

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 12 de setembre de 2013, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Sant Fost de Campsentelles.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 31 d'octubre de 2012 i de 22 de juliol de 2013, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2006/024366/B

Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Fost de Campsentelles

Acord de 22 de juliol de 2013

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Fost de Campsentelles promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 31 d'octubre de 2012, incorporant d'ofici les prescripcions següents:

1.1 Es fixa a les fitxes dels polígons d'actuació PAU 2A Mas Bagà, PAU 3B Gassó i PAU 4B Ajuntament la condició de sòl urbà no consolidat que implica la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

1.2 Es corregeix l'última frase de l'article 28 de la normativa, substituint-la per la següent: "En aquest segon supòsit, l'abast d'aquest ús s'haurà de justificar en el corresponent projecte d'obres per evitar distribucions d'usos incongruents amb els objectius del sistema".

1.3 Es modifica el redactat de l'article 121.3.2 de la normativa, substituint-ho pel següent: "Ocupació màxima de l'edificació: 40% a la subzona 8.DSP1 i segons el gàlib edificatori màxim dibuixat a l'informe de la Direcció General de Carreteres, de 25 d'octubre de 2012, a la subzona 8.DSP2".

1.4 Es modifica el redactat de l'article 121.4.1 de la normativa, substituint-ho pel següent: "Alçada màxima i nombre de plantes: 10 m i PB+2 a la subzona 8.DSP1 i 16 m i PB+3 (puntualment PB+4) a la subzona 8.DSP2".

1.5 Es corregeix la relació d'usos complementaris de l'article 124.2.2 de la normativa, excloent l'ús hotel·ler i el de restauració.

1.6 Es modifica el redactat de l'article 126.2 de la normativa, substituint-ho pel següent: "En la zona ZT, es permet l'activitat d'extracció existent. No obstant això, paral·lelament a l'explotació cal dur a terme les tasques de restauració del terreny, tal com estableix la legislació vigent. Aquesta restauració ha de garantir, en el futur, el caràcter forestal propi de l'entorn en què s'insereix l'activitat. El Pla especial de restauració paisatgística que es preveu en aquest Pla s'entén sens perjudici del Programa de restauració de la pedrera".

-2 Publicar aquest acord, l'acord d'aprovació definitiva de 31 d'octubre de 2012 i les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya als efectes de la seva executivitat immediata tal com exigeix l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Fost de Campsentelles.

Acord de 31 d'octubre de 2012

CVE-DOGC-A-13255043-2013

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Fost de Campsentelles, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Informes

1.1.1 Cal recaptar l'informe favorable de la Direcció General d'Energia i Mines pel que fa al compliment de les condicions de l'informe desfavorable d'aquesta mateixa Direcció General de 5 de novembre de 2009.

1.1.2 Cal incorporar les prescripcions dels informes de la Direcció General de Carreteres de 28 de juliol de 2009 i de 25 d'octubre de 2012 segons consten a l'apartat de valoració d'aquest acord i es recomana que es faci un document únic o refós de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els termes exigits per l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de 29 d'octubre de 2012.

1.2 Memòria social i previsió d'habitatge protegit

1.2.1 Cal garantir la reserva mínima del 30% del sostre residencial de nova implantació destinada a habitatges de protecció en el conjunt dels polígons d'actuació i sectors en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable delimitat. Així mateix, cal afegir al còmput de sostre residencial de nova implantació el corresponent als polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat (segons nomenclatura del POUM aprovat provisionalment l'any 2009): PAU 2A mas Bagà, PAU 3B Gassó i PAU 4B Ajuntament.

1.3 Sòl urbà

1.3.1 Cal justificar que la trama urbana, on s'insereix la zona de densificació urbana (clau 3.VC) i en la qual s'admet la possibilitat de fer dos habitatges per a les parcel·les de 300 m² i de 500 m², podrà assumir l'increment de trànsit que generarà duplicar la població en aquesta zona.

1.3.2 Cal mantenir la delimitació dels polígons d'actuació en sòl urbà següents (segons nomenclatura del POUM aprovat provisionalment l'any 2009): PAU 2A mas Bagà, PAU 2B Parròquia, PAU 3A carrer Pau Casals, PAU 3B Gassó, PAU 4B Ajuntament, PAU 17B camí de la Moreneta i PAU 19 Font de les Monges i fixar en cada cas els paràmetres aplicables corresponents.

1.3.3 Cal mantenir l'índex d'edificabilitat neta màxima de 0,40 m² sostre/m² sòl dels terrenys que es qualifiquen de zona de serveis privats (clau 8.DSP) situats al nord del carrer Major, per tal de no incrementar el sostre màxim avui admès pel planejament vigent en uns terrenys topogràficament complicats.

1.4 Sòl urbanitzable

1.4.1 Cal corregir les fitxes dels sectors urbanitzables afegint la frase següent: "Dels diferents paràmetres fixats prevaldran els percentatges mínims de cessions de sistemes, l'índex d'artificialitat bruta en m² sostre/m² sòl i la densitat en hab/ha, per sobre dels valors de superfície de sòl, sostre i nombre d'habitatges respectivament".

1.4.2 Sector PP2 les Vinyes: Cal reduir l'àmbit excloent els sòls amb pendents superiors al 20%, i atesa la seva posició envoltada d'habitatge unifamiliar aïllat cal mantenir l'edificabilitat bruta i, atès el pendent del terreny, preveure només ubicació d'edificació en les cotes més baixes evitant en tot cas situar-la en el perímetre de l'àmbit.

1.4.3 Sector PP3 can Canyelles de Baix: Cal suprimir de la fitxa tots els paràmetres aplicables al sector i fixar exclusivament que es manté vigent el Pla parcial del sector de can Canyelles de Baix, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 25 de maig de 2005, que és el document on s'estableix l'ordenació concreta.

