i els espais agroforestals de la banda de ponent del municipi.

Aquests sòls, amb la clau urbanística de 24a. Agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic, s'identifiquen en el plànol P2.04. Qualificacions i normativa urbanística (SNU).

El principal objectiu en aquesta zona és la preservació dels escassos sòls d'alt valor agrològic, protegint alhora un dels recursos paisatgístics que han estat tradicionalment associats al territori municipal de Palau-solità i Plegamans i principalment als marges de les rieres.

3. Règim general d'activitats i usos en zona 24a

Els usos i les activitats en aquesta zona agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24a) es determinen de la manera següent:

- a) En caràcter general seran incompatibles tots aquells usos i activitats que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquesta zona agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24a), lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona, i tots aquells usos i activitats que tenen caràcter d'urbà.
- b) Son compatibles els usos propis de: l'activitat agrícola (agrícola, ramaders (només la pastura d'animals), préstec de terres, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...).
- c) Son compatibles i condicionats els usos i les activitats forestals (5), les actuacions específiques d'interès públic (instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (1)(6)); instal·lacions de servei tècnic i infraestructures i energia (embassament de retenció o regulació (4)(6)).

- d) Tota aquella activitat i ús que no es troba en el llistat de compatibles i condicionades serà incompatibles; tret d'aquelles que es poden equiparar o assimilar a altres que es troben en el llistat de compatibles o condicionades.
- e) Pel que fa als usos i les activitats que poden estar lligades en el sòl no urbanitzable, queden prohibits en aquesta zona els següents: els vivers, hivernacles, ramaders (granges i instal·lacions), caça, rompudes, centre de jardineria, elaboració i comercialització de productes agraris i derivats, guarda de maquinària industrial o altra no vinculada a l'activitat de la finca, allotjaments de temporers rurals vinculats a l'explotació de la finca, habitatge familiar rural, activitats d'explotació de recursos naturals, primer tractament i selecció de recursos naturals, piscines col·lectives a l'aire lliure, camps de vol (aviació), camps de aeromodelisme, camps de pràctiques i llençaments de golf, camps de golf, pitch & put, activitats de tir en arc, activitats de tir, activitats de peinball, clubs de tennis i esportius especialitzats, hípiques, activitats relacionades amb l'equitació, quadres, circuits per a vehicles a motor, gosses (guarda i cria), camps d'entrenament per a gossos i altres animals, abocadors o plantes de tractament de residus sòlids urbans, abocadors de runes, activitats de descontaminació i desballestament, planta de compostatge, aparcaments-venda-exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials, activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural, infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions, estacions de servei (benzineres) , infraestructures de sanejament, parcs de maquinària per a obres públiques, magatzematge de maquinària i materials de la construcció, albergs de joventut, casa de colònies, elements i construccions desmuntables per a celebracions a l'aire lliure, cases de pagès o establiments de turisme rural, restauració, establiments hotelers, càmpings o àrees d'acampada, parcs temàtics, punts d'informació, centres d'interpretació i similars,...

4. Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona 24a

El règim general d'intervencions de transformació del territori qualificat de zona clau 24a. Agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic és el següent:

- a) En caràcter general, s'admeten totes aquelles intervencions destinades a facilitar o millorar les condicions naturals, per tal de garantir la connectivitat ecològica i el manteniment de la imatge i del paisatge. En tot cas, qualsevol intervenció ha d'anar enfocada a restaurar, protegir i potenciar aquest espai agrícola.
- b) Resulta fonamental en aquesta zona de protegir absolutament aquest tipus d'espais d'un gran interès ecològic i paisatgístic, que donen una imatge característica associada als marges de la riera de Can Duran, amb la funció principal de corredor biològic entre la riera de Caldes, la riera de Sentmenat i els espais agroforestals de la banda de ponent del municipi.
- c) En caràcter general, seran incompatibles totes aquelles intervencions que, impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl no urbanitzable de caràcter agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic, i lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona.
- d) S'admeten les intervencions de roturació, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu, sempre que respectin els trets paisatgístics bàsics i es garanteixi l'equilibri entre les àrees de conreu.
- e) S'admeten, les obres de rehabilitació i modificació topogràfica quan estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona i a la realització de les obres

necessàries de millora i embassament per la regulació o retenció del cabal de la riera, així com les obres d'infraestructures i instal·lacions necessàries.

- f) No s'admeten les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i d'infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats, encara que comptin amb un projecte mediambiental de restitució del territori, ja que es considera que aquests espais són d'especial valor agrícola d'interès ecològic i paisatgístic.
- g) Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables (torrents / rieres).
- h) S'admet un cert tipus d'explotació forestal, condicionat a la redacció d'un Estudi de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la correcta gestió dels accessos, i sempre que hi hagi un equilibri del paisatge (amb un màxim de superfície d'explotació forestal d'un 30% de la superfície). No s'admet les intervencions o actuacions que suposin la tala d'arbres pel condicionament del sòl per altres usos no determinats com a compatibles o condicionats, així com aquelles que suposen una modificació substancial del paisatge agrícola, i per tant, la pèrdua dels valors pels quals s'ha protegit aquest entorn.
- i) S'admeten intervencions o activitats que no siguin contradictòries amb altres disposicions o usos prohibits: exposicions de plantes o conreus agrícoles, horts experimentals i/o vinculats a l'escola d'agricultura o altres usos educatius, les activitats relacionades amb l'educació o la cultura vinculades a l'agricultura i a la natura, les activitat ramaderes només de pastura,...
- j) Qualsevol intervenció en aquest territori agrícola, degut a la seva afectació com a zona inundable o d'influència hidràulica en una bona part, quedarà supeditada a l'autorització prèvia de l'ACA i tenir en compte els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
- k) Els àmbits territorials de la zona agrícola que quedin inclosos en les zones inundables corresponents als períodes de retorn de 100 i 500 anys, limitaran els usos als considerats compatibles.

5. Condicions urbanístiques en zona 24a

Les condicions vinculades a aquesta zona agrícola seran les següents:

- a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 3 hectàrees d'ús agrícola, d'acord amb el decret 169/1983 sobre unitats mínimes de conreu.
- b) Només es permetran petites construccions vinculades als usos i a les activitats compatibles i condicionades lligades als usos agrícoles (pastura d'animals, forestal, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...) i als usos i activitats específiques d'interès públic (instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics).
- c) Es podran només realitzar coberts per a eines amb una proporció de 10,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 50,00 m²st, independentment del tamany de la finca; magatzems agrícoles amb una proporció de 20,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 100,00 m²st, independentment del tamany de la finca; coberts per a instal·lacions o serveis tècnics amb un sostre segons les necessitats. El sostre serà de 20,00 m²st per ha amb un màxim de 100 m²st.

- d) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 m de qualsevol partió, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars dels camins o de les vies de comunicació.
- e) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui, i per tant, hauran d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
- f) En cap cas s'admet la disposició d'edificis en zones inundables o en zones d'influència hidràulica, que quedaran subjectes a l'autorització prèvia de l'ACA i tenir en compte els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
- g) S'admeten excepcionalment edificis provisionals i instal·lacions vinculades a les obres públiques, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones, en tant finalitzi la seva activitat, s'hauran d'enderrocar i restituir el seu entorn.

Art. 493.- Agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic, clau 24b

1. Definició

S'inclouen dins d'aquesta zona un conjunt d'espais amb un component ecològic i paisatgístic important, i per tant, aquesta és la seva gran característica.

També són espais amb unes condicions agrícoles importants, tant per la seva extensió i superfície regular, com per la seva situació al marge de la riera de Caldes, aportant al centre urbà de Palau una imatge agrícola molt característica del territori del Vallès assumida fa molts anys pels palauencs.

Aquests espais agrícoles, donen continuïtat als espais definits en l'article anterior, de més valor agrícola, amb la riera de Caldes i amb el futur Parc urbà lligat a aquest espai fluvial.

Coincideixen amb àrees dels marges de la riera de Caldes i la riera de Sentmenat, sovint inundables, afectades hidrològicament pel període de retorn de 100-500 anys i, en conseqüència es veuen limitades totes les possibles activitats

Aquests sòls, amb la clau urbanística de 24b. Agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic, s'identifiquen en el plànol P2.04. Qualificacions i normativa urbanística (SNU).

El principal objectiu en aquesta zona és la preservació dels escassos sòls d'alt valor agrològic, protegint alhora un dels recursos paisatgístics que han estat tradicionalment associats al territori municipal de Palau-solità i Plegamans i principalment als marges de les rieres.

2. Règim general d'activitats i usos en zona 24b

Els usos i les activitats en aquesta zona agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24b) es determinen de la manera següent:

- a) En caràcter general seran incompatibles tots aquells usos i activitats que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquesta zona agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24b), lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona, i tots aquells usos i activitats que tenen caràcter d'urbà.

- b) Son compatibles els usos propis de: l'activitat agrícola (agrícola, ramader (només pastura), préstec de terres, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...).
- c) Son compatibles i condicionats els usos propis de: l'activitat forestal (forestal (5)); activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educatiu en el lleure i esbarjo (activitats de tir en arc (6) (8), hípica - equitació - quadres (6) (8)); equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans (camps d'entrenament per a gossos i altres animals (2) (8)); actuacions específiques d'interès públic (instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (1)(6)); activitats desmuntables per a celebracions a l'aire lliure (3).
- d) Tota aquella activitat i ús que no es troba en el llistat de compatibles i condicionades serà incompatible; tret d'aquelles que es poden equiparar o assimilar a altres que es troben en el llistat de compatibles o condicionades.
- e) Pel que fa als usos i les activitats que poden estar lligades en el sòl no urbanitzable, queden prohibits o són incompatibles en aquesta zona de clau 24b els següents: els vivers, hivernacles, rompudes, centre de jardineria, elaboració i comercialització de productes agraris i derivats, guarda de maquinària industrial o altra no vinculada a l'activitat de la finca, allotjaments de temporers rurals vinculats a l'explotació de la finca, habitatge familiar rural, activitats d'explotació de recursos naturals, primer tractament i selecció de recursos naturals, piscines col·lectives a l'aire lliure, camps de vol (aviació), camps de aeromodelisme, camps de pràctiques i llançaments de golf, camps de golf, pitch & put, activitats de tir, activitats de peinball, clubs de tennis i esportius especialitzats, circuits per a vehicles a motor, gosses (guarda i cria), abocadors o plantes de tractament de residus sòlids urbans, abocadors de runes, activitats de descontaminació i desballestament, planta de compostatge, aparcaments-venda- exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials, activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural, infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions, estacions de servei (benzineres) lligades a vial principals territorials, infraestructures de sanejament, embassament de retenció i regulació, parcs de maquinària per a obres públiques, magatzematge de maquinària i materials de la construcció, albergs de joventut, casa de colònies, cases de pagès o establiments de turisme rural, restauració, establiments hotelers, càmpings o àrees d'acampada, parcs temàtics, punts d'informació, centres d'interpretació i similars,...

3. Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona 24b

El règim general d'intervencions de transformació del territori qualificat de zona clau 24b. Agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic és el següent:

- a) En caràcter general, s'admeten totes aquelles intervencions destinades a facilitar o millorar les condicions naturals, per tal de garantir el manteniment de la imatge agrícola que aporta aquest espai al municipi. En tot cas, qualsevol intervenció ha d'anar enfocada a restaurar, protegir i potenciar aquest espai agrícola.
- b) Resulta imprescindible de protegir aquest espai agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic, que dona una imatge característica associada als marges de la riera de Caldes, amb la funció principal de corredor biològic entre la riera de Caldes, la riera de Sentmenat, els espais qualificats de 24a i els espais agroforestals de la banda de ponent del municipi.
- c) En caràcter general, seran incompatibles totes aquelles intervencions que, impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl no

urbanitzable i lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona.

- d) S'admeten les intervencions de roturació, abanclament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu, sempre que respectin els trets paisatgístics bàsics i es garanteixi l'equilibri entre les àrees de conreu.
- e) No s'admeten les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i d'infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats, encara que comptin amb un projecte mediambiental de restitució del territori, ja que es considera que aquests espais són de valor agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic.
- f) S'admet un cert tipus d'explotació forestal, condicionat a la redacció d'un Estudi de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la correcta gestió dels accessos, i sempre que hi hagi un equilibri del paisatge (amb un màxim de superfície d'explotació forestal d'un 30%).
- g) S'admeten intervencions o activitats que no siguin contradictòries amb altres disposicions o usos prohibits: exposicions de plantes o conreus agrícoles, horts experimentals i/o vinculats a l'escola d'agricultura o altres usos educatius, les activitats relacionades amb l'educació o la cultura vinculades a l'agricultura i a la natura, les activitat ramaderes només de pastura,...
- h) Qualsevol intervenció en les possibles activitats de tir, tir en arc, hípica, equitació, quadres, camps d'entrenament per a gossos i altres animals, o altres similars quedaran condicionades a la redacció d'un Pla especial que reguli l'ordenació, els accessos i la integració en el paisatge i a la realització d'elements constructius amb cap tipus d'incidència en el territori (mínim volum, integració, utilització materials adequats,...), i prioritàriament condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents i també a la distància prudencial del sòl urbà segons l'activitat i amb un mínim de 50,00 m.
- i) Les intervencions en les activitats desmuntables per a celebracions a l'aire lliure quedaran condicionades per la seva pròpia temporalitat, en cap cas superior a 6 mesos, i al compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.
- j) Qualsevol intervenció en aquest territori agrícola, degut a la seva afectació com a zona inundable o d'influència hidràulica en una bona part, quedarà supeditada a l'autorització prèvia de l'ACA i tenir en compte els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
- k) Els àmbits territorials de la zona agrícola que quedin inclosos en les zones inundables corresponents als períodes de retorn de 100 i 500 anys, limitaran els usos als considerats compatibles.

4. Condicions urbanístiques en zona 24b

Les condicions vinculades a aquesta zona agrícola seran les següents:

- a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 3 hectàrees d'ús agrícola, d'acord amb el decret 169/1983 sobre unitats mínimes de conreu.
- b) Només es permetran petites construccions vinculades als usos i a les activitats compatibles i condicionades lligades als usos agrícoles (pastura d'animals, forestal, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...) i als usos i activitats específiques d'interès públic (instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics).

- c) Es podran només realitzar coberts per a eines amb una proporció de 10,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 50,00 m²st, independentment del tamany de la finca; magatzems agrícoles amb una proporció de 20,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 100,00 m²st, independentment del tamany de la finca; coberts per a instal·lacions o serveis tècnics amb un sostre segons les necessitats. El sostre serà de 20,00 m²st per ha amb un màxim de 100 m²st, tret de tota aquella construcció existent inclosa en l'inventari, on es podrà donar-li un ús i una activitat en funció de la seva compatibilitat.
- d) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 m de qualsevol partió, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars dels camins o de les vies de comunicació.
- e) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui, i per tant, hauran d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
- f) En cap cas s'admet la disposició d'edificis en zones inundables o en zones d'influència hidràulica, que quedaran subjectes a l'autorització prèvia de l'ACA i tenir en compte els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
- g) S'admeten excepcionalment edificis provisionals i instal·lacions vinculades a les obres públiques, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones, en tant finalitzi la seva activitat, s'hauran d'enderrocar i restituir el seu entorn.

Art. 494.- Ribera d'interès ecològic i paisatgístic, clau 24c

1. Definició

S'inclouen dins d'aquesta zona un conjunt d'espais amb un gran component ecològic i paisatgístic, sent aquesta una de les seves grans característiques.

Coincideixen amb àrees molt properes a les rieres, i en conseqüència sovint queden afectades hidrològicament, d'acord amb les avingudes pel període de retorn de 100 i 500 anys.

S'inclou en aquesta zona aquelles àrees riberenques que no han estat delimitades com a àrees inundables que formen el sistema hídic, però que comparteixen el paisatge i la vegetació tradicional de les riberes vallesanes.

Els objectius de la delimitació d'aquesta zona és la preservació dels escassos sòls d'alt valor agrològic, protegint un dels paisatges que han estat tradicionalment associats al territori municipal de Palau-solità i Plegamans, lligats als marges de les rieres. Amb la delimitació d'aquesta zona es pretén recollir i diferenciar uns tipus d'espais poc freqüents i de petites dimensions, però que realitzen una funció molt important com és la de configurar i potenciar els corredors biològics del municipi. Aquestes zones pretenen la protecció del sistema hidrològic, la protecció de la vegetació de ribera, de l'ecosistema i del paisatge amb aquestes característiques singulars.