1.4.4 Sector SUND1 Nou Sant Fost: Cal supeditar el desenvolupament del sector a l'efectiva construcció de l'autovia.

1.5 Normativa urbanística

1.5.1 Cal incorporar les prescripcions relatives a la normativa urbanística del POUM, segons consten a l'apartat de valoració d'aquest acord.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la

CVE-DOGC-A-13255043-2013

Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Manifestar que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Fost de Campsentelles ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Fost de Campsentelles.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2006/24366/B&set-locale=ca>

Barcelona, 12 de setembre de 2013

M. Teresa Manté Prats

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Fost de Campsentelles

(Vegeu la imatge al final del document)

CVE-DOGC-A-13255043-2013

[NNUU_cat.pdf](#)

(13.255.043)

NORMES URBANÍSTIQUES**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT FOST DE CAMPSENTELLES****TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.****Article 1. Definició i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal.**

- 1.- El POUM constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral del terme de Sant Fost de Campsentelles de conformitat amb allò que disposa el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i en tot allò que segueix vigent, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 2.- Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal és el resultat de la revisió del Pla general d'ordenació urbana de Sant Fost de Campsentelles, aprovat el 14 de gener de 1987.
- 3.- Aquestes Normes, juntament amb els plànols d'ordenació i l'agenda, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Fost de Campsentelles.

Article 2. Vigència del Pla.

- 1.- El Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
- 2.- El Pla d'ordenació urbanística municipal, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de modificació i revisió.

Article 3. Circumstàncies justificatives de la revisió.

Seràn circumstàncies que justifiquen la revisió d'aquest Pla:

- 1.- El transcurs del termini de vuit anys, comptats a partir de la data de la publicació de l'aprovació definitiva.
- 2.- La variació del creixement de la població previst en els supòsits següents:
 - a) Si en el termini de sis anys el sòl ocupat en noves construccions representa més del 66% del previst.
 - b) Si en el termini de sis anys el sòl no ocupat en noves construccions no abasta el 33% del previst.
- 3.- La variació, per disposició legal, dels estàndards previstos per a espais lliures o equipaments, sempre que això obligui a replantejar els criteris i objectius del model de planejament urbanístic aprovat.
- 4.- Les disfuncions entre les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les

necessitats reals de sòl per crear habitatges o establir activitats econòmiques, quan incideixen en el model d'ordenació previst.

- 5.- L'aprovació d'un pla director urbanístic, l'àmbit del qual abasti totalment o parcialment el municipi de Sant Fost de Campsentelles, als efectes previstos a l'article 56 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.
- 6.- La concreció de grans infraestructures que modifiquin l'estructura del nucli urbà i la possible afectació que pugui general l'aprovació del Pla territorial.

Article 4. Modificació del Pla.

- 1.- La modificació de qualsevol dels elements del Pla només serà possible si no s'alteren o es varien substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial, de manera que es faci necessària una revisió global.
- 2.- No tindran la consideració de modificacions:
 - 2.1. Les actuacions derivades d'operacions de plans de millora urbana, quan no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
 - 2.2. Les previsions dels plans especials redactats a l'empara de l'article 67.1.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, quan suposin una major protecció d'edificis o conjunts d'interès històric, artístic o tradicional i no comportin increments de l'aprofitament.
 - 2.3. Les variacions en el llistat del Inventari produïdes per l'aprovació o modificació dels plans especials de protecció.
- 3.- En qualsevol cas, les propostes de modificació hauran de donar compliment a l'article 94 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i tindran, com a mínim, el grau de precisió propi del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 5. Caràcter vinculant de les determinacions del Pla.

- 1.- L'Administració pública i els particulars queden obligats al compliment de les normes urbanístiques i dels plànols d'ordenació del Pla, de manera que qualsevol intervenció sobre el territori municipal, de caràcter provisional o definitiva, d'iniciativa pública o privada, haurà de conformar-se a les seves determinacions, d'acord amb allò previst en la legislació vigent.
- 2.- En tot cas, el desenvolupament del Pla s'ajustarà a la legislació urbanística aplicable a Catalunya. Les obres i els usos que excepcionalment es puguin autoritzar no contemplats en el present Pla seguiran la tramitació legalment establerta i en cap cas podran constituir dispensa singular.

Article 6. Interpretació dels documents del Pla.

1.- La interpretació dels documents es farà a partir del sentit dels seus vocables i representacions gràfiques, atenent a la seva unitat i coherència com a parts integrants del Pla, en l'acompliment dels objectius i finalitats del Pla formulats a la memòria, i a la realitat social de cada moment. En tot cas, es tindran en compte els criteris següents:

1.1. En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques prevalen:

- a) En matèria de classificació del sòl urbà i urbanitzable, les determinacions expressades en el plànol de classificació del sòl urbà i urbanitzable i estructura general del territori a escala mínima 1/5.000 número O.1 i O.2.
- b) En matèria de qualificació del sòl, les determinacions expressades en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable a escala 1/1.000 sèrie O.3. Els sistemes i zones són identificats amb les claus que consten en el següent article 8 d'aquestes Normes.
- c) En matèria de delimitació de sectors, les determinacions expressades en el plànols de delimitació de sectors i polígons a escala 1/1.000 sèrie O.3 per al sòl urbà i urbanitzable. La delimitació precisa dels àmbits dels sectors és la que figura en l'annex 1.
- d) En matèria de classificació del sòl no urbanitzable, les determinacions i la delimitació de sectors de planejament expressades en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala mínima 1/5.000 número O.1.

1.2. Les Normes urbanístiques prevalen sobre els restants documents del Pla.

1.3. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen d'acord amb el que estableix l'article 10 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

2.- No obstant, el disposat amb anterioritat, la delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalats pel Pla, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els documents de planejament que despleguin el propi Pla. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten aquests ajustaments són les següents:

- a) No alterar la superfície de les corresponents àrees delimitades en els plànols d'ordenació, segons interpretació literal, en més o menys d'un tres per cent.
- b) No alterar substancialment la forma de l'àrea esmentada, excepte en les precisions dels seus límits a causa de:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques dels terrenys.
 - Límits físics i particions de propietat.
 - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

c) Els ajustaments en sectors urbanístics derivats de documents topogràfics de major precisió no podran comportar pèrdua de superfície de sistemes urbanístics, en termes absoluts i relatius.

Article 7. Documentació del Pla.

1.- El contingut del Pla queda conformat pels documents següents, d'acord amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme:

- a) Memòria i annexos, que incorpora l'avanç de pla, l'agenda i avaluació econòmica de les actuacions, l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable i l'inventari de béns a protegir.
- b) Plànols d'informació.
 - c) Plànols d'ordenació.
 - d) Normes urbanístiques i annexos normatius.
 - e) Informes sobre les al·legacions i informes d'organismes oficials.
- f) Estudi de mobilitat generada.
 - g) Informe de sostenibilitat ambiental i memòria ambiental.
 - h) Memòria social d'habitatge.
 - i) Programa de participació ciutadana
 - j) Estudi d'inundabilitat de la riera de Sant Fost en el tram de sòl urbanitzable.

2.- Tenen la consideració de documents normatius:

- a) Els plànols d'ordenació sèries O.1, O.2, O.3 i O.4.
- b) Les Normes urbanístiques i annexos normatius.
- c) L'agenda.

Article 8. Codi d'identificació.

Als efectes d'assignar una referència precisa entre les qualificacions de sistemes i de zones, així com en les àrees de planejament i gestió i la seva representació gràfica, el codi d'identificació en els plànols és la següent:

1.- Sistemes:

- | | |
|--|---------|
| - Sistema de comunicacions | clau XV |
| - Sistema d'espais lliures i zones verdes | clau VP |
| - Sistema d'equipaments comunitaris | clau EQ |
| - Sistema d'habitatges dotacionals públics | clau HD |
| - Sistema hidràulic | clau HI |
| - Protecció de sistemes | clau PS |

2.- Zones:

- | | |
|---|------------|
| - Front de carrer a conservar i rehabilitar | clau 1.FCR |
|---|------------|

- Front de carrer a completar	clau 2.FC
- Edificació a conservar i rehabilitar	clau 2.ECR
- Veïnat de cases	clau 3.VC
- Promocions de front de cases	clau 4.PC
- Promocions de front de blocs	clau 4.PB
- Blocs d'habitatges	clau 4.BH
- Paisatge de xalets	clau 5.PX
- Front de carrer industrial	clau 6.FCI
- Indústria mitjana	clau 7.IM
- Indústria gran	clau 7.IG
- Dotacions i serveis privats	clau 8.DSP
- Lliure d'edificació	clau 9.LE
- Indústria a transformar	clau 10.IT
- Rural de protecció agrícola	clau ZA
- Rural de protecció forestal	clau ZF
- Transformació	clau ZT

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9. Règim urbanístic del sòl.

- 1.- El règim urbanístic del sòl queda definit en el Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant:
 - a) La classificació del sòl.
 - b) La qualificació del sòl.
- 2.- El Pla classifica el territori del terme municipal de Sant Fost de Campsentelles en sòl urbà –consolidat i no consolidat–, urbanitzable –delimitat i no delimitat– i no urbanitzable, corresponent a cada classe de sòl els drets i deures establerts legalment.
- 3.- El Pla qualifica, així mateix, el territori objecte d'ordenació en sistemes i zones. La regulació detallada d'uns i altres s'estableix al títol III d'aquestes Normes.
- 4.- Per a una major precisió dels criteris de protecció establerts en aquesta normativa, es preveu la redacció d'un pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i històric per als elements i conjunts urbans els quals, d'entrada i de forma indicativa han estat relacionats a l'inventari que figura així mateix a l'annex 4 de la memòria, i que estan situats en diferents règims urbanístics del sòl.

Article 10. Desplegament del Pla en sòl urbà.

- 1.- Les determinacions del Pla són d'aplicació directa en tot el sòl urbà, fins i tot les referides als sistemes. Així mateix es podran delimitar polígons d'actuació urbanística i redactar Plans especials amb les finalitats que preveu la legislació vigent. .
- 2.- Respecte al sòl urbà no consolidat, el Pla ha delimitat, igualment, els polígons d'actuació següents:
 - PAU 1 - Carrer Industrial
 - PAU 2A – Mas Bagà
 - PAU 2B – Parròquia
 - PAU 3A – Carrer Pau Casals
 - PAU 3B – Gassó
 - PAU 3C - Passatge Doctor Turró
 - PAU 4A - Carrer Pedrera
 - PAU 4B - Ajuntament
 - PAU 5 - Nucli Antic
 - PAU 6 - Can Sunyer
 - PAU 7A - Mas Carabassa I
 - PAU 7B - Mas Carabassa II
 - PAU 8 - Can Boch
 - PAU 9A - Camí del Sot I
 - PAU 9B - Camí del Sot II
 - PAU 10 - Església Vella
 - PAU 11 - Mas Llombart
 - PAU 12- Turó d'en Reig
 - PAU 13 - Camí de l'Illa
 - PAU 14 - Colònia Bosc
 - PAU 15 - Torrent de l'Hort
 - PAU 16 - Sector la Creu
 - PAU 17A – Central
 - PAU 17B – Camí de la Moreneta
 - PAU 18 - Els Castanyers
 - PAU 19 – Font de les Monges
- 3.- Els instruments de gestió que es redactin per a l'execució dels polígons esmentats hauran d'ajustar-se, a més de les disposicions legals, al que es determina respecte a cadascun d'ells a l'annex normatiu 1 d'aquestes Normes.

Article 11. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable delimitat.