2. Règim general d'activitats i usos en zona 24c

Els usos i les activitats en aquesta zona de ribera d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24c) es determinen de la manera següent:

- a) En caràcter general seran incompatibles tots aquells usos i activitats que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl no urbanitzable, o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona.
- b) Resulta compatible l'activitat de préstec de terres i moviment de terres amb certes condicionants; i compatible condicionat l'ús propi de la zona de ribera (forestal (7)), aquelles instal·lacions d'embassament, retenció o regulació necessàries (4) (6) i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (1) (6).
- c) Tota aquella activitat i ús que no es troba en el llistat de compatibles i condicionades serà incompatible; tret d'aquelles que es poden equiparar o assimilar a altres que es troben en el llistat de compatibles o condicionades.
- d) Pel que fa als usos i les activitats que poden estar lligades en el sòl no urbanitzable, queden prohibits o són incompatibles els següents: agrícoles, els vivers, hivernacles, ramaders, caça, rompudes, centre de jardineria, elaboració i comercialització de productes agraris i derivats, guarda de maquinària industrial o altra vinculada o no a l'activitat de la finca, emmagatzematge de qualsevol producte, allotjaments de temporers rurals vinculats a explotacions agrícoles, habitatge familiar rural, activitats d'explotació de recursos naturals, primer tractament i selecció de recursos naturals, piscines col·lectives a l'aire lliure, camps de vol (aviació), camps de aerodelisme, camps de pràctiques i llançaments de golf, camps de golf, pitch & put, activitats de tir i de tir en arc, activitats de peinball, clubs de tennis i esportius especialitzats, circuits per a vehicles a motor, gosseres (guarda i cria), camps d'entrenament per a gossos i altres animals, abocadors o plantes de tractament de residus sòlids urbans, abocadors de runes, activitats de descontaminació i desballestament, planta de compostatge, aparcaments-venda- exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials, activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural, infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions, estacions de servei (benzineres), infraestructures de sanejament, parcs de maquinària per a obres públiques, magatzematge de maquinària i materials de la construcció, albergs de joventut, casa de colònies, cases de pagès o establiments de turisme rural, restauració, establiments hotelers, càmpings o àrees d'acampada, parcs temàtics, punts d'informació, centres d'interpretació i similars,...

3. Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona 24c

El règim general d'intervencions de transformació del territori qualificat de zona de ribera d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24c) és el següent:

- a) En caràcter general, s'admeten totes aquelles intervencions destinades a conservar, millorar i potenciar les condicions naturals d'aquests conjunts d'espais amb un gran component ecològic i paisatgístic, lligades a les àrees inundables de les rieres i formant part dels corredors biològics.
- b) En caràcter general, seran incompatibles totes aquelles intervencions que, impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl no urbanitzable i lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona, suposant la pèrdua dels seus valors naturals o ambientals.
- c) Les intervencions admeses en aquesta zona són exclusivament: les de conservació, millora, foment i gestió de la vegetació, sempre que sigui

compatible amb les condicions del sistema hidrològic, i el manteniment dels ecosistemes propis d'aquest tipus d'espai i del paisatge.

- d) S'admeten les intervencions de préstec i moviments de terres, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica d'aquestes àrees de vegetació de ribera (modificació topogràfica), sempre que es respectin els trets paisatgístics bàsics i es realitzin per la millora i neteja de les zones inundables o d'influència hidràulica, així com aquelles que estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona i a la realització de les obres necessàries de millora i embassament per la regulació o retenció del cabal de la riera, així com les obres d'infraestructures i instal·lacions necessàries. El moviment de terres ha d'estar sempre vinculat a les obres hidràuliques necessàries.
- e) No s'admeten les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i d'infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats, encara que comptin amb un projecte mediambiental de restitució del territori, ja que es considera que aquests espais són de valor ecològic i paisatgístic.
- f) Es prohibeixen en els torrents i rieres els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables.
- g) S'admet un cert tipus d'explotació forestal, condicionat a la redacció d'un Estudi de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la correcta gestió dels accessos, i sempre que hi hagi un equilibri del paisatge (amb un màxim de superfície d'explotació forestal o de tala d'arbres d'un 30% de la massa forestal de ribera).
- h) No s'admet les intervencions o actuacions que suposin la tala d'arbres pel condicionament del sòl per altres usos no determinats com a compatibles o condicionats, així com aquelles que suposen una modificació substancial del paisatge, i per tant, la pèrdua dels valors pels quals s'ha protegit aquest entorn de bosc de ribera autòctona.
- i) Es podrà realitzar el condicionament de camins existents o la creació de nous camins no asfaltats i prohibits a la circulació rodada sempre que, tinguin com a objectiu l'accés i manteniment del sistema hidrològic i la seva massa de vegetació.
- j) Qualsevol intervenció en aquest territori, degut a la seva afectació com a zona inundable o d'influència hidràulica, quedarà supeditada a l'autorització prèvia de l'ACA i tenir en compte els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

4. Condicions urbanístiques en zona 24c

Les condicions vinculades a aquesta zona de ribera d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24c) seran les següents:

- a) En caràcter general, no s'admeten en aquesta zona edificacions ni tancaments, i només aquelles instal·lacions o serveis tècnics necessaris i imprescindibles vinculades a les obres públiques, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones.
- b) Qualsevol instal·lació o elements constructiu quedarà subjecte a l'autorització prèvia de l'ACA, i tenir en compte els articles corresponents de les àrees inundables

SECCIÓ CINQUENA. ZONES LLIGADES A ESPAIS NATURALS PROTEGITS (Clau 25a / (Clau 25b)

Art. 495.- Espai natural protegit PEIN (Clau 25a)

1. Definició

S'inclouen dins d'aquesta zona un conjunt d'espais naturals protegits, inclosos en el Pla Director Urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs i en el Pla d'Espais d'Interès Natural de Gallecs (PEIN).

També són espais amb unes condicions agrícoles importants, tant per la seva extensió i superfície regular, juntament amb altres sòls inclosos en l'ACTUR i en el PEIN.

Aquests sòls, amb la clau urbanística de 25a. Espai natural protegit PEIN, es situen al sud del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, en el límit del terme amb Mollet, i s'identifiquen en el plànol P2.04. Qualificacions i normativa urbanística (SNU).

2. Règim general d'activitats i usos en zona 25a

Els usos i les activitats en la zona d'Espai natural protegit PEIN (clau 25a) es determinen de la manera següent:

- a) En caràcter general seran incompatibles tots aquells usos i activitats que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquesta zona d'Espai natural protegit, i per tant, que lesionin, desmereixin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona, així com totes aquelles activitat i usos que tenen caràcter d'urbà.
- b) Per altra banda, qualsevol ús o activitat inclòs en l'àmbit del Pla Director Urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs o del Pla d'Espais d'Interès Natural de Gallecs (PEIN), haurà de complir les determinacions d'aquests.
- c) Son compatibles els usos propis de: l'activitat agrícola (agrícola, ramader (només pastura), caça, préstec de terres, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca,...).
- d) Son compatibles i condicionats els usos propis de: actuacions específiques d'interès públic (instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (1)(6).
- e) Tota aquella activitat i ús que no es troba en el llistat de compatibles i condicionades serà incompatible; tret d'aquelles que es poden equiparar o assimilar a altres que es troben en el llistat de compatibles o condicionades.
- f) Pel que fa als usos i les activitats que poden estar lligades en el sòl no urbanitzable, queden prohibits o són incompatibles en aquesta zona de clau 25a els següents: forestal, els vivers, hivernacles, rompudes, centre de jardineria, elaboració i comercialització de productes agraris i derivats, guarda de maquinària industrial o altra vinculada o no a l'activitat de la finca, allotjaments de temporers rurals vinculats a l'explotació de la finca, habitatge familiar rural, activitats d'explotació de recursos naturals, primer tractament i selecció de recursos naturals, piscines col·lectives a l'aire lliure, camps de vol (aviació), camps de aeromodelisme, camps de pràctiques i llançaments de golf, camps de golf, pitch & put, activitats de tir, activitats de peinball, clubs de tennis i esportius especialitzats, circuits per a vehicles a motor, gosses (guarda i cria), abocadors o plantes de tractament de residus sòlids urbans, abocadors de runes, activitats de descontaminació i desballestament, planta de compostatge, aparcaments-venda- exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials, activitats

col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural, infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions, estacions de servei (benzineres) lligades a vial principals territorials, infraestructures de sanejament, embassament de retenció i regulació, parcs de maquinària per a obres públiques, magatzematge de maquinària i materials de la construcció, albergs de joventut, casa de colònies, cases de pagès o establiments de turisme rural, restauració, establiments hotelers, càmpings o àrees d'acampada, parcs temàtics, punts d'informació, centres d'interpretació i similars,...

3. Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona 25a

El règim general d'intervencions de transformació del territori qualificat de zona d'Espai natural protegit PEIN (clau 25a) es determinen de la manera següent:

- a) En caràcter general, s'admeten totes aquelles intervencions destinades a facilitar o millorar les condicions naturals, per tal de garantir el manteniment de la imatge agrícola que aporta aquest espai al municipi. En tot cas, qualsevol intervenció ha d'anar enfocada a restaurar, protegir i potenciar aquest espai agrícola.
- b) També en caràcter general, seran incompatibles totes aquelles intervencions que, impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl no urbanitzable i lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona agrícola.
- c) Aquesta zona 25a queda subjecte a les determinacions i regulacions establertes als espais de protecció especial determinats pel PTMB, a les determinacions del Pla Director Urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs i al Pla d'Espais d'Interès Natural de Gallecs (PEIN). El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa, d'aquests tres figures de planejament (PTMB, ACTUR, PEIN), que incideixi sobre el terme municipal a partir de la seva aprovació definitiva i publicació, atenent al principi de jerarquia normativa.
- d) S'admeten les intervencions de moviment de terres, roturació, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica de les àrees de conreu, sempre que respectin els trets paisatgístics bàsics, i només siguin pel condicionament de les superfícies agrícoles.
- e) No s'admeten les intervencions i activitats d'extracció d'àrids i sorres.
- f) S'admeten intervencions o activitats que no siguin contradictòries amb altres disposicions o usos prohibits: exposicions de plantes o conreus agrícoles, horts experimentals i/o vinculats a l'escola d'agricultura o altres usos educatius, les activitats relacionades amb l'educació o la cultura vinculades a l'agricultura i a la natura, les activitat ramaderes (només de pastura), de caça,...
- g) També s'admeten les intervencions d'interès públic, com poden ser instal·lacions i serveis tècnics necessaris.
- h) Qualsevol element constructiu haurà d'estar integrat en el paisatge i no presentarà cap incidència en el territori (mínim volum, integració, utilització de materials adequats,...).

4. Condicions urbanístiques en zona 25a

Les condicions vinculades a aquesta zona agrícola seran les següents:

- a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 3 hectàrees d'ús agrícola, d'acord amb el decret 169/1983 sobre unitats mínimes de conreu.

- b) Només es permetran petites construccions vinculades als usos i a les activitats compatibles i condicionades lligades als usos agrícoles (pastura d'animals, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...) i als usos i activitats específiques d'interès públic (instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics).
- c) Aquestes construccions seran coberts per a eines amb una proporció de 10,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 50,00 m²st; magatzems agrícoles amb una proporció de 20,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 100,00 m²st; i coberts per a instal·lacions o serveis tècnics amb un sostre segons les necessitats corresponents al tipus d'instal·lació. El sostre total serà de 20,00 m²st per ha, amb un màxim de 100 m²st, independentment del tamany de la finca.
- d) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 m de qualsevol partió, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars dels camins o de les vies de comunicació.
- e) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui, i per tant, hauran d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
- f) S'admeten excepcionalment edificis provisionals i instal·lacions vinculades a les obres públiques, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones, en tant finalitzi la seva activitat, s'hauran d'enderrocar i restituir el seu entorn.

Art. 496.- Espai natural protegit PD Gallecs (Clau 25b)

1. Definició

S'inclouen dins d'aquesta zona uns espais naturals protegits, inclosos en el Pla Director Urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs.

Són espais amb unes condicions agrícoles importants, tant per la seva extensió i superfície regular, juntament amb altres sòls inclosos a l'ACTUR i en el PEIN.

Aquests sòls, amb la clau urbanística de 25b. Espai natural protegit PD Gallecs, es situen al sud-est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, en el límit del terme amb Mollet, just al costat de la intersecció entre la variant i la interpolar, i s'identifiquen en el plànol P2.04. Qualificacions i normativa urbanística (SNU).

2. Règim general d'activitats i usos en zona 25b

Els usos i les activitats en la zona d'Espai natural protegit ACTUR (clau 25b) es determinen de la manera següent:

- a) En caràcter general seran incompatibles tots aquells usos i activitats que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquesta zona d'Espai natural protegit, i per tant, que lesionin, desmereixin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona, així com totes aquelles activitat i usos que tenen caràcter d'urbà.
- b) Per altra banda, qualsevol ús o activitat determinada serà compatible amb les determinacions del Pla Director Urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs.

- c) Son compatibles els usos propis de: l'activitat agrícola (agrícola, ramader, caça, préstec de terres, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca,...).
- d) Son compatibles i condicionats els usos propis de: actuacions específiques d'interès públic (instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (1)(6).
- e) Tota aquella activitat i ús que no es troba en el llistat de compatibles i condicionades serà incompatibles; tret d'aquelles que es poden equiparar o assimilar a altres que es troben en el llistat de compatibles o condicionades.
- f) Pel que fa als usos i les activitats que poden estar lligades en el sòl no urbanitzable, queden prohibits o són incompatibles en aquesta zona de clau 25a els següents: forestal, els vivers, hivernacles, rompudes, centre de jardineria, elaboració i comercialització de productes agraris i derivats, guarda de maquinària industrial o altra vinculada o no a l'activitat de la finca, allotjaments de temporers rurals vinculats a l'explotació de la finca, habitatge familiar rural, activitats d'explotació de recursos naturals, primer tractament i selecció de recursos naturals, piscines col·lectives a l'aire lliure, camps de vol (aviació), camps de aeromodelisme, camps de pràctiques i llançaments de golf, camps de golf, pitch & put, activitats de tir, activitats de peinball, clubs de tennis i esportius especialitzats, circuits per a vehicles a motor, gosses (guarda i cria), abocadors o plantes de tractament de residus sòlids urbans, abocadors de runes, activitats de descontaminació i desballestament, planta de compostatge, aparcaments-venda- exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials, activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural, infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions, estacions de servei (benzineres) lligades a vial principals territorials, infraestructures de sanejament, embassament de retenció i regulació, parcs de maquinària per a obres públiques, magatzematge de maquinària i materials de la construcció, albergs de joventut, casa de colònies, cases de pagès o establiments de turisme rural, restauració, establiments hotelers, càmpings o àrees d'acampada, parcs temàtics, punts d'informació, centres d'interpretació i similars,...

3. Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona 25b

El règim general d'intervencions de transformació del territori qualificat de zona d'Espai natural protegit PEIN (clau 25b) es determina de la manera següent:

- a) En caràcter general, s'admeten totes aquelles intervencions destinades a facilitar o millorar les condicions naturals, per tal de garantir el manteniment de la imatge agrícola que aporta aquest espai al municipi. En tot cas, qualsevol intervenció ha d'anar enfocada a restaurar, protegir i potenciar aquest espai agrícola.
- b) També en caràcter general, seran incompatibles totes aquelles intervencions que, impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl no urbanitzable i lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per aquesta zona agrícola.
- c) Aquesta zona 25b queda subjecte a les determinacions i regulacions establertes als espais de protecció especial determinats pel PTMB i a les determinacions del Pla Director Urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs. El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa, d'aquests dos figures de planejament (PTMB, ACTUR), que incideixi sobre el terme municipal a partir de la seva aprovació definitiva i publicació, atenent al principi de jerarquia normativa.
- d) S'admeten les intervencions de moviment de terres, roturació, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica de les àrees de conreu, sempre que

respectin els trets paisatgístics bàsics, i només siguin pel condicionament de les superfícies agrícoles.

- e) No s'admeten les intervencions i activitats d'extracció d'àrids i sorres.
- f) S'admeten intervencions o activitats que no siguin contradictòries amb altres disposicions o usos prohibits: exposicions de plantes o conreus agrícoles, horts experimentals i/o vinculats a l'escola d'agricultura o altres usos educatius, les activitats relacionades amb l'educació o la cultura vinculades a l'agricultura i a la natura, les activitat ramaderes (només de pastura), de caça,...
- g) També s'admeten les intervencions d'interès públic, com poden ser instal·lacions i serveis tècnics necessaris.
- h) Qualsevol element constructiu haurà d'estar integrat en el paisatge i no presentarà cap incidència en el territori (mínim volum, integració, utilització de materials adequats,...).

4. Condicions urbanístiques en zona 25b

Les condicions vinculades a aquesta zona agrícola seran les següents:

- a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 3 hectàrees d'ús agrícola, d'acord amb el decret 169/1983 sobre unitats mínimes de conreu.
- b) Només es permetran petites construccions vinculades als usos i a les activitats compatibles i condicionades lligades als usos agrícoles (pastura d'animals, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...) i als usos i activitats específiques d'interès públic (instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics).
- c) Aquestes construccions seran coberts per a eines amb una proporció de 10,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 50,00 m²st; magatzems agrícoles amb una proporció de 20,00 m²st per ha, amb un sostre edificat màxim de 100,00 m²st; i coberts per a instal·lacions o serveis tècnics amb un sostre segons les necessitats corresponents al tipus d'instal·lació. El sostre total serà de 20,00 m²st per ha, amb un màxim de 100 m²st, independentment del tamany de la finca.
- d) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 m de qualsevol partió, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars dels camins o de les vies de comunicació.
- e) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui, i per tant, hauran d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
- f) S'admeten excepcionalment edificis provisionals i instal·lacions vinculades a les obres públiques, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones, en tant finalitzi la seva activitat, s'hauran d'enderrocar i restituir el seu entorn.

SECCIÓ SISENA. ZONES LLIGADES A ACTIVITATS I A USOS EXISTENTS (CLAU 26)

Art. 497.- Dotacions esportives (clau 26a)

1. Definició

S'inclou en aquesta zona una activitat esportiva existent.

Aquesta dotació esportiva queda rodejada per espais agroforestals d'especial valor, configurant el paisatge tradicional vallesà, caracteritzat pel mosaic de camps de conreu i àrees boscoses, generalment pinedes, que s'han alternat al llarg del temps.

Aquest sòl, amb la clau urbanística de 26a. Dotacions esportives, s'identifica en el plànol P2.04. Qualificacions i normativa urbanística (SNU).

L'objectiu d'aquesta zona és reconèixer l'activitat existent des de fa molts anys, encara que, si aquesta activitat desaparegués, l'espai que ocupa s'hauria de transformar –a l'igual que el seu entorn- en zona agrícola-forestal; per tant, els usos d'aquesta zona seran els lligats a la pròpia activitat esportiva i aquells que resulten compatibles a la zona agrícola-forestal.

2. Règim general d'activitats i usos en la zona de Dotacions esportives (clau 26a)

Els usos i les activitats en la zona de Dotacions esportives (clau 26a) és la següent:

- a) Amb caràcter general seran compatibles tots aquells usos i activitats descrites en la zona corresponent a l'agroforestal d'especial valor (clau 21a/21b). També seran compatibles els usos i les activitats lligades a aquesta dotació esportiva.
- b) En conseqüència, seran incompatibles tots aquells usos i activitats que no estiguin en consonància amb l'activitat que s'està desenvolupant en l'actualitat (activitat esportiva), o qualsevol transformació que no vagi encaminada a convertir-se en un espai agroforestal.
- c) Son compatibles els usos propis de: l'activitat agrícola i forestal (agrícola, forestal, viver, ramader, caça, rompuda, préstec de terres, guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca, emmagatzematge de productes de la pròpia explotació,...); activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educatiu en el lleure i esbarjo (piscina col·lectiva a l'aire lliure, camps de vol d'aeromodelisme, activitat de tir i de tir en arc, activitat de peinball, club de tennis i esportius especialitzats).
- d) Son compatibles i condicionats els usos i les activitats següents: activitats agrícoles i forestals (hivernacle (5), elaboració i comercialització de productes agraris i derivats (2)); activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educatiu en el lleure i esbarjo com hípiques, equitació i quadres (6) (8); equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans (gosses, guarda de gossos i cria (2) (6)), camps d'entrenament per a gossos i altres animals (2) (6); actuacions específiques d'interès públic (activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo (2) (6), equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (2) (6); infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (1) (6), instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (1) (6); activitats de turisme rural o de càmping (alberg de joventut, casa de colònies (2) (6), desmuntables per a la celebració a l'aire lliure (3), i restauració (2)).
- e) Pel que fa als usos i les activitats que poden estar lligades en el sòl no urbanitzable, queden prohibits o són incompatibles en aquesta zona de clau 26a

els següents: els centres de jardineria, la guarda de maquinària industrial o aquella no vinculada a l'activitat de la finca, l'allotjament de temporers rurals encara que estiguin vinculats a l'explotació de la finca, habitatge familiar rural, les activitats d'explotació de recursos naturals i els primers tractaments i selecció dels recursos naturals, els camps d'aviació, els camps de golf i pitch & put, els circuits per a vehicles a motor, els abocador o plantes de tractament de residus sòlids urbans, els abocadors de runes, les plantes de descontaminació i desballestament, les plantes de compostatge, els aparcaments o vendes i exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials, estacions de servei, infraestructures de serveis, embassament de retenció o regulació, els parcs de maquinària per a obres públiques, magatzematge de maquinària i de materials de la construcció i d'altres, casa de pagès o establiment de turisme rural, establiment hotelier, càmping o àrees d'acampada, parcs temàtics, punts d'informació i centres d'interpretació.

3. Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona 26a

Amb caràcter general, s'admeten totes aquelles intervencions destinades a millorar l'activitat esportiva, i les intervencions lligades a la zona agro-forestal que siguin compatibles amb els usos i les activitats establertes en l'anterior apartat.

4. Condicions urbanístiques en zona 26a

Les condicions urbanístiques vinculades a l'activitat esportiva són les següents:

- a) La superfície mínima de la parcel·la serà l'existent i, per tant, no es podrà realitzar cap divisió parcel·laria posterior.
- b) Dins del recinte del dotacional esportiu es podrà realitzar 1 habitatge lligat a l'activitat, dirigit a la seguretat i a la vigilància d'aquesta.
- c) L'índex d'edificabilitat permesa és de $0,10 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$.
- d) L'ocupació màxima permesa dins del recinte és del 10%.
- e) El nombre màxim de plantes és de PB+II
- f) L'alçada reguladora màxima, respecte a qualsevol punt del terreny, és de 12,00 m.
- g) Cap nova construcció ocuparà en planta una superfície de més de $500 \text{ m}^2 \text{ st}$, i s'haurà de separar de qualsevol altra una distància superior a la seva alçada i com a mínim 10,00 m.
- h) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 m de qualsevol partió.
- i) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui i, per tant, hauran d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ GENERAL DEL SNU

Art. 498.- Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable del municipi de Palau-solità i Plegamans, que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i de les construccions amb l'estructura i les característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
 - a) Estructura de la propietat del sòl.
 - b) Camps de conreu i geometria de marges, ribes i partions.
 - c) Elements naturals de la topografia: carenes i turons.
 - d) Xarxa viària rural.
 - e) Xarxa hidrològica i hidràulica.
 - f) Forests, arbredes, brolles i vegetació de ribera.
 - g) Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
 - h) Masies i cases rurals.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i les limitacions en l'edificació i d'ús del sòl que comporten es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

Art. 499.- Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest POUM estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable contràries a les determinacions d'aquest POUM o a la legislació sectorial que sigui d'aplicació. Les finques objecte de llicència s'hauran d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible.
2. La finca mínima segons la legislació sectorial en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en l'annex del Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals. Per al municipi de Palau-solità i Plegamans, aquestes són:
 - Unitat Mínima de Conreu en terreny agrícola: 3 hectàrees
 - Unitat Mínima de Conreu en terreny forestal: 25 hectàrees

En la zona agrícola forestal (Claus 21a i 21b), el Pla fixa una superfície mínima de 14 hectàrees, promig entre la parcel·la mínima agrícola i la parcel·la mínima forestal, tenint en compte que es permet destinar a ús forestal un màxim del 50% de la parcel·la

3. Es podran autoritzar segregacions inferiors a la Unitat Mínima de Conreu quan aquestes s'agreguin a finques confrontants i tant la superfície resultant de l'agrupació com la superfície restant de la finca matriu resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona respectiva.

4. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa viària bàsica o bé a la xarxa de camins rurals principal o secundària del sòl no urbanitzable. S'hauria de garantir que la finca tinguin accés als vials principals o a través de nous vials
5. Caldrà acreditar les superfícies resultants de la futura inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície original de la finca matriu respecte de la qual s'ha de realitzar la divisió. Les finques resultants han de complir les condicions dels apartats anteriors d'aquest article. Les finques segregades o agrupades solament esdevindran noves finques registrals quan obtinguin la corresponent llicència municipal i aportin a l'Ajuntament còpia de la inscripció de les finques resultants al registre de la propietat. Sense aquest comprovant no serà ferma la llicència de segregació en sòl no urbanitzable. L'Ajuntament concedirà un termini per presentar aquesta còpia registral o notificarà al registre la caducitat de l'expedient.
6. No s'admeten segregacions que no tinguin accés directe a la finca. En cas contrari, caldrà tramitar el projecte corresponent perquè es garanteixi aquest, amb caràcter previ a la segregació.
7. Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran per la neteja de les finques i explotacions i pel manteniment i conservació de l'arbrat i de la vegetació existent, especialment per prevenir el risc d'incendi i de propagació del foc. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística.
8. Els propietaris dels terrenys on hi hagi fonts, camins, pous i mines hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat i agençament públic. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística.
9. Als efectes de l'anterior disposició les administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.

Art. 500.- Els camps de conreu i geometria de marges i ribes

1. En l'atorgament de les llicències caldrà justificar que la mecanització no comportarà una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais més valuosos, de manera que es mantingui la superfície ocupada per vegetació espontània i subespontània en els marges, rodals i cursos hidrològics.
2. D'acord amb l'apartat anterior, els marges i les ribes són elements d'especial protecció en tot el sòl no urbanitzable en caràcter general, i en particular en les zones lligades a espais d'interès ecològic i paisatgístic i fonamentalment les de ribera, de manera que en totes les categories del sòl no urbanitzable no s'autoritzaran moviments de terres que comportin la supressió de ribes o altres actuacions que afectin superfícies ocupades per assentaments de vegetació espontània arbustiva, llevat les finques qualificades de sòl agrícola o agrícola-forestal com a resultat de garantir la correcta replantació.

Art. 501.- Elements naturals de la topografia: vessants i turons

1. Són elements naturals de la topografia els vessants, les fondalades, els turons i els careners, i, en general, tots els terrenys amb pendent superior al 20%.
2. Els elements naturals de la topografia es consideren no edificables a tots els efectes. Tampoc no es podrà alterar el pendent de les finques, llevat que s'obtingui la corresponent llicència de moviments de terres, la qual s'haurà d'adaptar a les

condicions de moviments de terres, formació de murs, marges i pendents determinats en l'article corresponent d'aquestes normes.

Art. 502.- Xarxa viària de camins rurals

1. El POUM pretén consolidar una xarxa de camins en el sòl no urbanitzable que estructurari el territori i permeti la mobilitat necessària en el mon rural, donant continuïtat a la xarxa urbana, i permetent la relació entre el mon rural dels diferents municipis i l'accés a les diverses masies que ocupen el territori.
2. Els camins rurals s'han de considerar un valor, tant des del punt de vista d'ordenació del territori, com des del punt de vista funcional dels propis veïns, que tenen amb aquests camins la garantia d'accés al sòl rural des del poble. La continuïtat entre l'estructura de carrers urbans i aquest camins rurals ha de ser una garantia per tal de donar continuïtat i accés entre el món urbà i el món rural.
3. Aquest POUM recupera els camins històrics veïnals, conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents, amb independència de la titularitat pública o privada.
4. La definició de la xarxa de camins com a sistema viari rural i les seves condicions d'ordenació en el sòl no urbanitzable venen reflectides en el plànol P2.04 Qualificacions i normativa urbanística (SNU) a escala 1/5.000.

Per altra banda, els vials que formen la xarxa de camins rurals principals i que formen part de l'estructura general del SNU, queden reflectits en el plànol P1.01 Estructura General i Orgànica del Territori a escala 1/5.000 i en el plànol P1.02 Estructura viària a escala 1/5.000.

5. Atenent a la seva naturalesa, ús i posició en relació a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable, es distingeixen tres categories dels camins que poden presentar amplades diverses. Aquestes categories de camins són les següents:

- Xarxa de camins rurals principals

Formada per aquells camins que donen suport a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable, accés als diversos sectors del territori i unió dels diferents enclaus municipals. Aquesta xarxa de camins principals estructuren el territori i donen continuïtat als eixos urbans i als camins en el sòl rural dels municipis perifèrics, i per tant, formen part de l'estructura general i orgànica del territori.

Aquesta xarxa està formada pels camins de titularitat pública o d'ús públic.

L'amplada d'aquests camins queda plasmada en els plànols de qualificacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, no obstant, en caràcter general l'amplada d'aquesta xarxa de camins rurals principals és de 6,00 m, menys el camí que comunica el barri de Sant Roc amb Montjuïc, que en resulta de 8,00 m.

Per altra banda, s'estableix una franja o una línia de protecció d'edificacions de 6,00 m a cada costat de l'eix de la xarxa viària, amb una amplada total d'afectació d'uns 12,00 m.

S'identifica, tant la xarxa viària rural principal com la línia de protecció d'edificacions en el plànol P2.04 Qualificacions i normativa urbanística (SNU) a escala 1/5.000.

- Xarxa de camins rurals secundària

Formada per aquells camins de segon ordre, que van a llocs concrets i que no tenen la voluntat d'estructurar el sòl rural. Son aquells camins, que partint de

carreteres o de camins rurals principals, ens porten a construccions, masies, paratges o s'utilitzen només per accés a les finques agrícoles.

Són camins públics o d'ús públic que connecten la xarxa viària municipal.

L'amplada d'aquests camins queda plasmada en els plànols de qualificacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, podent tenir unes amplades diverses segons les necessitats i les característiques (4,00 m / 6,00 m / 8,00 m).

Per altra banda, s'estableix una franja o una línia de protecció d'edificacions de 4,00 m a cada costat de l'eix del camí, amb una amplada total d'afectació d'uns 8,00 m.

- Xarxa viària rural terciària (camins interns d'una explotació)

Són la resta dels camins localitzats dins d'una finca i directament relacionats amb l'activitat de la mateixa, i per tant, aquests camins interns no queden identificats en els plànols del POUM, ja que queden inclosos en les zones corresponents del sòl no urbanitzable.

Poden ser de titularitat pública o privada.

Tenen una amplada variable segons el seu estat actual, amb una amplada de servitud i d'afectació de 3,00 m a cada costat de l'eix del vial.

6. Les franges de fins 3,00 m d'amplada situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, independentment de la seva pertinença a la xarxa viària rural principal o secundària i malgrat no estar delimitades en els plànols d'ordenació corresponents, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla als efectes de poder acordar en qualsevol moment la necessitat de la seva ocupació. Per tant, l'Ajuntament podrà adquirir-les totalment o parcial mitjançant expropiació forçosa i el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de vetllar per la seva millora i manteniment mitjançant l'adopció de mesures diverses: plantació d'arbrat o vegetació per controlar l'erosió, tractament de la caixa de vegetació per garantir la seguretat dels serveis d'extinció d'incendis, etc.
7. L'Ajuntament vetllarà per la conservació, el manteniment i la senyalització dels camins de la xarxa viària rural principal i secundària. La xarxa viària rural terciària pot ser de caràcter públic i/o privat i no està afectada de sistema.
8. Amb caràcter general es prohibeix la pavimentació dels camins. Tots els camins de la xarxa viària rural tindran com a únic material de pavimentació el que en resulti de l'explanació del terreny natural. Tanmateix, s'admetrà, prèvia autorització, l'aportació d'altres materials (pedra fina i tot-u procedent del reciclatge de runa) degudament piconats i consolidats, garantint el seu drenatge. Per raons d'elevat pendent, s'admet la incorporació de paviments de pedra en aquells indrets on calgui protegir l'escorrentia d'aigua que erosiona el sauló.

Art. 503.- Supòsits d'obertura i modificació de traçat

1. S'admet l'obertura de nous camins, pistes i senders o la modificació dels existents, sempre tenint en compte el sistema d'evacuació d'aigües per tal d'evitar processos erosius, en els supòsits següents:
 - a) Desenvolupament d'activitats agràries i d'altres activitats legalitzades en l'àmbit del POUM, inclosos aquells associats a la construcció i el manteniment d'infraestructures i instal·lacions admeses pel Pla. En el cas d'usos i activitats forestals s'ha de preveure la seva obertura en el marc d'un Pla tècnic de gestió i millora forestal o, en el seu defecte, amb l'informe favorable del Departament competent de la Generalitat de Catalunya.