- 1.- El sòl urbanitzable delimitat del Pla es desplega necessàriament per mitjà de plans parcials.
- 2.- El Pla preveu els sectors de planejament següents en el sòl urbanitzable delimitat:
 - Sector carrer Nou - PP1
 - Sector les Vinyes - PP2
 - Sector can Canyelles de Baix - PP3
 - Sector can Teià - PP4
- 3.- Els plans parcials que es redactin respecte als esmentats sectors, a més de donar compliment a les disposicions legals, hauran de prendre en consideració en cadascun d'ells el que s'estableix en l'annex normatiu 2 i les mesures que figuren en l'annex normatiu 5 d'aquestes Normes.
- 4.- Els plans parcials que es formulin establiran en cada cas la zonificació que considerin adient i en congruència amb les zones establertes en aquest pla, respectant, però, els aprofitaments, usos i densitats establerts en l'annex normatiu esmentat.
- 5.- Sens perjudici de les determinacions del Pla d'ordenació i de les previsions resultants de la legislació aplicable, quant al contingut dels plans parcials, addicionalment, pel que fa a la protecció del medi ambient, els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:
 - Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
 - Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de la legislació sectorial aplicable.
 - Ordenances específiques per a la protecció del medi, que –d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries– han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), sorolls i vibracions.
- 6.- Així mateix, en el desenvolupament del planejament parcial es realitzarà una avaluació de la seva potencial incidència ambiental, atenent les fragilitats dels recursos naturals afectats, així com la capacitat i vulnerabilitat del territori i amb atenció als riscos geològics, a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.

- 7.- Amb caràcter general cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:
- a) Promoure la previsió en els edificis d'habitatges, oficines, comerços i d'altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.
 - b) Preveure, en la xarxa viària, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris, amb l'objectiu d'optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

Article 12. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat.

- 1.- El sòl urbanitzable no delimitat del Pla es desplega necessàriament per mitjà de plans parcials de delimitació. D'acord amb el que estableix l'article 66.2 del Decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, es podrà iniciar el procés de delimitació d'un sector quan concorrin algun dels supòsits d'interès públic següents:
 - s'hagin executat els sectors de sòl urbà no consolidat que comporten nou sòl urbanitzat o més del 50% dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.
 - estiguin en execució noves infraestructures d'accés que justifiquin la delimitació per a una millora important en l'accessibilitat urbana i territorial.
 - si contribueixen de manera substancial a l'execució de sistemes urbanístics generals i tenen una superfície no inferior a 5 hectàrees.
- 2.- El Pla preveu el sector següents de planejament al sòl urbanitzable no delimitat:
 - Sector Nou Sant Fost - SUND1
- 3.- Els plans parcials que es redactin respecte als esmentats sectors, a més de donar compliment a les disposicions legals, hauran de prendre en consideració les determinacions establertes per a cadascun d'ells en l'annex normatiu 3 i l'annex normatiu 5 d'aquestes Normes.
- 4.- Els plans parcials que es formulin establiran la zonificació que considerin adient en cada cas, respectant, però, els aprofitaments, usos i densitats establerts en l'annex normatiu 3 esmentat.
- 5.- Sens perjudici de les determinacions d'aquest Pla i de les previsions del Decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, quant al contingut dels plans parcials, addicionalment, pel que fa a la protecció del medi ambient, els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:
 - Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
 - Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per facilitar la gestió

ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de la legislació sectorial aplicable.

- Ordenances específiques per a la protecció del medi, que –d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries– han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), sorolls i vibracions.

6.- Així mateix, en el desenvolupament del planejament parcial es realitzarà una avaluació de la seva potencial incidència ambiental, atenant les fragilitats dels recursos naturals afectats, així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica, a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.

7.- Amb caràcter general, cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:

- a) Promoure la previsió en els edificis d'habitatges, oficines, comerços i d'altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.
- b) Preveure, en la xarxa viària, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris, amb l'objectiu d'optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

Article 13. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable.

1.- Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa, subjectant-se sempre a les previsions de la legislació urbanística respecte a aquesta classe de sòl.

2.- No obstant l'establert al paràgraf anterior, el Pla preveu la formulació, amb caràcter previ a qualsevol actuació de la propietat, els Plans especials de protecció següents:

Sector Ribera Besós - PE1

Sector Implantació Autovia - PE2

Sector Restauració Paisatgística 1 - PE3

Sector Restauració Paisatgística 2 - PE4

Delimitació Hàbitats d'Interès Comunitari - PE5

Els plans especials de protecció corresponents al sector Ribera Besós-PE1 i al sector Implantació Autovia-PE2 s'hauran de supeditar així mateix a la determinació de les infraestructures per part de l'administració competent i, en conseqüència, solament podran desenvolupar aquelles actuacions de la propietat que no entrin en contradicció

amb la reserva viària, un cop aquesta tingui delimitació aprovada.

- 3.- Els Plans especials esmentats, a més de les disposicions legals, hauran d'ajustar-se a les determinacions que consten respecte a cadascun d'ells a l'annex normatiu 4 i l'annex normatiu 5 d'aquestes Normes.
- 4.- Aquest Pla incorpora un inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable, el tractament de les quals s'haurà de detallar a través del corresponent Pla especial d'acord amb el que estableix la legislació urbanística i al efectes del que preveu l'article 50 del Decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 14. Condicions específiques als sistemes i zones.

- 1.- Els sistemes o zones que tinguin algun dels subíndex que es relacionen a continuació, serà d'aplicació les condicions que es regulen per a cadascun d'ells:
 - v. valor històric
 - h. risc hidrològic
 - c. habitatge protegit o concertat
 - p. planejament anterior
 - e. usos esportius
- 2.- Els sòls qualificats que tinguin els subíndex -v- hauran de recuperar i protegir els elements de valor històric que continguin. El inventari de béns a protegir que figura en la memòria del Pla té la consideració de llista d'elements a introduir en el corresponent pla especial de protecció del patrimoni que concretarà, en cada cas, el tipus de protecció de les edificacions existents i les condicions d'integració de les ampliacions o substitucions parcials, així com el tractament dels espais no construïts per tal de potenciar la imatge urbana del conjunt.
 - 2.1 Fins que estigui vigent aquest pla especial, les actuacions puntuals s'hauran de resoldre a través d'un pla especial que estableixi les mesures de protecció dels béns protegits i justifiqui la plena integració i compatibilitat de la resta d'actuacions que siguin possibles d'acord amb la qualificació zonal que correspongui.
 - 2.2 En relació amb la regulació de les obres en béns a protegir, l'òrgan competent per autoritzar-les és:
 - a) Béns culturals d'interès nacional (BCIN) – Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona del Departament de Cultura de la Generalitat
 - b) Béns culturals d'interès local (BCIL) i béns de protecció urbanística (BI) – Ajuntament de Sant Fost de Campsentelles
 - c) Patrimoni arqueològic i àrees d'interès arqueològic - Servei d'Arqueologia i Paleontologia de la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat.
- 3.- Totes les parcel·les situades en àrees de risc hidrològic -identificades amb el subíndex