- b) Prevenció, extinció d'incendis i altres emergències. En el cas de prevenció i extinció d'incendis, s'ha de preveure la seva obertura en el marc del Pla de Prevenció d'Incendis municipal.
 - c) Ampliació de la xarxa de senders d'ús pedestre i accessos particulars de menys de 2,00 m d'amplada.
2. En qualsevol cas l'obertura de noves pistes de caràcter permanent ha de seguir les directrius següents:
- a) S'ha de seguir el criteri de mínima obertura de pistes. S'han d'habilitar pistes antigues reconeixibles abans d'obrir-ne de noves, sempre i quan això no suposi un impacte més gran sobre els sòls i la coberta forestal.
 - b) S'ha d'evitar sempre que sigui possible l'afectació sobre les àrees d'hàbitats d'interès ecològic i paisatgístic.
 - c) Les noves pistes no han de circular per la llera de rieres i torrents, ni produir-hi alteracions a la seva morfologia o a les comunitats vegetals pròpies dels ambients de ribera. L'obertura de nous camins i pistes o la modificació del seu traçat no pot suposar una alteració, interrupció o degradació de la llera dels torrents o del curs normal de les aigües, ni la desaparició o la degradació de les comunitats de ribera.
 - d) Cal prendre les mesures oportunes per minimitzar l'impacte paisatgístic i per evitar l'erosió, especialment en els marges i talussos resultants.
 - e) Les pistes de desembosc han de ser tancades al trànsit motoritzat general en el moment que s'acabin les tasques d'extracció de la fusta.
3. L'obertura de nous camins, de vies rurals, d'itineraris o d'altre tipus de vialitat o d'actuacions sobre la xarxa viària rural principal i secundària sol·licitades per un particular requerirà l'obtenció de llicència municipal. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat i les característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa viària rural principal i les mesures correctores d'integració paisatgística. La figura per concretar aquests requeriments serà el Pla especial de la xarxa viària rural.
- En el supòsit d'obertura o alteració de camins de la xarxa terciària o interiors de finques particulars, es tramitarà llicència municipal. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat i les característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa viària rural principal i les mesures correctores d'integració paisatgística.
4. A instàncies de l'ajuntament o de particular s'admetran petits ajustos de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, respectar els elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural...), esmorteir l'impacte en el paisatge o millorar les condicions de trànsit a les cruïlles.
5. A més d'estar sotmesa a les determinacions esmentades, l'obertura d'un camí en un espai d'interès natural no pot superar els 4,00 m d'ample ni un pendent del 10% d'acord amb la Llei 9/1995, d'accés motoritzat al medi natural, segons redacció de la Llei 12/2006, de 27 de juliol, el Decret Legislatiu 3/2010, de 5 d'octubre i la Llei 10/2011 de 29 de desembre; i el corresponent Decret de desenvolupament 166/1998.
6. Un Pla especial de la xarxa viària rural serà l'instrument adequat per poder acabar de definir amb més exactitud la jerarquia i regulacions de la xarxa viària rural, els traçats, l'amplada i les característiques. El Pla especial respectarà en tot cas la

xarxa viària rural principal i secundària tradicional i incorporarà mesures correctores adequades per a la integració paisatgística.

Art. 504.- Ús de la xarxa de camins i trànsit amb mitjans motoritzats

1. El trànsit motoritzada es regeix segons el que estableix la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, el Decret 166/1998, de 8 de juliol, que la desplega, i altra normativa aplicable.
2. Amb caràcter general, s'autoritza l'accés i el trànsit motoritzat en l'àmbit del sòl no urbanitzable exclusivament per la xarxa viària bàsica (principal i secundària) definida per aquest Pla.
3. En la resta de l'àmbit del POUM s'admet el trànsit motoritzat en els supòsits següents:
 - Desenvolupament de les activitats i usos de caràcter agrícola i/o forestal.
 - Accés dels titulars o de persones autoritzades per ells a llurs finques.
 - Gestió de les àrees privades de caça.
 - Quan resulti imprescindible per al desenvolupament d'altres activitats autoritzades mitjançant llicència a l'espai.
 - Prevenció, extinció d'incendis i altres emergències i, en general, la prestació de serveis de naturalesa pública.
 - Vigilància, control, conservació i millora de l'espai realitzades per les administracions competents.
4. La circulació motoritzada en els supòsits anteriors s'ha de desenvolupar sempre que sigui possible per la xarxa viària existent.
5. No s'admet la realització de proves ni competicions esportives amb vehicles motoritzats ni la circulació motoritzada en grup organitzada, sense la comunicació prèvia i l'autorització preceptiva de l'Ajuntament o de l'òrgan gestor si és el cas.
6. La circulació motoritzada en grup, no organitzada, s'admet exclusivament quan sigui desenvolupada per grups de menys de quinze vehicles.
7. No s'admet l'establiment d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, itineraris per a la pràctica de motociclisme de muntanya, circuits permanents no tancats i circuits permanents tancats, tal i com es defineixen al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Art. 505.- Xarxa viària de carrils de bicicletes

1. El POUM pretén consolidar una xarxa de carrils per a bicicleta en el sòl urbà, relligant-la amb la xarxa de camins que estructurin el territori en sòl no urbanitzable, permetent la mobilitat i la relació necessària entre la xarxa urbana i el món rural, donant accés a les diverses masies que ocupen el territori i continuïtat amb els diferents municipis llindars.
2. Amb la creació en tot el municipi de carrils bici i la continuïtat d'aquests amb els camins rurals, que en molts casos coincideixen amb les rutes anomenades BTT, es busca la integració entre el sistema d'espais lliures urbans i els espais rurals i la posta en valor dels elements paisatgístics, tant urbans com territorials. En aquest sistema de recorreguts s'integren també els elements patrimonials, dels quals s'ha

considerat la importància com a elements singulars però també la relació entre ells i els paisatges que els envolten.

3. Les rutes BTT de bicicletes en el sòl no urbanitzable, coincidint amb els camins rurals, s'han de considerar un valor, tant des del punt de vista d'ordenació del territori, com des del punt de vista funcional dels propis veïns, que tenen amb aquestes rutes la garantia d'accés al sòl rural des del poble. La continuïtat entre l'estructura de carrers urbans i aquest camins rurals també per a bicicletes ha de ser una garantia, per tal de donar continuïtat i accés entre el món urbà i el món rural.
4. La definició de la xarxa de camins com a sistema viari rural i les seves condicions d'ordenació en el sòl no urbanitzable venen reflectides en el plànol P2.04 Qualificacions i normativa urbanística (SNU) a escala 1/5.000.
5. Per altra banda, els vials que formen la xarxa de camins rurals principals i que formen part de l'estructura general del SNU, queden reflectits en el plànol P1.01 Estructura General i Orgànica del Territori a escala 1/5.000 i en el plànol P1.02 Estructura viària a escala 1/5.000, i finalment el document aporta el plànol P1.04 Esquema carril bici.

Art. 506.- Xarxa hidrogràfica i hidràulica: rieres, torrents, fondalades i barrancs

1. La definició de la xarxa hidrogràfica, el seu règim i les condicions d'ús i d'ordenació són regulats en aquestes normes. Els elements que conformen el sistema hidrogràfic es recullen en el plànol P2.04 Qualificacions i normativa urbanística (SNU).
2. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel RD Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei 29/1985, d'Aigües i legislació concordant. Això no obstant, qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de llicència municipal i l'autorització de l'organisme corresponent (ACA).
3. D'acord amb la legislació sectorial, article 6 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (en endavant RDPH), en qualsevol tipus de sòl, no pot realitzar-se cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5,00 m de l'aresta exterior de la llera dels torrents i de les rieres reconeguts al plànol P2.04 Qualificacions i normativa urbanística (SNU) o del sistema hidrogràfic, clau H (llevat de les preexistents amb la deguda cobertura jurídica).
4. La zona de servitud tindrà les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i haurà de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especialitat de l'article 7.2 del RDPH. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà autorització de l'ACA.
5. Per realitzar obres en zones de policia de lleres caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA i tenir en compte els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH. Així mateix, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització municipal expressa. En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals i les seves modificacions, guals...) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà tenir en compte la Guia tècnica redactada per l'ACA. En qualsevol actuació sobre la xarxa hidrològica i hidràulica serà d'aplicació la normativa sectorial vigent:
 - RD 879/1986, de 11 de abril, pel qual s'aprova el RDPH que desenvolupa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

- Els criteris d'intervenció en espais fluvials de l'Agència Catalana de l'Aigua (març de 2002).
 - Les recomanacions tècniques de l'ACA per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial (juny de 2006).
 - Les recomanacions tècniques de l'ACA per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local.
6. No s'admet la construcció de suports d'infraestructures de subministrament elèctric, serveis telefònics o similars dins de domini públic hidràulic o zona de servitud.
7. Directrius per a la conservació de les rieres i torrents:
- a) S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les condicions naturals de les rieres, sense que estigui permesa la seva canalització permanent o dragat, amb excepció d'aquelles obres i instal·lacions existents degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic, en les quals s'aplicaran tècniques de bioenginyeria fluvial, que assegurin la correcta integració al medi de les actuacions.
 - b) En la zona de domini públic hidràulic s'afavorirà la vegetació de ribera pròpia de les rieres del Vallès.

Art. 507.- Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera

1. Les arbredes, les brolles, els matollars i la vegetació de ribera es consideren elements que cal protegir en el seu conjunt, ja que constitueixen un patrimoni natural valuós i duen a terme funcions ecològiques importants.
2. En general, s'atendrà a la preservació d'arbres i d'arbredes situades a la vora dels torrents i rieres amb especial atenció a aquells que se situïn dins els àmbits paisatgístics i ecològics d'especial valor determinades en el plànol P2.04 Qualificacions i normativa urbanística (SNU) en les zones de ribera d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24c).
3. Excepcionalment, i solament per motius de seguretat evidents com ara danys a la propietat (humitats, esquerdes...) i risc d'incendi o de caiguda, els serveis tècnics municipals autoritzaran la tala d'arbres propers a instal·lacions agrícoles o habitatges rurals.
4. S'admet l'explotació forestal, sempre que aquesta no comprometi la persistència de la massa forestal, i compleixi els requeriments de la legislació sectorial. Quan aquesta explotació fos de caràcter regular o periòdic, la llicència municipal estarà subjecta a la presentació d'un pla tècnic de gestió i millora forestal que es regirà per la legislació sectorial que li sigui d'aplicació.

Els plans tècnics de gestió i millora forestal i les autoritzacions d'aprofitament forestal i d'activitats d'aforestació i reforestació que es realitzin han d'incloure mesures de tractament silvícola destinades a disminuir el risc d'incendi forestal, especialment aquelles que afavoreixin l'evolució de la massa forestal cap a estadis ecològicament més madurs, com l'alzinar i la roureda.
5. No s'admet la plantació d'espècies arbòries al·lòctones. Ben al contrari, caldrà evitar-ne la possible dispersió espontània. En cas de ser-hi presents, l'Ajuntament i la propietat hauran de fomentar els tractaments forestals encaminats a la seva substitució per espècies autòctones pròpies de la zona.
6. D'acord amb la legislació forestal vigent, l'ús actual del sòl, quan aquest sigui forest, mata baixa o pastura, serà la referència utilitzada per determinar la necessitat d'obtenir el permís de tala o rompuda per part de l'administració forestal.

Art. 508.- Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable

1. El sòl no urbanitzable de Palau-solità i Plegamans té un nombre considerable d'edificacions i construccions preexistents resultat, principalment, de la tradició històrica i de la tramitació administrativa de diferents projectes.
2. Totes les edificacions i construccions en el sòl no urbanitzable es recullen en unes fitxes i es determinen en un Inventari. Aquests elements, en total 60 construccions en sòl no urbanitzable, són els següents:
 1. Ca l'Aiguader
 2. Ca n'Arimon
 3. Can Cerdà
 4. Can Duran
 5. Can Valls
 6. Can Puigoriol
 7. Can Ral
 8. Can Sors
 9. Can Torrents
 10. Can Burgués
 11. Can Cinto
 12. Can Costa (Mas Tres Pins)
 13. Can Pere de la Font
 14. Casa rural en el paratge de Can Pujol
 15. Conjunt de tres cases en el nucli rural de Santa Magdalena 1
 16. Conjunt de dos cases en el nucli rural de santa Magdalena 2
 17. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 3
 18. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 4
 19. Cal Samarruga / Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 5
 20. Can Catxo / Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 6
 21. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 7
 22. Conjunt de la Comanda Templera en el nucli rural de Santa Magdalena 8
 23. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 9
 24. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 10
 25. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 11
 26. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 12
 27. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 13
 28. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 14
 29. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 15
 30. Font de Can Cerdà i entorn
 31. Font de Sant Roc i entorn
 32. Font de Can Pujol i entorn
 33. Jaciment arqueològic de l'època medieval
 34. Centre educatiu Alzina
 35. Club de Tennis Palau en el nucli rural de Santa Magdalena
 36. Centre d'emissions Nord-est
 37. Subestació elèctrica
 38. Casa en el paratge de Serra Barona 1
 39. Casa en el paratge de Serra Barona 2
 40. Casa en el paratge de Serra Barona 3
 41. Casa en el paratge de Serra Barona 4
 42. Casa en el paratge de Serra Barona 5 / Bosc de Can Duran
 43. Casa en el paratge de Serra Barona 6 / Bosc de Can Duran
 44. Casa en el paratge de les Carolines 1

45. Casa en el paratge de les Carolines 2
 46. Casa en el paratge de les Carolines 3
 47. Casa en el paratge de les Carolines 4
 48. Casa en el paratge de les Carolines 5
 49. Casa en el paratge de "Els Pins de Can Riera"
 50. Lord Can (Residència canina en el paratge de Can Torrents)
 51. Nau agrícola i granja en la Clota de Can Duran
 52. Granja i magatzems en el paratge de Serra Barona
 53. Granja avícula i cunícula en el paratge de les Carolines
 54. Coberts en el paratge de Can Riera 1
 55. Magatzems i coberts en el paratge de Can Riera 2
 56. Magatzems, coberts i quadres en el paratge de Can Riera 3
 57. Magatzems en el paratge de Santa Magdalena
 58. Ceràmica Artesanal Palau en el paratge de Can Cerdà
 59. Magatzems, coberts i quadres en el paratge de Serra Barona
 60. Construccions de Can Gibert / Can Tarragona
3. Tots els elements inclosos en l'inventari es troben identificats en els plànols P4.01.1 i P4.01.2 i en les fitxes corresponent de cada element.
 4. Les determinacions i la regulació d'aquests elements, inclosos en l'inventari, s'estableix en aquesta normativa i en les fitxes individualitzades corresponents.
 5. Tots els elements de l'Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable que no estan inclosos en el Catàleg en sòl no urbanitzable es troben en situació, en el cas d'habitatges i d'altres construccions de volum disconforme o fora d'ordenació, segons el cas. Els equipaments i serveis tècnics es regularan segons el Títol III d'aquestes normes.
 6. Les construccions inventariades en sòl no urbanitzable no incloses en el Catàleg, s'agrupen i es determinen en 27 fitxes, i es classifiquen segons siguin equipaments, habitatges i altres construccions. Aquestes són les següents:

Equipaments

1. 4.01 Centre educatiu Alzina
2. 4.02 Club de Tennis Palau en el nucli rural de Santa Magdalena
3. 4.03 Centre d'emissions Nord-est
4. 4.04 Subestació elèctrica

Habitatges

5. 5.01 Casa en el paratge de Serra Barona 1
6. 5.02 Casa en el paratge Serra Barona 2
7. 5.03 Casa en el paratge Serra Barona 3
8. 5.04 Casa en el paratge Serra Barona 4
9. 5.05 Casa en el paratge Serra Barona 5. Bosc de Can Duran
10. 5.06 Conjunt de dos cases en el paratge Serra Barona 6. Bosc de Can Duran
11. 5.07 Casa en el paratge Les Carolines 1
12. 5.08 Conjunt de dos cases en el paratge Les Carolines 2
13. 5.09 Casa en el paratge Les Carolines 3
14. 5.10 Casa en el paratge Les Carolines 4
15. 5.11 Casa en el paratge Les Carolines 5

16. 5.12 Casa en el paratge de Els Pins de Can Riera

Altres construccions

17. 6.01 Lord Can (Residència canina en el paratge de Can Torrents)

18. 6.02 Nau agrícola i granja en la Clota de Can Duran

19. 6.03 Granja i magatzems en el paratge de Serra Barona

20. 6.04 Granja avícula i cunícula en el paratge de les Carolines

21. 6.05 Coberts en el paratge Can Riera 1

22. 6.06 Magatzems i coberts en el paratge Can Riera 2

23. 6.07 Magatzems, coberts i quadres en el paratge Can Riera 3

24. 6.08 Magatzems en el paratge Santa Magdalena

25. 6.09 Ceràmica Artesanal Palau en el paratge de Can Cerdà

26. 6.10 Magatzems, coberts i quadres en el paratge de Serra Barona

27. 6.11 Construccions de Can Gibert / Can Tarragona

7. Un cop realitzat l'Inventari dels elements (edificacions i construccions) en sòl no urbanitzable, es determinen totes les masies, les cases rural i les altres construccions que formen part del Catàleg, amb un total de 33 elements.

8. Per altra banda, dels 60 elements que es disposen en sòl no urbanitzable, hi han 14 elements amb un cert interès que cal preservar i que formen part del Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

Art. 509.- Catàleg de masies, cases rurals i altres elements

1. El Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable el constitueixen el conjunt d'edificacions que són compatibles amb el sòl no urbanitzable per la seva vinculació a l'explotació agrícola o forestal i /o perquè són anteriors a la llei del sòl de l'any 1956, tot i no formar part del Catàleg de patrimoni.

2. En el Catàleg es determinen les masies, les cases rurals i les altres construccions en sòl no urbanitzable que s'inclouen de manera justificada en el document.

Aquest s'incorpora en l'expedient com a document D., format fonamentalment, per la memòria, la normativa, les fitxes individualitzades corresponents dels elements i els plànols de localització general (P4.02.1 / P4.02.2).

El Catàleg està format per 33 elements: 11 masies, 18 cases rurals i 4 construccions no residencials. El llistat de construccions que formen part d'aquest Catàleg és el següent:

Masies

1. 1.01. Ca l'Aiguader

2. 1.02. Ca n'Arimon

3. 1.03. Can Cerdà

4. 1.04. Can Duran

5. 1.05. Can Valls

6. 1.06. Can Puigoriol

7. 1.07. Can Ral

8. 1.08. Can Sors

9. 1.09. Can Torrents

10. 1.10. Can Burgués

11. 1.11. Can Cinto

Cases rurals

12. 2.01. Can Costa (Mas Tres Pins)
13. 2.02. Can Pere de la Font
14. 2.03. Casa rural en el paratge de Can Pujol
15. 2.04. Conjunt de tres cases en el nucli rural de Santa Magdalena 1
16. 2.05. Conjunt de dos cases en el nucli rural de Santa Magdalena 2
17. 2.06. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 3
18. 2.07. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 4
19. 2.08. Cal Samarruga / Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 5
20. 2.09. Can Catxo / Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 6
21. 2.10. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 7
22. 2.11. Conjunt de la Comanda Templera en el nucli rural de Santa Magdalena 8
23. 2.12. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 9
24. 2.13. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 10
25. 2.14. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 11
26. 2.15. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 12
27. 2.16. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 13
28. 2.17. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 14
29. 2.18. Casa en el nucli rural de Santa Magdalena 15

Altres construccions

30. 3.01. Font de Can Cerdà i entorn
 31. 3.02. Font de Sant Roc i entorn
 32. 3.03. Font de Can Pujol i entorn
 33. 3.04. Jaciment arqueològic de l'època medieval
3. Totes les determinacions dels elements del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable es realitzaran en el propi document del Catàleg (memòria i normativa), en les fitxes individualitzades corresponents, i en aquesta normativa del POUM.
 4. Qualsevol modificació del document del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions que s'incorpora en el document del POUM, no comportarà una Modificació del propi POUM, sinó exclusivament una modificació del Catàleg.
 5. El procediment previst per obres de rehabilitació i canvi d'usos a les masies i cases rurals catalogades serà el de l'article 50 de la LU, DL 1/2010.

Art. 510.- Catàleg de patrimoni arquitectònic i arqueològic

1. El sòl no urbanitzable de Palau-solità i Plegamans té un nombre considerable d'elements i d'edificacions d'interès que cal preservar, per tal de permetre la comprensió del seu paisatge i l'evolució històrica de la població, vinculada a la seva topografia, a l'orografia, a l'activitat agrícola i forestal i al teixit productiu i social.
2. El Catàleg de patrimoni testimonia l'existència en el territori d'elements valuosos que cal preservar per raons històriques, tradicionals, paisatgístiques i ambientals. La descripció detallada d'aquests elements que són objecte de protecció, així com les possibles actuacions que en ells poden realitzar-se es detallen en la memòria, la normativa i en les fitxes individualitzades corresponents del Catàleg.
3. El Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic s'incorpora en l'expedient com a document o volum C (format fonamentalment per una memòria,

la normativa i la gestió urbanística corresponent i unes fitxes individualitzades dels elements) i els plànols de situació i identificació dels elements (P3.01.1 / P3.01.2 / P3.02.1 / P3.02.2 / P3.03.1 / P3.03.2 / P3.04.1 / P3.04.2).

4. Hi han 14 elements en el sòl no urbanitzable que formen part del Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (9 masies, la Comanda Templera, 3 fonts i un element constructiu de l'època mediaval). Aquests elements són els següents:

Masies

1. Ca l'Aiguader
2. Ca n'Arimon
3. Can Cerdà
4. Can Duran
5. Can Valls
6. Can Puigoriol
7. Can Ral
8. Can Sors
9. Can Torrents

Cases rurals

10. Conjunt de la Comanda Templera en el nucli rural de Santa Magdalena 8
(La Comanda Templera es troba en un recinte format per una finca on s'inclouen dues cases rurals)

Altres construccions

11. Font de Can Cerdà i entorn
 12. Font de Sant Roc i entorn
 13. Font de Can Pujol i entorn
 14. Jaciment arqueològic de l'època medieval
5. Totes les determinacions dels elements del Catàleg de Patrimoni es realitzaran en el propi document.
 6. Qualsevol modificació del document del Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic que s'incorpora en el document del POUM, no comportarà una Modificació del propi POUM, sinó exclusivament una modificació del Catàleg de Protecció del Patrimoni.
 7. El procediment per tramitar intervencions sobre les edificacions que formen part del Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic, en sòl no urbanitzable, serà el de l'article 50 TRLU, a més d'allò exposat a l'article 71 TRLU, i en el seu defecte el procediment previst per la tramitació de llicències al POUM.

Art. 511.- Instal·lacions d'obres públiques

1. D'acord amb l'article 47 de la LU, DL 1/2010, es poden autoritzar en sòl no urbanitzable construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques. En qualsevol cas, s'han d'observar les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.
2. En cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable amb noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran, soterrades, i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les principals infraestructures.
3. Quan no estiguin incloses en un Pla especial urbanístic, les actuacions específiques d'obres públiques han de ser sotmeses a informació pública per

l'Ajuntament pel termini d'un mes i han d'incloure la documentació que es preveu en l'article 48 de la LU, DL 1/2010.

Art. 512.- Actuacions d'interès públic i altres actuacions

1. En sòl no urbanitzable es poden admetre actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Aquestes actuacions són les previstes en l'article 47.4. de la LU. Cal seguir en aquest supòsit el tràmit de l'article 48 de la LU (aprovació de la Comissió Territorial d'Urbanisme, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament, i posterior llicència urbanística municipal), tret que existeixi un Pla especial previ que habiliti aquestes actuacions.
2. En la tramitació de les autoritzacions per actuacions d'interès públic s'haurà d'observar el següent:
 - a) El procediment és el previst a l'article 48 TRLU.
 - b) A l'expedient ha d'acreditar-se l'existència d'interès públic i la necessitat d'implantació en el medi rural. Cal justificar la no concurrència d'un règim especial de protecció de l'àmbit que sigui compatible amb la seva transformació.
 - c) La memòria ha de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Art. 513.- Protecció contra incendis

De conformitat amb el que disposa el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, les urbanitzacions i les edificacions residencials, les activitats que comportin risc manifest d'incendi o explosió i les edificacions permanents o temporals que formin nucli de població emplaçades en àrees forestals o amb vegetació abundant, han de complir les següents condicions mínimes:

- a) El manteniment d'una franja perimetral de 25,00 m permanent lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
- b) La disponibilitat de dues vies públiques distintes, d'accés i sortida, amb comunicació amb la trama urbana del municipi o carretera asfaltada. Aquestes vies públiques tindran com a mínim la consideració de xarxa viària rural secundària, amb l'amplada útil corresponent i establerta en l'article corresponent d'aquestes normes.

Art. 514.- Projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable

La implantació de noves activitats i construccions admeses en sòl no urbanitzable per les diferents qualificacions del sòl i pel POUM s'implantaràn seguint el procediment previst en l'article 49 de la LU, DL 1/2010.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS D'INTERÈS PÚBLIC I INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

Art. 515.- Disposicions generals

1. Les intervencions en el sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos, complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i de limitació de l'edificació i de l'ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest POUM, i les determinacions específiques per a cada zona i sistema.
2. D'acord amb l'article 47 TRLU, en el sòl no urbanitzable únicament es poden autoritzar:
 - Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives s'inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
 - Les construccions destinades a habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats a què fa referència el punt anterior.
 - Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària.
 - Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques.
 - Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats per aquest POUM, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanística.
 - Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
 - Les actuacions en les edificacions existents incloses en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic; en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable; i en l'Inventari de les edificacions en el sòl no urbanitzable; es realitzarà d'acord amb el contingut de cadascuna de les fitxes individuals corresponents i de les determinacions generals.
 - Actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural en els supòsits previstos a l'art. 47.4 TRLU.
3. Les edificacions existents o de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals i disposar de la corresponent autorització d'abocament. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu de denegació de la llicència. També hauran d'incorporar sistemes de captació d'energia sostenible.

Totes les construccions en sòl no urbanitzable han de tenir regularitzada la situació administrativa del seu punt d'abastament ja sigui pou o llera pública.

4. L'autorització d'obres i d'usos d'interès públic admesos s'ajustarà als procediments previstos en els articles 48, 49 i 50 TRLU.
5. Les disposicions que s'estableixen en el PTMB seran d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què les directrius del POUM o un Pla especial no estableixin una regulació alternativa.
 - a) Implantació: Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'avaluaran diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient en relació al paisatge.
 - b) Perfil territorial: Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
 - c) Proporcio: Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
 - d) Pendent: En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació espontània (que pot ser accelerada o exigida mitjançant hidrosembra). Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
 - e) Parcel·la: La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.
 - f) Distàncies: Les edificacions se separaran com a mínim 25 m de les lleres de les rieres i dels barrancs. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es podran disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la, en què la configuració del territori les faci inabastables.
 - g) Tractament exterior: Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge (gamma dels clars o terrosos) i no introdueixin contrastos estranys que desvaloritzin la seva imatge dominant. No s'admet ni el color blanc ni les tonalitats fosques que contrasten amb el paisatge. Les parets s'hauran d'acabar amb materials propis de façana. Si són de totxana, s'hauran d'arrebossar i pintar. Es prohibeixen les teulades i acabats de pissarra, teula negra, fibrociment i xapa metàl·lica lluent.

- h) Vegetació: Es recomana la utilització de vegetació, i en concret d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació, segons la descripció i valoració de la memòria ambiental del POUM.

Art. 516.- Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, forestals o agroalimentaris

1. Les construccions admeses en sòl no urbanitzable autoritzades en base a l'explotació de la finca hauran de restituir el sòl no urbanitzable a la seva condició original una vegada finalitzada la seva explotació pels motius que va ser atorgada la llicència.
2. Les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, forestal o ramadera són les següents:

a) Cobert d'eines

Petita instal·lació destinada a emmagatzemar eines, petita maquinària, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació.

En caràcter general, es permet la construcció de coberts d'eines amb els requisits següents:

- Inexistència d'altres edificacions destinades a la mateixa finalitat dins de la mateixa finca i que hagin esgotat el sostre màxim determinat.
- Llicència municipal prèvia.
- Alçada màxima, des de qualsevol punt del terreny en el perímetre de la façana, de 5,00 m.
- Alçada màxima, des de qualsevol punt del terreny a la cumbrera de la coberta, de 7,00 m.
- S'aplicarà una proporció de 10,00 m²st per cada hectàrea amb un sostre edificat màxim de 50,00 m²st, independentment del tamany de la finca.

L'Ajuntament podrà exigir el seu desmuntatge o procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, tret que l'element en qüestió formi part del Catàleg de Patrimoni.

b) Magatzems agrícoles o forestals

Instal·lació destinada a emmagatzemar eines, maquinària de tot tipus, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, i instal·lacions destinades a l'elaboració familiar i artesanal de productes derivats finals o intermedis de la pròpia explotació. En aquest cas s'admet la comercialització a l'engròs d'aquests productes.

En caràcter general, es permet la construcció de magatzems agrícoles o forestals amb els requisits següents:

- Inexistència d'altres edificacions destinades a la mateixa finalitat dins de la mateixa finca i que hagin esgotat el sostre màxim determinat.
- Superfície mínima de finca: la fixada en aquestes Normes en funció de cada clau urbanística.
- Llicència municipal prèvia.

- Alçada màxima des de qualsevol punt del terreny, en el perímetre de la façana, de 5,00 m.; i al carener de la coberta de 7,00 m; a excepció d'aquells casos que per la seva funció de l'activitat requereixen de dimensions especials, com dipòsits, sitges, ..., pels quals es justificarà tècnicament la necessitat de major alçada.
- S'aplicarà una proporció de 20,00 m²st per cada hectàrea amb un sostre edificat màxim de 100,00 m²st per a magatzem agrícoles i forestals, independentment del tamany de la finca.
- Aquest sostre edificat màxim a justificar mitjançant Pla especial, solament es podran situar dins una finca que compleixi la unitat mínima de conreu.
- La construcció per aquest ús o activitat haurà d'estar vinculada preferentment a una edificació principal preexistent inclosa al Catàleg de patrimoni i/o al Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.
- Els nous volums s'annexaran preferentment als preexistents, i si no es disposaran a una distància mínima entre volums de 10,00 m, i el tractament exterior s'hi haurà d'integrar compositivament.
- En cas de necessitat de guarda i custòdia de maquinària agrària (tractor, cuba, remolc...) caldrà acreditar documentalment que vagi a nom del titular de la propietat o explotació.

L'Ajuntament podrà exigir el seu desmuntatge o procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, tret que l'element en qüestió formi part del Catàleg de patrimoni.

c) Mines, basses, pous o estacions i sistemes de bombament

Es troben incloses, totes aquelles instal·lacions que contenen en el seu interior equips per a la captació i bombament d'aigua subterrània o procedent d'estacions precedents, emmagatzematge o transport d'aigua de les pròpies finques o d'altres servides des d'aquestes instal·lacions.

En caràcter general, es permet la construcció de totes aquelles instal·lacions necessàries per l'activitat que es desenvolupa, amb els requisits següents:

- Inexistència d'altres edificacions destinades a la mateixa finalitat dins de la mateixa finca.
- Llicència municipal prèvia.
- Alçada màxima des de qualsevol punt del terreny, en el perímetre de la façana, de 5,00 m.; i al carener de la coberta de 7,00 m.
- S'aplicarà una proporció de 10,00 m²st per cada hectàrea amb un sostre edificat màxim de 20,00 m²st, independentment del tamany de la finca, encara que es podrà augmentar de manera justificada per necessitats tècniques.

Per altra banda, i en caràcter general, es permet la construcció de bases i dipòsits d'aigua necessàries per l'activitat que es vol desenvolupar, que s'haurà de justificar, amb els requisits següents:

- Inexistència d'altres edificacions destinades a la mateixa finalitat dins de la mateixa finca.
- Llicència municipal prèvia.

- S'aplicarà una proporció d'ocupació de 100,00 m²sòl per cada hectàrea amb una superfície màxima d'ocupació de 1.000,00 m²sòl, independentment del tamany de la finca.
- S'haurà de justificar l'emplaçament i dimensions de la bassa o del dipòsit en base a criteris paisatgístics, d'accessibilitat i de proximitat a la font de captació.
- S'estableix un radi de 50 m lliure d'obstacles al voltant de la bassa o del dipòsit per permetre, eventualment, la seva utilització per part de mitjans aeris en l'extinció d'incendis.
- L'excavació del terreny (terra extreta) s'haurà de compensar amb terraplens perimetrals (terra sobreposada) que actuaran com a dic de tancament.
- L'Ajuntament podrà exigir el seu desmuntatge o procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat.
- Els dipòsits d'aigua no sobresortiran de la rasant natural del terreny més d'1,20 m, i per tant, el volum restant estarà soterrat.
- En el cas de bases s'estableix una excavació màxima d'1,50 m del terreny natural i un dic supletori màxim d'1,00 m. La relació a/b dels pendents dels talussos interior i exterior no ha de superar mai el valor 2.

d) Granges

Es troben incloses, en aquest tipus d'instal·lacions, els allotjaments ramaders destinats a la cria i/o engreix de bestiar en estables.

Aquest tipus d'instal·lacions han de presentar, en caràcter general, els requisits següents:

- Només s'admet la construcció de noves edificacions destinades a granges, excepte que siguin granges ramaderes tradicionals amb destí familiar, en les zones 21a i 21b lligades a activitats econòmiques agrícola-forestals i aquelles que el seu destí sigui el mateix.
- S'admet en tot el sòl no urbanitzable l'activitat ramadera per al consum domèstic i familiar en les seves varietats tradicionals i vinculada a una explotació agrícola amb una edificació preexistent inclosa al Catàleg de patrimoni i/o al Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.
- La superfície mínima de la finca per a poder realitzar qualsevol activitat ramadera serà l'equivalent a la unitat mínima de conreu (3 Ha), i per tant, el sostre edificat màxim a justificar mitjançant Pla especial, solament es podrà situar dins una finca que compleixi la unitat mínima de conreu.
- Qualsevol instal·lació i construcció que allotgi activitats ramaderes requerirà de la llicència municipal prèvia i dels diferents permisos pertinents als diferents organismes oficials i s'ajustarà a la normativa sectorial vigent per l'ampliació o noves construccions.
- L'Ajuntament podrà exigir el seu desmuntatge o procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, tret que alguns dels elements constructius formin part del Catàleg de patrimoni.
- L'alçada màxima des de qualsevol punt del terreny, en el perímetre de la façana, serà de 5,00 m.; i al carener de la coberta de 7,00 m; a excepció d'aquells casos que per la seva funció de l'activitat requereixen de

dimensions especials, com dipòsits, sitges, ..., pels quals es justificarà tècnicament la necessitat de major alçada.