“h”- hauran de redactar un projecte de control de la inundació, al qual s'incorpori:

- a) un informe hidrològic sobre els problemes de les avingudes i els períodes de recurrència, i
- b) un projecte de protecció en front les avingudes.

- 4.- Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -c- hauran de destinar-se a la construcció d'habitatges sota alguna de les formes de protecció pública: règim especial i règim general (subíndex c1) o preu concertat (subíndex c2), i d'acord amb el que s'estableixi per a cada zona o sector de planejament. Els terminis d'execució d'aquests habitatges seran, com a màxim, de dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i de tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, tal com estableix l'article 57.7 del Decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i l'article 68.2.h del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 5.- Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -p- els hi serà d'aplicació l'ordenació i l'aprofitament establert pel planejament i acords urbanístics vigents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, en els termes que s'estableixen en cada zona, i en el títol VIII d'aquestes Normes.
- 6.- Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -e- tindran com a usos principals els usos esportius que preveu el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya.

Article 15. El patrimoni municipal del sòl i habitatge.

- 1.- Els sòls qualificats com a sistema d'habitatges dotacionals, juntament amb els sòls d'ús residencial provinents de les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i que es concreten en aquest Pla, integraran el patrimoni municipal de sòl i habitatge, amb la finalitat de donar continuïtat a la política d'habitatge social del municipi.
- 2. El patrimoni municipal de sòl i habitatge es constituirà i gestionarà d'acord amb el que estableix l'article 160 i següents del Decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3.- Amb la finalitat de facilitar l'ampliació del patrimoni municipal de sòl i habitatge, es consideren àrees subjectes al dret de tanteig i retracte, d'acord amb l'article 172 del Decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tots els sectors urbanístics amb reserves de sòl per habitatge protegit delimitats en aquest Pla o els que en el seu desenvolupament es delimitin. L'acord de delimitació de les àrees es produirà en el moment de l'inici de la reparcel·lació.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DELS SISTEMES.

Capítol 1. Disposicions generals.

Article 16. Els sistemes del Pla d'ordenació urbanística municipal.

- 1.- Els sistemes urbanístics generals i locals són uns dels elements definidors del model territorial contemplat en el Pla. El plànol d'estructura general del territori a escala 1/5.000 número 0.2. grafia els sistemes generals previstos en el Pla. La resta de sistemes tenen la consideració de locals.
- 2.- La titularitat i afectació pública a l'ús general i al servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic s'operen una vegada l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa previstos en Dret. En tant no s'efectuï aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada, però restaran vinculats al destí determinat pel Pla.
- 3.- La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de servei públic respecte a aquells sistemes generals en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del Pla, fins i tot per la prèvia adquisició.
- 4.- Sense perjudici del que estableix la legislació sectorial, el Pla admet la titularitat privada de certs sistemes generals, en aquells casos en què sigui compatible aquesta titularitat amb l'ús al qual hagin d'estar afectats i es mantingui el destí dels propis sistemes generals, d'acord amb l'article 35 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i d'acord amb les disposicions corresponents a cada sistema.
- 5.- En tot cas, l'Administració manté la possibilitat de l'exercici de la potestat d'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat que legítimi la transferència coactiva.

Article 17. El desplegament i execució del sistemes generals.

- 1.- L'execució dels sistemes en sòl urbà podrà fer-se directament mitjançant un projecte d'urbanització o d'obra ordinària. No obstant això, es podran formar plans especials per a regular detalladament l'ús i la protecció del corresponent sistema, en els quals es reguli, igualment, la forma d'adquisició del sòl.
- 2.- Els sòls destinats a sistemes en sòl urbanitzable delimitat –que a efectes de gestió, el Pla inclogui en un sector– es consideraran part del sector; per aquest motiu, precisaran de la redacció prèvia d'un pla parcial.
- 3.- Els sòls destinats a sistemes situats en sòl urbanitzable no delimitat, en tant no es formuli un pla parcial de delimitació, tindran la consideració de sòl rural, d'acord amb la Llei 8/2007, de 28 de maig i el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei

3/2012, de 22 de febrer.

- 4.- L'execució dels sistemes en sòl no urbanitzable podrà fer-se directament mitjançant un projecte d'obra ordinària, en tot cas precisaran de la prèvia redacció d'un pla especial per a la seva execució.

Capítol 2. Sistema de comunicacions viàries, clau XV.

Article 18. Concepte i classificació de les diferents vies.

- 1.- El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures públiques o afectades al domini públic, necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, mitjançant tota classe de mitjans de transports. Comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
- 2.- En els plànols d'ordenació es grafien els criteris de comunicacions viàries amb les claus XV1, XV2, XVr, XVa quan es poden confondre amb altres tipus de qualificació. Les esmentades claus són atribuïdes segons les característiques i funcions de cada via, la qual cosa dóna lloc a la classificació dels vials següent:
 - xarxa territorial bàsica, clau XV1
 - vialitat bàsica, clau XV2
 - vialitat trànsit restringit, clau XVr.
 - àrea d'aparcament, clau XVa.
- 3.- No formen part del sistema general de comunicacions viàries els accessos rodats existents a l'interior d'un àmbit de gestió unitària ni els espais que donin altres accessos a parcel·les i que siguin de titularitat i gestió privada, ni els camins privats tradicionals o que es puguin obrir en el futur per la iniciativa privada.

Article 19. Règim d'aplicació a les diferents vies de comunicació.

- 1.- Les vies de comunicació identificades amb la clau XV1 recollides al Pla són:
 - Autopista
 - Carreteres estatals, de la Generalitat i de la DiputacióLes esmentades vies de comunicació queden subjectes al règim jurídic derivat de la legislació sectorial que en cada cas li és d'aplicació.
- 2.- Les vies de circulació general i urbana, claus XV2, XVr i XVa, són les situades en sòl urbà, respecte a les quals el Pla defineix les alineacions i rasants de forma específica, quan el model territorial aplicat exigeix la modificació de les actualment existents, modificacions que queden grafiades en els plànols a escala 1/1.000 sèrie O.3. Els plans parcials, en tot cas, fixaran les alineacions i rasants dels vials que es defineixin en ells.
- 3.- Als carrers corredors –amb edificació alineada a carrer– d'una amplada inferior a tres metres no donen condició de solar a les parcel·les, i no es podran ventilar estances

habitables.

4.- Les vies de prioritats invertida o de coexistència de tràfics són aquelles on degut a la seva limitació d'amplada total es fa impossible una satisfactòria assignació d'àrees diferenciades per a cada tipus de tràfic o funció. Totes elles tindran com a característiques comunes:

- Unes intensitats dels tràfics existents no molt elevades.
- No existirà predomini clar d'un tipus de tràfic sobre els altres.

4.1. Seran vies de prioritats invertida o coexistència i compliran les determinacions que es redacten a continuació:

- Carrers de doble direcció d'amplada inferior a 8 m.
- Carrers d'una única direcció d'amplada inferior a 5 m.

4.2. Per a la implantació d'àrees de coexistència serà necessària la redacció de projectes integrats que contemplin la totalitat de les implicacions d'ús (pavimentació, aparcament, accessos, enjardinament, etc.) i de gestió de la nova organització del carrer.

4.3. Aquests projectes hauran de contemplar:

- Supressió de les diferències de nivell entre espais per a vianants i calçades.
- Sistemàtica disposició d'elements dissuasius del tràfic, inclosa l'adequada senyalització d'entrada en trams de coexistència.
- Ús de l'enjardinament i el mobiliari urbà com a elements de definició d'ambients i de dissuasió del tràfic rodant i l'aparcament.

5.- Els corresponents projectes d'urbanització o projectes d'obres ordinàries, segons el cas, respectaran l'amplada i rasants que siguin d'aplicació i fixaran la secció tipus per a les obres que es portin a terme. El viari, en tot cas, s'haurà d'arbrar, quan l'amplada i els usos previstos ho facin possible.

6.- Xarxa viària complementària, clau XV-C. Inclou aquells camins rurals ubicats principalment en sòl no urbanitzable i que donen accés a diferents parts del territori municipal. Se'n distingeixen de dos tipus: aquells que es constitueixen en xarxa i aquells que, exclusivament, donen accés a indrets singulars

7.- Aquests camins rurals grafiats sota la clau XV-C que donin accés a nuclis d'urbanització situats a l'interior del terme municipal o bé aquells que donen accés a les àrees amb activitats extractives caldrà que possibilitin, a través de la secció adequada, la circulació rodada amb la dels vianants o amb bicicleta. La resta es conservaran en les condicions actuals, prohibint-se en tots els casos cap nova edificació a menys de 20 metres de l'eix del camí.

Mitjançant un projecte d'obra ordinària es podrà modificar la traça d'un camí públic rural si es substitueix per una altra que respecti l'estructura del lloc i millori l'accessibilitat del conjunt, aprovació per a la qual s'haurà de seguir el tràmit corresponent previst a la

legislació urbanística.

- 8.- Els camins públics rurals es conservaran en les condicions actuals, prohibint-se cap nova edificació a menys de 10 metres de l'eix del camí. Si aquest presenta una geometria irregular, formant angles, caldrà separar-se 10 metres d'una hipotètica corba d'acord horitzontal d'un radi mínim de 30 metres, per la part interior de la corba. En tot cas, les tanques podran situar-se en l'alineació oficial establerta o, en cas de no existir, en el límit de la propietat.
- 9.- Mitjançant un projecte d'obra ordinària es podrà modificar la traça d'un camí públic rural si se substitueix per una altra que respecti l'estructura del lloc i millori l'accessibilitat del conjunt. En la resta de casos caldrà la redacció prèvia d'un pla especial.
- 10.- En cas de les noves infraestructures derivades del planejament superior, el projecte haurà de contemplar la mínima afectació al pas de la fauna, establint els passos en nombre i tipologia adequada per, com a mínim, mantenir la connexió existent i posant les mesures necessàries per evitar atropellaments (tancament perimetral de les vies).
- 11.- En cas d'afectació ja sigui per efecte directe, o per efecte vora, a hàbitats d'interès s'adequaran zones potencialment aptes on es puguin restituir hàbitats semblants als perjudicats com a mínim amb la mateixa superfície de l'afectació, i assegurant que es manté la seva funcionalitat ecològica. El projecte haurà de contemplar el cost addicional de, si escau, expropiació dels terrenys, així com dels treballs de formació dels nous hàbitats, trasplantament de la vegetació i trasllat de la fauna més interessant.
- 12.- El planejament derivat haurà de precisar la vialitat i els accessos a les carreteres de cadascun dels àmbits dels polígons d'actuació urbanística (sòl urbà no consolidat) i dels plans parcials (sòl urbanitzable) que hi confronten. En els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat 3.1-IC i, si escau, amb la "*Instrucció per al disseny i projecte de rotondes*" de la Generalitat de Catalunya. No s'admetran les interseccions en creu a excepció d'aquelles que, situades en trams de travessera, justifiquin la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.
- 13.- El planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació per part dels promotors, del compliment de la Llei 18/2002, de 28 de juny, de protecció de la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Si es produeix contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, els promotors hauran d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
- 14.- No es permetran activitats en les diferents zones adjacents a les carreteres B500 i BV-5001, així com al futur eix de la Conreria i la futura via del marge esquerre del Besós, que generin fum, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària.
- 15.- En el sòl comprès en la franja de reserva i entre aquesta i les línies límit d'edificació no

s'hi admetrà la construcció de cap mena d'edificació ni moviment de terres. Els terrenys de la franja de reserva inclosos en àmbits de planejament, que siguin necessaris per dur a terme aquestes actuacions, seran de cessió lliure i gratuïta.