- S'aplicarà una proporció de 100,00 m²st per cada hectàrea amb un sostre edificat màxim de 1.000,00 m²st per a granges, independentment del tamany de la finca.
- Les edificacions tindran una ocupació màxim de 500 m²st i una façana màxima de 50 m de llargada.
- La construcció per aquest ús o activitat haurà d'estar vinculada preferentment a una edificació principal preexistent inclosa al Catàleg de patrimoni i/o al Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.
- Els nous volums s'annexaran preferentment als preexistents, i si no es disposaran a una distància mínima entre volums de 10,00 m, i el tractament exterior s'hi haurà d'integrar compositivament.

e) Instal·lacions per al conreu protegit (hivernacles)

Estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, millora o experimentació.

A més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del Departament d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya i de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix el POUM, les instal·lacions per al conreu protegit en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

- Tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst la recollida de l'aigua de pluja i el drenatge de l'aigua de reg, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs regs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins, torrents o finques veïnes.
- Es prohibeix la pavimentació del sòl, tant a l'exterior com a l'interior de l'hivernacle, als efectes d'impedir una impermeabilització definitiva i d'afavorir la pràctica del conreu directament sobre el sòl existent.
- No s'admetrà el cultiu hidropònic mentre no s'aprovi una ordenança municipal específica.
- Els ancoratges i fonaments no poden superar en cap cas 1,00 m d'alçada, i seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.
- La separació dels hivernacles respecte a les partions de les finques o a altres explotacions productives serà de com a mínim 10,00 m.
- L'ocupació màxima en planta del conreu protegit (hivernacles) serà inferior al 30% de la superfície de la unitat territorial.
- A més, els hivernacles no podran ocupar una posició dominant en el paisatge, i tenir una alçada superior a 7,00 m respecta al carener.
- Els nous volums dels hivernacles preferentment s'annexionaran als preexistents, i sinó es disposaran a una distància no inferior a 10,00 m.
- Els hivernacles es posaran preferentment agrupats, per evitar la dispersió d'aquests en una mateixa finca. Per tant, els nous volums dels hivernacles

preferentment s'annexionaran als preexistents, i sinó es disposaran a una distància no inferior a 10,00 m.

- La llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

3. Les noves edificacions així com les ampliacions o reformes de les existents han d'adequar-se a les condicions següents:

Tipologia	Tancament exterior a l'element construït	Connexió a xarxa elèctrica	Documentació
	sí/no	sí/no	mínims
Cobert d'eines	no	no	Plànols, memòria i fotografies
Magatzem agrícola-forestal	no	sí	Projecte visat i direcció d'obra
Basses	sí	sí	Projecte visat i direcció d'obra
Pous, mines i dipòsits	no	sí	Plànols, memòria i fotografies
Granges	no	sí	Projecte visat i direcció d'obra
Hivernacles	no	sí	Projecte visat i direcció d'obra

Les determinacions establerts en el quadre anterior s'han d'entendre d'acord amb el redactat que segueix a continuació:

- Tancament exterior. Estableix en quins casos es pot realitzar una tanca exterior a l'element construït i quan no, d'acord amb les determinacions de l'ordenança reguladora de tanques en sòl no urbanitzable que es pugui elaborar.
- Connexió a xarxa elèctrica. Regula la possibilitat o no de connexió a la xarxa elèctrica de les diferents construccions. Alternativament, s'admetrà la instal·lació de plaques de captació solar i aerogeneradors per subministrar exclusivament la potència màxima que requereixi la instal·lació.
- Documentació. Estableix la documentació mínima que cal adjuntar amb la sol·licitud de permís de cada construcció, diferenciant bàsicament dos nivells: nivell 1 = projecte tècnic visat i direcció d'obra; nivell 2 = documentació (plànols, memòria, fotografies).

4. Pel que fa a les condicions de localització:

- Respecte de l'eix dels camins inclosos dins la xarxa viària rural d'aquestes normes se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article corresponent, segons el tipus de camí.
- Respecte dels elements del Catàleg patrimoni segons allò que s'estableixi en la normativa i en la fitxa corresponent del Catàleg.
- Respecte dels elements de la xarxa hidrogràfica: se separaran 25,00 m i, en tot cas, se situaran fora de la zona inundable d'acord a l'article 9.2 TRLU. Caldrà informe previ favorable de l'ACA.
- Separació mínima respecte d'altres llinars: 10,00 m a les partions de la finca, excepte si es presenta acord explícit del veí o veïns.

5. Adequació paisatgística

- a) En general, totes les construccions d'ampliació o de reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o ramaders (cobert d'eines, magatzem agrícola, basses, mines, pous, estacions o sistemes de bombament i altres instal·lacions) han d'estar subjectes al procediment previst pel POUM.
- b) Sobre la tipologia edificatòria (tipus, ordenació) s'haurà de projectar d'acord amb el caràcter tipològic de l'arquitectura del lloc (evitar l'ús de llenguatges espacials i formals seriatos i aliens); d'evitar que les edificacions i els volums esdevinguin elements preeminents; i d'establir relacions entre les edificacions i els volums i els elements preexistents (parcel·lari, vegetació, camins, murs, etc).
- c) Sobre l'entorn (entès com l'àmbit en què els elements o espais que el componen tenen una vinculació i un efecte directe sobre l'edificació o volum i resulten no segregables de les exigències derivades de la integració d'aquest element de nova planta) s'hauran de dissenyar plantacions de vegetació (arbres i arbustos) irregulars i similars a les formacions vegetals veïnes característiques del Vallès; de plantar alineacions de vegetació per marcar els accessos; minimitzar murs de contenció; de reduir al màxim les superfícies pavimentades; de no construir tanques sense justificació; i de soterrar tots els serveis de subministrament. El projecte constructiu, d'ampliació o reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

6. Estudi d'impacte i integració paisatgística

En aplicació de l'article 20.1.b) del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'estudi d'impacte i integració paisatgística es requerirà en les sol·licituds de llicència en els següents casos:

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.
- Edificacions aïllades en el territori del sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general).
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.

L'article 3.2 de les Directrius del Paisatge del PTMB estableix que les edificacions i instal·lacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, requeriran per ser autoritzades la incorporació al projecte d'un estudi d'impacte d'integració paisatgística. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que pot ser un capítol del projecte bàsic de l'edificació, s'ha d'adequar a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i comprendrà, com a mínim:

- Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seu emplaçament i volumetria, en el paisatge.
- Propostes de tractament de façanes i cobertes.
- Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat, etc.
- Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.

El mateix article estableix que les edificacions d'agricultura i ramaderia intenses (hivernacles, etc) que s'hagin d'ubicar en sòl de protecció especial han d'incorporar a l'estudi d'impacte i integració paisatgística les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial d'acord amb el que assenyala l'article 2.6 de les Normes del PTMB.

Art. 517.- Condicions dels habitatges rurals

1. Els habitatges rurals admissibles seran aquells que formen part Catàleg de patrimoni o del Catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable, així com també aquells de nova construcció que es troben vinculats a una activitat agrícola i forestal.
2. Els habitatges rurals, les construccions auxiliars i aquelles construccions lligades a qualsevol activitat permesa en sòl no urbanitzable es regiran per la regulació de cada zona, per les determinacions del Catàleg de patrimoni i del Catàleg de masies i cases, així com per les següents condicions generals d'aquesta normativa:
 - a) L'objectiu general és la rehabilitació i la recuperació de les volumetries preexistents a l'assentament, es a dir, les volumetries dels elements originals.
 - b) Cal prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, evitant al màxim les noves ocupacions.
 - c) L'ampliació ha de ser la mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament o per ampliacions per a ús residencial.
 - d) La consolidació i/o ampliació està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En cas que l'edificació es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt. Dolors que passa amb parcel·les amb claus diferents.
3. Condicions de l'ampliació
 - a) En les masies incloses en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic no es permetran en amb caràcter general increments d'alçada dels volums originals i protegits, sempre que no es determini una altra cosa en la fitxa i en la normativa del Catàleg de Protecció del patrimoni Arquitectònic corresponent.
 - b) En les masies no incloses en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic es permetran increments d'alçada en les edificacions destinades a habitatge només per aconseguir les condicions mínimes d'habitabilitat.
 - c) En les masies s'admet, a part del sostre màxim que es determina en la normativa de la clau de zona corresponent del POUM, un increment de sostre no superior al 20% de la superfície construïda dels cossos principals destinats a habitatges existents i que es determinen en la fitxa corresponent de cada masia. Aquesta ampliació no ha d'afectar a la imatge volumètrica de l'edificació principal. Per altra banda, aquest increment del 20% del sostre d'ús residencial (habitatge) s'ubicarà prioritàriament en les altres edificacions i construccions auxiliars de la masia (coberts, porxos, magatzems, construccions auxiliars, pallisses, naus de bestiar, naus agrícoles,...).

- d) En els casos que la superfície total de sostre superi els 1.000 m²st, es recomana tramitar un Pla especial urbanístic per concretar-ho.
- e) En les cases rurals es permetran increments d'alçada per aconseguir estrictament les condicions mínimes d'habitabilitat. Només serà possible l'ampliació per a ús d'habitatge, i aquesta serà la mínima imprescindible i directament relacionada a l'ampliació de l'ús residencial. Per altra banda i, a l'igual que en les masies, cal prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal.
- f) En les cases rurals s'admet, a part del sostre màxim que es determina en la normativa de la clau de zona corresponent, un increment de sostre no superior al 10% de la superfície construïda dels cossos principals existents destinats a habitatges i que es determina en la fitxa corresponent de cada element. Aquesta ampliació no ha d'afectar a la imatge volumètrica de l'edificació principal. Per altra banda, aquest increment del 10% del sostre d'ús residencial (habitatge) s'ubicarà prioritàriament en les altres edificacions i construccions auxiliars (coberts, porxos, magatzems, construccions auxiliars, pallisses, naus de bestiar, naus agrícoles,...).
- g) L'alçada màxima per a noves construccions o ampliacions serà de 7,00 m de la rasant del terreny respecte al ràfec o forjat, des de qualsevol punt del terreny; no obstant, en actuacions de reforma o ampliació aquesta mesura es podrà incrementar si es justifica per criteris compositius i d'integració amb l'edificació existent.
- h) El nombre de plantes màxim serà de PB+1+golfes.

4. Condicions de localització

- a) Respecte de l'eix dels camins inclosos dins la xarxa viària rural d'aquestes normes se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article corresponent, segons el tipus de camí.
- b) Els nous volums s'annexaran als preexistents, sempre que no entri en contradicció amb la protecció de la fitxa del Catàleg de patrimoni o del Catàleg de cases i masies en sòl no urbanitzable.
- c) Respecte de la xarxa hidrogràfica: se separaran 25 m, i en tot cas, se situaran fora de la zona inundable, d'acord a l'article 9.2 de la LU, DL 1/2010. Caldrà informe previ favorable de l'ACA.
- d) Separació mínima respecte altres lindars: 10 m a les partions de la finca.

5. Adequació paisatgística

- a) Totes les ampliacions estan subjectes a les regulacions d'ordre paisatgístic establertes per les normes del POUM, o altres catàlegs o cartes del paisatge, criteris sectorials i plans territorials que els siguin d'aplicació.
- b) Sobre la tipologia edificatòria (tipus, ordenació) s'haurà de projectar d'acord amb el caràcter tipològic de l'arquitectura del lloc (evitar l'ús de llenguatges espacials i formals seriatos i aliens); evitar que les edificacions i els volums esdevinguin elements preeminents; i d'establir relacions entre les edificacions i els volums i els elements preexistents (parcel·lari, vegetació, camins, murs, etc).

- c) Sobre els tractaments exteriors (murs i coberta) s'haurà d'utilitzar colors que siguin de la gamma terrosa (prenent com a referència el color del sòl) que la coberta sigui de teula ceràmica o d'un color similar a la teula; i que s'unifiquin amb l'acabat de la fusteria, d'acord amb l'article 51.1 de la LU, DL 1/2010.
- d) Sobre l'entorn (entès com l'àmbit en el que els elements o espais que el componen tenen una vinculació i un efecte directe sobre l'edificació o volum i resulten insegregables de les exigències derivades de la integració d'aquest element de nova planta) s'hauran de dissenyar plantacions de vegetació (arbres i arbustos) irregulars i similars a les formacions vegetals veïnes característiques del espai agroforestal del Vallès; de tal manera que també redueixin l'impacte paisatgístic, de plantar alineacions de vegetació per marcar els accessos; minimitzar murs de contenció; de reduir al màxim les superfícies pavimentades; de no construir tanques sense justificació; i de soterrar tots els serveis de subministrament. El projecte constructiu d'ampliació o reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

Art. 518.- Condicions de les edificacions incloses en l'Inventari d'altres edificacions existents en sòl no urbanitzable

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, identificades en l'Inventari d'edificacions en el sòl no urbanitzable que incorpora aquest POUM, que es poden identificar en el plànol P4.01. Inventari de les construccions en SNU, que no estiguin incloses en el Catàleg de Patrimoni, en Catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:
 - a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació establerts als apartats 2 i 3 de l'article 108 TRLU i 119.1 del RLU.
 - b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 TRLU i 119.2 RLU.
2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o disconformitat que els sigui aplicable.
3. La resta d'instal·lacions i edificacions amb ús diferent al d'habitatge, estiguin o no identificades a l'Inventari d'edificacions en el sòl no urbanitzable, i reconegudes o no en el plànol esmentat al paràgraf anterior del sòl no urbanitzable, podran mantenir-ne l'ús i, en tot cas, realitzar-hi reformes en les condicions que preveu la disposició transitòria setena del RLUC. Concretament, si van ser implantades il·legalment resten fora d'ordenació, i si van ser implantades mitjançant un procediment reglat i legal resten com a volum disconforme si no s'ajusten a les determinacions de la zona a la qual pertanyen.

Art. 519.- Condicions de les tanques

1. Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl no urbanitzable.
2. En els casos següents, degudament justificats, i quan l'Ajuntament així ho autoritzi a través de llicència, aquestes es construiran de forma integrada amb el paisatge en què s'insereixi, respectant el dret de pas dels camins existents i amb tipologies que resultin permeables a la fauna cinegètica:
 - a) Perquè així ho requereixi l'activitat agrícola o ramadera.
 - b) Per exigències biosanitàries o de seguretat.
 - c) En el cas d'habitatges rurals i masies, es podrà tancar un espai al voltant d'aquests, formant un recinte propi de l'habitatge i dels usos agrícoles que conté, on es podran incloure totes les edificacions annexes lligades a l'edificació principal, amb una distància màxima de 10 m.
3. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Es prioritzarà la utilització d'elements vegetals, preferiblement d'espècies autòctones, com a tanques. No podran formar-se amb filat o tela metàl·lica. L'alçada màxima serà de 1,80 m. Queda prohibida la utilització de filferro amb punxes, el fil electrificat sí que es permetrà. Seran sempre permeables a l'escorrentia de l'aigua. Es garantirà el pas de la fauna ubicant passos d'amplada mínima 0,50 m, amb una distància màxima de 100 m.
4. Les tanques admeses es separaran un mínim de 5 m de l'eix dels camins que formen part de la xarxa de camins rurals. En cap cas s'admet el creuament de la xarxa de camins grafiada en el planejament. Per a la resta de camins, les tanques han de permetre el pas de persones i vehicles de forma fàcil i segura.
5. Les tanques properes a les carreteres s'hauran de situar a una distància mínima de 8 m de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera.
6. Les tanques no es podran situar a menys de 5 m de la vora superior del talús del marge de les lleres públiques per tal de respectar la servitud del domini públic hidràulic.

Art. 520.- Regulació específica de la senyalització i la publicitat

1. S'admet la instal·lació a la xarxa viària dels senyals de caràcter informatiu, indicador o pedagògic que es considerin necessaris per al correcte desenvolupament de les activitats admeses en l'àmbit del POUM. Els rètols o indicacions privats estaran també subjectes a prèvia llicència municipal i format normalitzat. Els senyals han de ser conformes als criteris de disseny i localització establerts per l'ordenança municipal de publicitat i/o per l'òrgan gestor públic de l'espai corresponent.
2. No es permet la instal·lació de senyals, cartells o altres elements amb finalitat publicitàries, a excepció dels situats en equipaments municipals i sempre que no se superi el volum edificat.
3. A fi de preservar la qualitat del paisatge del sòl no urbanitzable del municipi, l'Ajuntament vetllarà perquè les instal·lacions que s'hi facin en aquesta matèria no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge forestal i rural. A tal efecte es prohibeixen els cartells, senyals o instal·lacions els materials, volum, colors o baixa

qualitat dels quals puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on se situïn.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE DETERMINADES ACTUACIONS ESPECÍFIQUES

Art. 521.- Condicions de les construccions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. Es podran autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord al que preveu l'article 47.6 d) de la LU, DL 1/2010.
2. En la sol·licitud de llicència cal justificar la necessitat, la inexistència de riscos i indicar la localització i les mesures correctores previstes per tal de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. L'Ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si, malgrat tot, es considera que afecten greument algun d'aquests valors, en particular aquells àmbits delimitats de protecció ambiental i paisatgística.