Capítol 3. Sistema d'espais lliures públics, clau VP.

Article 20. Concepte.

El sistema d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les rambles, les zones verdes i els espais per a esbarjo, el lleure i l'esport, tots els quals s'han identificat amb la clau VP.

Article 21. Règim dels espais lliures.

- 1.- L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població, raó per la qual únicament s'admeten aquelles construccions i instal·lacions en superfícies superiors als 5.000 m² que ajudin a aquell fi amb usos compatibles amb el caràcter d'aquests espais, sense que en cap cas les esmentades construccions i instal·lacions puguin superar una ocupació superior al 5% de la superfície i una alçada màxima de 3,5 metres.
- 2.- L'aprofitament del subsòl d'aquests espais sempre serà públic. No obstant, podrà otorgar-se la construcció i explotació de construccions d'interès col·lectiu, com per exemple l'aparcament de vehicles, a través del règim de concessió administrativa.
- 3.- No s'admet cap aprofitament privat del sòl i volada sobre aquests espais, excepte el de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, així com l'accés per a vianants i excepcionalment l'accés rodat, sempre que la condició de solar s'hagi adquirit prèviament per fer front a una via pública.
- 4.- Temporalment, s'admet la instal·lació de fires, circs i atraccions, així com la celebració d'actes públics que no malmetin els espais enjardinats. En aquests supòsits, a la retirada de les instal·lacions o de l'ocupació, es restituirà l'estat anterior i es restauraran els jardins que hagin pogut resultar danyats arrel d'aquelles actuacions, tot això a càrrec de la persona o entitat autoritzada per a l'ocupació.
- 5.- A les urbanitzacions s'admet la instal·lació de serveis mediambientals en aquests espais sempre que es prenguin mesures per minimitzar el seu impacte i compatibilitzar aquests usos amb els d'espai lliure i zona verda, havent de guardar en tot cas els mateixos condicionants que els previstos en l'apartat 1 d'aquest precepte.

Capítol 4. Sistema d'equipaments comunitaris, clau EQ.

Article 22. Concepte.

- 1.- El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de

caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. Els sòls afectats a aquest sistema s'identifiquen amb la clau EQ.

- 2.- Els sòls qualificats d'equipaments comunitaris tenen una clara vocació pública. No obstant això, els sòls qualificats d'equipaments comunitaris que avui són de titularitat privada podran mantenir aquesta condició, si bé podran passar a titularitat pública en cas de tancament dels usos actuals. En tot cas, l'Administració podrà adquirir els sòls qualificats d'equipaments comunitaris mitjançant l'expropiació forçosa.

Article 23. Usos als quals es poden destinar els equipaments comunitaris.

- 1.- Els usos específics als quals poden destinar-se els sòls qualificats d'equipament són:
- a) Centres públics: centres o edificis per a serveis de l'Administració pública; serveis de seguretat i protecció ciutadana, guàrdia civil, mossos d'esquadra bombers i altres anàlegs.
 - b) Equipaments docents: centres docents, públics i privats, i annexos esportius.
 - c) Equipaments culturals: centres i instal·lacions per a museus, exposicions, teatres, sales de reunions d'interès públic, social o comunitari, i annexos esportius i recreatius.
 - d) Equipaments esportius i recreatius: edificis i instal·lacions esportives; campaments; centres d'esbarjo o expansió; balnearis i establiments de banys i altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari, i annexos de serveis.
 - e) Equipaments religiosos: temples, centres religiosos, parroquials, capelles de titularitat privada i ús públic.
 - f) Equipaments sanitarioassistencials: centres sanitarioassistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari; cementiris, tanatoris i similars.
 - g) Equipaments d'abastament i subministraments: escorxadors, mercats i altres centres d'abastament.
 - h) Equipaments de serveis tècnics: abastament i tractament d'aigües amb les corresponents infraestructures de subministrament d'aigua potable i depuració d'aigües residuals, estacions de bombeig, dipòsits reguladors, depuradores i emissaris; abocadors de deixalles i residus; subministrament d'energia elèctrica amb les xarxes i instal·lacions destinades a aquesta finalitat, línies de transport i distribució d'alta i mitjana tensió i estacions transformadores; comunicacions amb les corresponents infraestructures generals de telefonia, telègrafs, televisió, radio i les altres destinades a finalitat anàlogues; instal·lacions de transport de viatgers i mercaderies de tota classe, que siguin d'interès públic i social, parcs mòbils de maquinària i altres anàlegs.
- 2.- En el sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, les xarxes de distribució, incloses les línies elèctriques, telefòniques i anàlogues seran soterrades.

- 3.- D'acord amb l'article 223 de la Llei 13/2003, de 23 de maig, les obres públiques ubicades en espais comunitaris podran incloure, atenent a la seva finalitat, zones complementàries d'explotació comercial que siguin necessàries o convenients per la seva utilitat als usuaris susceptibles d'aprofitament econòmic diferenciat en justa proporció pel correcte funcionament de l'ús principal. A títol enunciatiu, podran autoritzar-se en règim de concessió administrativa establiments d'hostaleria, locals comercials, zones d'oci, estacionaments, etc.

Article 24. L'assignació dels diferents usos als sòls qualificats com de sistema d'equipaments.