Art. 522.- Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1. Només es podran autoritzar les edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 TRLU, segons el procediment previst en l'article 48 TRLU, i sempre que es compleixin les disposicions generals per al sòl no urbanitzable i les específiques de cada zona. Pel que fa a la producció d'energia a partir de fonts renovables, es tindrà en consideració l'article "Normes relatives a la producció d'energia" de les presents Normes.
2. Les edificacions i les instal·lacions d'interès públic es poden tramitar a través d'un Pla especial o amb la presentació de la documentació següent, sotmesa a informació pública durant un mes:
 - Una memòria justificativa sobre:
 - L'interès públic de l'actuació, la coherència i l'adequació a les determinacions de la zona.
 - La inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics.
 - La necessitat de l'emplaçament en relació a la inexistència de sòl urbà en les proximitats, on resultaria admès l'ús sol·licitat.
 - Les condicions formals, tècniques i volumètriques de l'edificació.
 - Les mesures correctores dels impactes derivats i la integració ambiental de les instal·lacions.
 - Les condicions d'ordenació dels accessos, de les instal·lacions complementàries i dels serveis.
 - Les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis.
 - El tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si s'escau, d'acord a la legislació sectorial.
 - Altres requeriments establerts a l'article 48 TRLU.

3. Condicions de les edificacions:
 - Superfície edificable: La superfície a implantar es justificarà per l'abast de l'interès públic, pel programa funcional i la justificació de la integració en el paisatge de l'entorn, i serà la mínima imprescindible.
 - Alçada màxima: La mínima imprescindible, d'acord amb la seva funció i segons la integració en el paisatge.
 - Nombre de plantes màxim: PB+1
 - En tot cas, d'acord a l'art. 47.4 a) TRLU, les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús referit.
4. Condicions de localització:
 - Respecte de l'eix dels camins inclosos dins la xarxa viària rural d'aquestes normes se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article corresponent, segons el tipus de camí.
 - Respecte de la xarxa hidrogràfica: se separaran 25 m, i en tot cas, se situaran fora de la zona inundable, d'acord a l'article 9.2 de la LU, DL 1/2010. Caldrà informe previ favorable de l'ACA.
 - Separació mínima respecte d'altres llinars: 10 m a les partions de la finca.
 - Ubicació no dominant en el paisatge, en els termes fixats en aquestes Normes.
5. En el supòsit que s'exhaurís l'interès públic, l'Ajuntament, en el marc de la Llei 3/1998, pot no renovar la llicència d'activitat i incoar la restitució a l'estat previ del sòl afectat per l'actuació.

Art. 523.- Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària

1. Amb caràcter general, no s'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants tret de que:
 - a) Es disposin en les zones amb la clau 21a/21b (Agroforestal d'especial valor) i la clau 22 (Forestal d'especial valor).
 - b) Es disposin lligades exclusivament a vials principals de caràcter territorial.
 - c) Es justifiqui l'interès públic de les instal·lacions.
2. Qualsevol instal·lació d'aquest tipus haurà d'acomplir amb les directrius de les figures de planejament de caràcter supralocal (PTMB,...) i la normativa sectorial corresponent.
3. Les edificacions i les instal·lacions s'hauran de tramitar a través d'un Pla especial i amb la presentació de la documentació següent, sotmesa a informació pública durant un mes:
 - a) Una memòria justificativa sobre:
 - L'interès públic de l'actuació, la coherència i l'adequació a les determinacions de la zona,
 - La inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics,

- La necessitat de l'emplaçament en relació a l'inexistència de sòl urbà en les proximitats, on seria admès l'ús sol·licitat,
- b) Les condicions formals, tècniques i volumètriques de l'edificació.
 - c) Les mesures correctores dels impactes derivats i la integració ambiental de les instal·lacions.
 - d) Les condicions d'ordenació dels accessos, de les instal·lacions complementàries i dels serveis.
 - e) Les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis.
 - f) El tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si s'escau, d'acord a la legislació sectorial.
 - g) Altres requeriments establerts a l'article 48 de la LU, DL 1/2010.
4. Condicions de les edificacions:
- a) La superfície edificable a implantar es justificarà per l'abast de l'interès a satisfer, pel programa funcional i la justificació de la integració en el paisatge de l'entorn, i serà la mínima imprescindible.
 - b) L'alçada serà la mínima imprescindible, d'acord amb la seva funció i segons la integració en el paisatge.
 - c) Nombre de plantes màxim: PB+1.
 - d) En tot cas, les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús referit.
5. Condicions de localització:
- a) Respecte de l'eix dels camins inclosos dins la xarxa viària rural d'aquestes normes se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article corresponent, segons el tipus de camí.
 - b) Respecte de la xarxa hidrogràfica: se separaran 25 m, i en tot cas, se situaran fora de la zona inundable, d'acord a l'article 9.2 de la LU, DL 1/2010. Caldrà informe previ favorable de l'ACA.
 - c) Separació mínima respecte d'altres l·lindars: 10 m a les partions de la finca.
 - d) Ubicació no dominant en el paisatge, en els termes fixats en aquestes Normes.

Art. 524.- Activitats d'ús públic relacionades amb el lleure

1. Les activitats d'ús públic per a l'ordenació del lleure en l'àmbit d'aquest POUM es classifiquen en les tipologies següents:
 - a) Àrees recreatives/berenadors. Poden ser de promoció pública o privada.
 - b) Miradors panoràmics, d'acord amb l'article 2.10 (Miradors i itineraris) de les Directrius del Paisatge del PTMB. Aquests miradors únicament poden ser d'iniciativa pública, i els emplaçaments existents dins del terme municipal no esgoten altres possibilitats d'ubicació. Han de ser promoguts per l'Ajuntament o l'òrgan gestor corresponent. Únicament s'admet l'adequació d'un espai per a aparcament en els miradors situats en la xarxa viària rural bàsica.

2. La creació d'àrees recreatives/berenadors ha de tenir en compte les directrius següents, que són d'obligat compliment:
 - a) Han de conservar els elements naturals característics de la zona, i preveure els serveis d'evacuació de residus que siguin necessaris.
 - b) Han de garantir l'accés directe des de la xarxa viària bàsica.
 - c) Han de complir les disposicions del Reglament de mesures de prevenció d'incendis forestals pel que fa a àrees recreatives i d'acampada, així com les altres disposicions del Decret que els siguin aplicables.
 - d) Els acabats i l'adequació estètica han d'integrar-se a l'entorn.
 - e) No s'admet la instal·lació de rètols i publicitat que malmeti la qualitat paisatgística de l'indret o que impedeixi la visibilitat des del mateix.
 - f) No s'admet la utilització d'aparells d'amplificació de so a excepció de festes tradicionals o altres activitats puntuals degudament autoritzades.
 - g) S'han d'adequar zones específiques per a l'aparcament de vehicles, les quals han de gaudir de la mateixa qualitat estètica que la resta de l'àrea.
 - h) En cas que es construeixin barbacoes d'obra, han d'incorporar mataguspines.
 - i) Es prohibeix la realització de foc fora de les àrees condicionades per aquest ús.
3. Per a l'ordenació de l'activitat de la tipologia descrita en l'apartat anterior d'aquest article, ja sigui de promoció pública o privada i comporti o no l'adquisició dels terrenys mitjançant expropiació, s'haurà de redactar i aprovar prèviament un Pla especial de l'àmbit específic de l'actuació.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I ELS SERVEIS TÈCNICS

Art. 525.- Criteris generals

1. La implantació o la reforma d'infraestructures lineals al territori (carreteres, línies de transport d'energia, etc.) i serveis tècnics que consolidin o suposin l'aparició d'una barrera física o travessin la xarxa hidrològica hauran de tenir en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica.
2. Les línies de subministrament i xarxes de transport de matèria i energia, qualsevol que sigui el règim jurídic de la seva prestació, s'han d'establir preferentment en les immediacions de la zona d'afecció de les carreteres que transcorrin pel terme municipal.
3. En tot cas, el promotor del projecte ha d'aportar a l'Ajuntament còpia del projecte constructiu, plànols adjunts i estudi d'impacte ambiental.
4. Per a obra civil no especificada que inclogui moviments de terra, seran d'aplicació els criteris de restauració i d'adequació referents a les infraestructures viàries i lineals regulades per al sòl no urbanitzable a la normativa del POUM.

Art. 526.- Condicions d'execució associades a les infraestructures viàries i lineals

1. Amb caràcter general, no s'admet en sòl no urbanitzable el dipòsit o deposició de terres ni l'aparcament de vehicles o maquinària de cap mena, llevat que es tracti d'ocupacions temporals vinculades al procés i calendari d'obres. Un cop finalitzades, caldrà reposar el terreny al seu estat original. L'Ajuntament podrà exigir un projecte previ.
2. El projecte de l'obra haurà de determinar els indrets destinats a aquest ús temporal del sòl, així com les intervencions sobre el medi físic que puguin ser objecte de restauració abans de la recepció definitiva de l'obra, amb independència de l'empresa, organisme i/o administració actuant. Aquests indrets s'hauran de situar en els espais de menor valor ambiental, d'una qualitat i fragilitat visual més baixa i el més proper possible a les infraestructures en execució.
3. Les obres de drenatge, si n'hi ha, s'han d'adaptar a la protecció de la fauna de forma que la inclinació de les parets no superi els 30° de pendent respecte de l'horitzontal. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda vertical, cal tancar l'entrada amb reixa horitzontal de llum inferior a 15 mm.

Art. 527.- Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

1. En cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats i s'evitarà al màxim l'obertura de camins i el pas per carenes i punts elevats.
2. Per regular-ne el traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans especials. En aquests instruments de planejament caldrà incorporar estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al

medi. En qualsevol cas, s'han de preveure mesures de control de l'erosió i de prevenció del risc d'incendi i s'ha de presentar un projecte de restauració del conjunt d'àrees afectades.

3. Cal establir el tipus de tractament de la vegetació i de l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic.
4. Les mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica es regeixen pel Decret 268/1996, de 23 de juliol, i normativa concordant. No és permesa, en aquests treballs, la utilització de productes químics hormonals per al retard del creixement de massa arbustiva o estrat herbaci.
5. El traçat de noves línies, i l'adequació o el trasllat de les existents, requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes en què es recull al Real Decreto Legislativo 1/2008, modificat per Ley 9/2006, i legislació concordant, així com la Llei 18/2008, de 23 de desembre, de garantia i qualitat del subministrament elèctric.

Art. 528.- Condicions de les instal·lacions i serveis tècnics de subministrament elèctric (transformadors), d'aigua (dipòsits), gas i tractament d'aigües (depuradores)

1. Les instal·lacions de dipòsit, de retenció o d'elevació de líquids o de gasos i les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració ambiental i arquitectònica mitjançant soterrament o pantalla vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte igualment criteris adequats d'integració paisatgística i restauració.
2. El desenvolupament d'instal·lacions o la legalització de les existents es farà mitjançant Pla especial o Projecte d'urbanització on es justifiqui el seu interès públic i necessitat social, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d'alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar i la restauració del medi afectat.

Art. 529.- Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu

La construcció o arranjamant d'una bassa, safareig, pou o mina d'aigua requereix l'obtenció de llicència municipal, sens perjudici de l'informe favorable d'altres organismes competents en la matèria. La sol·licitud s'ha d'acompanyar d'un plànol de localització, seccions i alçat.

Art. 530.- Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, de radioemissors i d'estacions de telefonia mòbil atindrà als criteris establerts al Decret 148/2001, modificat per Decret 281/2003, la normativa estatal i catalana vigent, la jurisprudència apareguda fins al moment i la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.
2. Les instal·lacions de telecomunicacions i les estacions de telefonia mòbil s'instal·laran d'acord amb els criteris específics establerts mitjançant pla especial, on es determinaran els sòls on es possibiliti situar-hi infraestructures d'aquest tipus. Aquestes instal·lacions s'han de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental que correspongui segons l'establert en la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció

i control ambiental de les activitats, modificada per la Llei 9/2011, del 29 de desembre.

3. L'Ajuntament procurarà expressament que els emplaçaments i les instal·lacions puguin ésser compartides entre diversos operadors, i que la ubicació d'antenes, torres de telecomunicacions i similars sigui preferentment la d'instal·lacions similars preexistents.
4. Qualsevol instal·lació nova o modificació substancial de l'actual s'haurà d'ajustar a les tecnologies disponibles més adequades, d'acord amb la normativa europea vigent i la legislació sectorial aplicable.

CAPÍTOL 6. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 531.- Regulació general dels usos

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los preferentment a finalitats agrícoles, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona del sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl, o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per a cada zona.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les comunitats naturals i vegetació autòctona.

Art. 532.- Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable

1. El règim general d'ús del sòl no urbanitzable, que de forma general es regula a l'article 47 TRLU, es precisa en el present POUM establint en cada grup d'usos admesos una major concreció i detall, especificant en cada cas el grau de compatibilitat, condicionant o incompatibilitat de l'ús referenciat. En el cas dels usos condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula corresponent que segueix a continuació:

- Usos propis de l'activitat agrícola, forestal o explotació de recursos naturals

Usos /claus	Clau 21a	Clau 21b	Clau 22	Clau 24a	Clau 24b	Clau 24c	Clau 25a	Clau 25b	Clau 26a
Agrícola	C	C	I	C	C	I	C	C	C
Forestal	C	C	C	C (5)	C (5)	C (7)	I	I	C
Viver	C	C	I	I	I	I	I	I	C
Hivernacle	C (5)	C (5)	I	I	I	I	I	I	C (5)
Ramader	C	C	C	I	I	I	C	C	C
Caça	C	C	C	I	I	I	C	C	C
Rompuda	C	C	I	I	I	I	I	I	C
Préstec de terres	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Centre de jardineria	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Elaboració i comercialització de productes agraris i derivats	C (2)	C (2)	I	I	I	I	I	I	C (2)
Guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca	C	C	C	C	C	I	C	C	C
Guarda de maquinària industrial o altra no vinculada a l'activitat de la finca	I	I	I	I	I	I	I	I	I

Emmagatzematge de productes de la pròpia explotació	C	C	C	C	C	I	I	I	C
Allotjament de temporers rurals vinculat a l'explotació de la finca	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Habitatge familiar rural	C (2)	C (2)	I	I	I	I	I	I	I
Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'art. 49.1 RLU)	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Primer tractament – selecció de recursos naturals (d'acord amb l'art. 49.2 RLU).	I	I	I	I	I	I	I	I	I

- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educatiu en el lleure i esbarjo

Usos /claus	Clau 21a	Clau 21b	Clau 22	Clau 24a	Clau 24b	Clau 24c	Clau 25a	Clau 25b	Clau 26a
Piscina col·lectiva a l'aire lliure	I	I	I	I	I	I	I	I	C
Camp de vol (aviació)	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Camp de vol (aeromodelisme)	C (6)(8)	C (6)(8)	I	I	I	I	I	I	C
Camp de golf, pitch & put	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Activitats de tir en arc	C (6)(8)	C (6)(8)	I	I	C (6)(8)	I	I	I	C
Activitats de tir	C (6)(8)	C (6)(8)	I	I	I	I	I	I	C
Activitat de peinball	C (6)(8)	C (6)(8)	I	I	I	I	I	I	C
Club de tennis i esportius especialitzats	I	I	I	I	I	I	I	I	C
Hípiques, equitació i quadres	C (6)(8)	C (6)(8)	I	I	C (6)(8)	I	I	I	I
Circuits per a vehicles a motor	I	I	I	I	I	I	I	I	I

- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans

Usos /claus	Clau 21a	Clau 21b	Clau 22	Clau 24a	Clau 24b	Clau 24c	Clau 25a	Clau 25b	Clau 26a
Gosseres (guarda i cria)	C (2)(6)	C (2)(6)	I	I	I	I	I	I	C (2)(6)
Camps d'entrenament per a gossos i altres animals	C (2)(8)	C (2)(8)	I	I	C (2)(8)	I	I	I	C (2)(6)
Abocador o planta de tractament de residus sòlids urbans	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Abocador de runes	I	I	I	I	I	I	I	I	I

Descontaminació/desballestament									
Planta de compostatge									
Aparcament – venda i exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials									

- Actuacions específiques d'interès públic

Usos /claus	Clau 21a	Clau 21b	Clau 22	Clau 24a	Clau 24b	Clau 24c	Clau 25a	Clau 25b	Clau 26a
Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'art. 47.1 a RLU)	C (2) (6)	C (2) (6)							C (2) (6)
Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'art. 47.1.b RLU)	C (2) (6)	C (2) (6)							C (2) (6)
Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'art. 47.1.c RLU)	C (1) (6)	C (1) (6)	C (1) (6)						C (1) (6)
Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'art. 47.1.d RLU)	C (1) (6)	C (1) (6)	C (1) (6)	C (1) (6)	C (1) (6)	C (1) (6)	C (1) (6)	C (1) (6)	C (1) (6)
Estacions de servei (benzineres) lligades a vial principals territorials	C (6)	C (6)	C (6)						

- Instal·lacions de serveis tècnics i infraestructures i energia

Usos /claus	Clau 21a	Clau 21b	Clau 22	Clau 24a	Clau 24b	Clau 24c	Clau 25a	Clau 25b	Clau 26a
Infraestructures de sanejament	C (4)(6)	C (4)(6)							
Embassament de retenció o regulació	C (4)(6)	C (4)(6)		C (4)(6)		C (4)(6)			
Parcs de maquinària per a obres públiques									
Magatzematge maquinària i materials de la construcció i altres									

- Activitats de turisme rural o de càmping

Usos /claus	Clau 21a	Clau 21b	Clau 22	Clau 24a	Clau 24b	Clau 24c	Clau 25a	Clau 25b	Clau 26a
Alberg de joventut, casa de colònies...	C (2)(6)	C (2)(6)	I	I	I	I	I	I	C (2)(6)
Desmuntables per a celebracions a l'aire lliure	C (3)	C (3)	I	I	C (3)	I	I	I	C (3)
Casa pagès o establiments de turisme rural	C (2)(6)	C (2)(6)	I	I	I	I	I	I	I
Restauració	C (2)	C (2)	I	I	I	I	I	I	C (2)
Establiment hotelier, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU)	C (2)(6)	C (2)(6)	I	I	I	I	I	I	I
Càmping o àrees d'acampada	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Parc temàtic	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Punt d'informació	C (2)	C (2)	I	I	I	I	I	I	C (2)
Centre d'interpretació i similars	C (2)	C (2)	I	I	I	I	I	I	I

Compatibilitat i Incompatibilitat del usos

C Ús Compatible

C (1/2/3/4/5/6/7/8/9) Ús Compatible condicionat

I Ús Incompatible

Compatibilitat dels usos condicionada

- (1) Condicionat al manteniment de l'ús actual i als terminis establerts per la seva explotació, si és el cas. Un cop deixin de prestar servei caldrà procedir a la restauració de la realitat física alterada per part del titular de l'explotació.
- (2) Condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el Catàleg de patrimoni o en el Catàleg de masies, d'acord amb la regulació de la fitxa corresponent, en compliment del Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010.
- (3) Condicionat per la seva pròpia temporalitat, en cap cas superior a 6 mesos. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.
- (4) Condicionat al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.
- (5) Condicionat a la redacció d'un Estudi de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la correcta gestió dels accessos.
- (6) Condicionat a la redacció d'un Pla especial que reguli l'ordenació, els accessos i la integració en el paisatge.
- (7) Condicionat al tipus de bosc i al tipus de paisatge d'aquesta clau.
- (8) Condicionat a la realització d'elements constructius sense incidència en el territori (mínim volum, integració, utilització materials adequats,...), i prioritàriament condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el Catàleg de patrimoni o en el Catàleg de masies, d'acord amb la regulació de la fitxa corresponent, en compliment RLU. També condicionat a una distància prudencial del sòl urbà segons l'activitat i amb un mínim de 100,00 m.
- (9) Condicionat a la realització d'elements constructius efímers.

Claus urbanístiques

Les claus urbanístiques en sòl no urbanitzable que fa referència el quadre anterior són:

Zones lligades a activitats econòmiques agrícola-forestals

- 21_a. Agroforestal d'especial valor (PTMB)
- 21_b. Agroforestal d'especial valor

Zones lligades a la protecció de masses boscoses

- 22. Forestal d'especial protecció

Zones lligades a espais d'interès ecològic i paisatgístic

- 24_a. Agrícola de valor reconegut d'interès ecològic i paisatgístic
- 24_b. Agrícola de preservació d'interès ecològic i paisatgístic
- 24_c. Ribera d'interès ecològic i paisatgístic

Zones lligades a espais naturals protegits

- 25_a. Espais naturals protegits (PEIN)
- 25_b. Espais naturals protegits (PD de Gallecs)

Zones lligades a activitats i a usos existents

- 26_a. Dotacions esportives

Art. 533.- Regulació de l'ús extractiu i de l'aprofitament d'aigua

1. Els aprofitaments d'aigua es regulen per la normativa sectorial aplicable, i en especial, el Decret 188/2010, de 23 de novembre, d'aprovació del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya i el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació a l'aqüífer protegit.
2. L'ús extractiu d'aigua del subsòl està subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a la prèvia obtenció de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent.
3. A més de complir tots els tràmits legals pertinents, les noves extraccions han de garantir les condicions següents:
 - a) Que no s'excedeixi la capacitat de càrrega de l'aqüífer de la zona.
 - b) La permanència dels cabals superficials aigües avall de l'extracció.
 - c) La permanència dels cabals de les fonts i surgències properes.
 - d) En cap cas poden efectuar extracció directa d'un curs d'aigua superficial d'origen natural.
 - e) Les instal·lacions de captació situades a prop de torrents i cursos d'aigua no poden limitar la secció de la llera ni malmetre les comunitats naturals adjacents amb les obres de construcció i manteniment de la captació.
 - f) L'accés a la captació ha de ser practicable i/o seguir vials ja existents, preferentment
4. Es prohibeix l'ús extractiu de minerals superficials i/o profunds de qualsevol mena, així com l'extracció d'aigua amb finalitats comercials.

Art. 534.- Regulació de l'ús públic i les activitats de lleure (esportives, recreatives, culturals o pedagògiques)

1. El desenvolupament de l'ús públic i les activitats de lleure en l'àmbit del POUM s'ha de portar a terme de forma compatible amb la conservació global del medi i amb ple respecte als béns públics i privats, els drets i les propietats existents.
2. Als efectes d'aquestes normes, s'entén per ús públic el desenvolupament d'aquelles activitats no directament productives que tradicionalment s'han dut a terme al medi natural i rural (el passeig, l'excursionisme, l'esport...).
3. Qualsevol activitat que transcorri per propietat privada ha de comptar amb el coneixement i consentiment previ de la propietat.
4. Es prohibeix l'abocament i abandonament de materials o residus en el medi.
5. L'organització de pràctiques esportives, d'aventura o de lleure que hagin de discórrer totalment o parcial pel sòl no urbanitzable, i l'establiment de circuits permanents o itineraris senyalitzats de bicicleta de muntanya o d'altres vehicles sense motor, requereixen llicència municipal i l'autorització de la propietat, a més de l'informe preceptiu dels òrgans gestors corresponent, que poden establir limitacions d'acord amb els objectius de protecció del POUM.
6. No s'admet la construcció, obertura o establiment de camps de golf en qualsevol de les seves modalitats.
7. S'admet la tinença de cavalls i animals de sella amb caràcter general i també complementari a l'explotació agrària en finques que tinguin la unitat mínima de conreu. L'estabulació i aixopluc dels animals s'haurà de fer preferentment en construccions preexistents. D'acord amb la normativa vigent, la tinença d'aquests animals resta supeditada a la seva inscripció en el Registre de nuclis zoològics de Catalunya.
8. En sòl agrícola i forestal, i en concret a les zones amb les claus 21a, 21b i 24b, s'admet l'acampada amb caràcter temporal, quan tingui lloc en funció del que disposa la legislació vigent sobre colònies, campaments, camps de treball i rutes per infants i joves. Aquest cas requereix de l'autorització municipal i de la propietat, i l'informe preceptiu de l'òrgan gestor corresponent si és el cas.

Art. 535.- Dret de tempteig i retracte en sòl no urbanitzable

1. L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans es reserva la potestat que li atorga la legislació urbanística vigent de constituir llur patrimoni municipal de sòl no urbanitzable, amb la finalitat de formar reserves per a protegir i tutelar aquelles àrees d'especial valor dins el sòl no urbanitzable.
2. Per tal de garantir la permanència de les característiques funcionals dins el sistema d'espais oberts dels sòls agrícoles i forestals que es considerin d'especial valor, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses quedin subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte, bé a través del planejament derivat o bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons.
3. En la delimitació de les àrees s'hauran de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici del dret de tempteig i retracte. La delimitació definitiva dels polígons subjectes a tanteig i retracte comportarà la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.

TÍTOL VIII. REGULACIÓ URBANÍSTICA BÀSICA EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ, CONSERVACIÓ, EXTINCIÓ I SALVAMENTS D'INCENDIS

Art. 536.- Disponibilitat d'hidrants per a incendi

1. D'acord amb l'art. 82.2.a) del RLU, el planejament derivat i els projectes d'urbanització han de contenir el traçat de la xarxa d'hidrants d'incendi i, d'acord amb l'art. 87.2.c) RLU, els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis hauran de contenir l'esquema de les xarxes d'abastament d'aigua contra incendis i hidrants d'incendi.
2. L'ordenació i urbanització de terrenys mitjançant figures de planejament hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en llurs xarxes d'abastament d'aigua en les condicions que fixa la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i normativa concordant.
3. En compliment de l'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals, en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.
4. D'acord amb el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), secció 4 del Document bàsic de seguretat en cas d'incendi, del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, s'ha de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.
5. Aquest document del POUM, tenint en compte la xarxa d'abastament d'aigua i la xarxa d'hidrants existents reflexades en els plànols I2.03. Xarxa d'abastament d'aigua existent i I204. Xarxa d'hidrants existent, determina una proposta d'esquema, tant de la xarxa d'aigua com de la xarxa d'hidrants en els plànols P5.03 Xarxa d'abastament d'aigua i P5.04 Xarxa d'hidrants.

Art. 537.- Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

1. Cal complir les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers definides en els articles 6, 7 i 11 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, que regulen les condicions de via pública, via pública apta per a autoescales de bombers i nombre de façanes d'accés, respectivament, en compliment dels supòsits o àmbits d'aplicació del Decret.
2. Cal afegir les especificacions tècniques següents:
 - a) Per a usos no industrials, s'haurà de complir allò establert en el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), secció 5 del Document bàsic de seguretat en cas d'incendi, del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, i posteriors modificacions i correccions, estableix que les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

- b) Per a usos residencials i exclusivament en sòl urbà, en les vies d'accés que finalitzin en un cul de sac, on no es disposa d'un espai circular per ubicar-hi un cercle de 12,5 m de radi, i degut a la dificultat per engrandir aquest espai, es disposarà obligatòriament d'un hidrant.
- c) Per a usos industrials, s'haurà de donar compliment a l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, el qual estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular, el seu entorn immediat i els seus accessos han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,50 m de radi.
- d) Els plànols d'ordenació han de contenir informació gràfica de la xarxa viària on es defineixen suficientment els perfils longitudinals i transversals, tal i com estableix l'apartat b) de l'article 87.2 RLU.

Art. 538.- Franja de protecció respecte la massa forestal

Cal mantenir una franja de protecció respecte la massa forestal tal i com s'estableix a les regulacions legals següents:

1. D'acord amb l'apartat b) de l'article 84.2 RLU, la memòria del pla ha de contenir informació urbanística relativa a les característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals existents, i l'apartat d) de l'article 86.3 determina que els plànols d'informació hauran de contenir informació relativa a les àrees vulnerables per l'existència de riscos naturals.
2. Les edificacions que afronten amb àrees forestals, estan obligades a mantenir una franja perimetral de 25,00 m d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades, d'acord amb l'article 5 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis. No s'admet la construcció de tanques de cap tipus en aquesta franja de protecció més enllà del límit de sòl urbà.
3. Les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 m de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25,00 m d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior del límit del sòl urbà tal i com regula l'article 2a.) del Decret 64/1995, de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. També caldrà seguir les condicions fixades en l'article 6 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, així com el seu Annex 2. No s'admet la construcció de tanques de cap tipus en aquesta franja de protecció més enllà del sòl urbà.
4. Per a usos no industrials, i d'acord amb la secció de DBS del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, també s'ha de disposar d'una franja de 25,00 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal.
5. Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una

massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25,00 m d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades. No s'admet la construcció de tanques més enllà del límit del sòl urbà.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.- Instruments de planejament anteriors al POUM

El POUM ha refós la normativa de tots els plans derivats aprovats amb anterioritat a la seva entrada en vigor, l'estat d'execució dels quals fa innecessari el manteniment dels mateixos com a documents independents, per la qual cosa l'ordenació en aquests àmbits es realitza de forma directa per les determinacions del POUM, segons les qualificacions atorgades en cada cas. Únicament s'exceptuen d'aquest criteri els plans següents, que seguiran vigents en tot allò no específicament previst en aquest POUM:

- Pla Parcial Can Valls (veure SUD-11)
- Pla Parcial Can Maiol Nord (veure SUD-05)

Segona.- Incorporació Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions

El POUM ja incorpora el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, que entrarà en vigor simultàniament amb el conjunt del POUM, tot i que la seva revisió o modificació es subjectarà a l'establert en les normes del propi Catàleg de masies.

Tercera.- Incorporació Catàleg de protecció del patrimoni

El POUM ja incorpora les determinacions del Catàleg de Protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic, que entrarà en vigor simultàniament amb el conjunt del POUM, tot i que la seva revisió o modificació es subjectarà a l'establert en les normes del propi Catàleg de protecció.

Quarta.- Parcel·les preexistents

Serán edificables les parcel·les de superfície i perímetre (condicions de forma i façana) inferiors a la mínima fixada en aquest POUM, quan puguin justificar la seva preexistència anterior a l'entrada en vigor d'aquest POUM, incloses les adjudicades en projectes de reparcel·lació aprovats prèviament, les que ja estiguin físicament delimitades i les consolidades registralment o cadastralment. En aquests casos els índex d'edificabilitat nets es reduiran en la mateixa proporció en que la superfície de la parcel·la quedi reduïda respecte a la mínima exigida per a la zona.

Cinquena.- Habitatges en sòl no urbanitzable

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el Catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:
 - a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació establerts als apartats 2 i 3 de l'article 108 TRLU i 119.1 del RLU.
 - b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 TRLU i 119.2 RLU.
2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula

d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o disconformitat que els sigui aplicable.

Sisena– Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable

Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable, per a usos diferents que l'habitatge o que els propis d'una explotació de naturalesa agrària, a l'empara del pla general fins ara vigent, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable TRLU i al previst en aquest POUM, poden romandre sobre el territori sempre que es mantingui l'ús que va ser objecte d'autorització i aquest POUM no ho impedeixi.

Com a manteniment de l'ús s'entendrà l'ús genèric, en funció de la classificació dels usos que es fa en aquestes normes.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'ha d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions del TRLU, del RLU i d'aquest POUM.

Setena.- Titularitat sòls d'equipament

Els equipaments comunitaris destinats a ser de titularitat pública però que siguin privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, podran mantenir la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat abans de la data esmentada, conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació. Tot això sense perjudici de l'adquisició expropiatòria en funció de les previsions d'execució del Pla, en cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Actes previs al POUM

Els instruments urbanístics aprovats i les llicències urbanístiques atorgades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM tenen la vigència establerta en la resolució d'aprovació o atorgament i confereixen al seu titular el dret a realitzar tot allò que es concreti en l'instrument o llicència.

Els instruments urbanístics i les llicències urbanístiques a atorgar després de l'aprovació inicial d'aquest POUM es fonamentaran en les normes urbanístiques vigents sempre que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat. El POUM inclou una específica previsió sobre els supòsits subjectes a suspensió de llicències.

Segona.- Règim de fora d'ordenació o volum/ús disconforme

1. Els edificis, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM, i que no s'ajustin a les seves previsions, queden en situació de fora d'ordenació o de volum o ús disconforme segons es determina per a cada cas en les pròpies fitxes normatives. En tot allò no previst, s'aplicaran les normes dels vigents TRLU i RLU.
2. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 3 i 4: Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
3. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.
4. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 TRLU.
5. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar totes les obres de consolidació, rehabilitació i ampliació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.
6. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.
7. Les figures del planejament urbanístic derivat han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.
8. Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades al capítol II del títol setè TRLU i que no s'ajustin al planejament resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats 1 a 6 precedents. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Tercera.- Noves ordenances municipals

Mentre no s'aprovin noves ordenances municipals, s'aplicaran les normes contingudes en aquest POUM i, en tot allò no previst, es mantindran les ordenances prèvies que no s'hi oposin, ni el contradiguin ni en resultin incompatibles.

DISPOSICIONS FINALS

Primera.- L'Ajuntament tramitarà i aprovarà les ordenances municipals que es considerin necessàries, així com l'adequació d'aquelles que ho requereixin per a la seva adaptació al POUM.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única.- Queden derogats tots els instruments de planejament anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, contradictoris amb el seu contingut.