Els diferents usos s'assignaran als sòls qualificats com a sistema d'equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Per ser l'existent actualment o per estar fixat directament pel Pla.
- b) Mitjançant la redacció d'un pla especial, quan la implantació o la modificació dels usos exigeixi una ordenació que complementi la que consta en el Pla.

Article 25. Condicions de l'edificació.

- 1.- L'edificació dels sòls afectats en el sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels propis equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals del lloc i a la seva integració en l'entorn on s'ubiquin.
- 2.- Amb caràcter general, es prendran en consideració les regles següents:
 - a) Com a norma general, les construccions s'hauran d'adaptar a les condicions i tipus d'edificació fixades per aquestes Normes a les zones contigües. En el cas que el sòl de l'equipament afronti amb zones d'ordenació diferent, l'edificació no ultrapassarà els valors màxims ni incomplirà les condicions mínimes, establerts per aquestes normes respecte a aquestes zones contigües.
 - b) En absència de qualsevol altra referència, s'aplicaran els paràmetres següents:
 - La intensitat màxima edificatòria de la parcel·la serà d'1 m² sostre/ m² sòl.
 - L'ocupació màxima serà del 60% del sòl de la parcel·la.
 - L'alçada màxima de l'edificació serà de 12 m.
- 3.- Els equipaments de titularitat pública no disminueixen l'edificabilitat bruta atribuïda al sector pel Pla, entenent-se l'edificabilitat de l'equipament com a complementària a la fixada com a bruta.

Capítol 5. Sistema d'habitatges dotacionals públics, clau HD.**Article 26. Concepte.**

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

2.- Qualsevol modificació d'una de les reserves previstes en el POUM en relació amb aquest sistema s'haurà d'aprovar seguint el tràmit de modificació del propi Pla.

Article 27. Condicions de l'edificació.

1.- En el sòl urbà s'aplicaran les condicions d'edificació i tipus d'ordenació fixades per aquestes normes per a les zones contigües, excepte els àmbits amb el subíndex "p". En el cas que afrontin a més d'una zona d'ordenació diferent, l'edificació no ultrapassarà els valors màxims per a aquestes zones ni incomplirà les condicions mínimes establertes per a les mateixes zones contigües. Si existeix un planejament detallat, s'aplicaran les normes fixades en el propi planejament.

2.- En el sòl urbanitzable delimitat, l'edificació es desenvoluparà d'acord amb les ordenances que, en cada cas, determini el pla parcial.

Article 28. Usos admesos.

S'admet com a ús principal únicament el d'habitatge. Com a usos complementaris estan permesos a les plantes baixes l'ús d'equipament públic o comercial. En aquest segon supòsit, l'abast d'aquest ús s'haurà de justificar en el corresponent projecte d'obres per evitar distribucions d'usos incongruents amb els objectius del sistema.

Capítol 6. Sistema hidràulic, clau HI.**Article 29. Concepte.**

1.- El sistema hidrològic correspon a la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou les lleres de rius i rieres, les seves riberes, i aquells sòls que delimitin els instruments de planificació hidrològica d'acord amb lesavingudes en un període de retorn de 10 anys, d'acord amb l'article 6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme. Complementàriament, aquest sistema inclou les fonts i els pous existents en el terme municipal.

2.- Per la seves característiques i funcionalitat, es destaquen el riu Besos i els torrents següents: torrent de Sant Fost-can Tayà, torrent de la Nau, torrent de can Llompart, torrent de Canyelles, torrent de can Torrents-Cabanyes-can Torres, torrent de la font dels

Avellaners, torrent del Pou de Glaç i torrent de la Vinyassa.

- 3.- A més dels sòls qualificats sota la clau HI, es consideren a efectes d'aquest sistema els drenatges menors, definits com a àmbits marcats topogràficament per escorrentius que no tenen entitat de rieres ni torrents i que tenen un caràcter d'origen natural.

Article 30. Regulació de les actuacions en els sòls qualificats com a sistema hidràulic.

- 1.- Les edificacions i activitats preexistents en els sòls qualificats de sistema hidràulic queden subjectes al règim de fora d'ordenació, llevat que d'acord amb el que determini l'administració hidràulica, es prevegin les actuacions necessàries per a la protecció front els riscos d'inundació.
- 2.- D'acord amb el que estableixen els apartats 2 i 5 de l'article 6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme, en els sòls qualificats de sistema hidràulic que no estiguin en sòl urbà no s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.
- 3.- En la resta dels sòls corresponents a les zones inundables (zones de sistema hídric i zones inundables per episodis extraordinaris que puguin delimitar els instruments de planificació hidrològica) seran d'aplicació el que estableixen els apartats 4, 5 i 6 de l'article 6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 4.- El domini públic hidràulic no computa als efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Art. 31. Regulació dels usos

- 1.- Els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:
- a) a una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, que es regula en els articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic
- 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 d'acord amb el que estableix els articles 6 i 9 del Reglament del domini públic hidràulic.
- 2.- En els sòls qualificats de sistema hidràulic no s'hi admet cap ús, llevat d'aquells previstos en la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Art. 32. Abocaments industrials

- 1.- Les activitats de qualsevol tipus que estiguin instal·lades o pretenguin emplaçar-se en l'entorn del sistema hidràulic i que aboquin les seves lleres les aigües residuals potencialment susceptibles d'alterar la capacitat biogènica del medi –autoritzades per l'Administració competent i que no siguin contràries al model del territori fixat pel Pla– hauran d'estar dotades de dispositius de depuració mecànics, químics o fisicoquímics per eliminar de les seves aigües residuals els elements nocius que puguin ser perjudicials per a la riquesa piscícola, pecuària, agrícola, forestal i ecològica.

- 2.- Queden prohibits els establiments industrials que produeixin aigües residuals capaces, per la seva toxicitat o la seva composició química i bacteriològica, de contaminar les aigües profundes o superficials, l'establiment de pous, rases, galeries o qualsevol dispositiu destinat a facilitar la seva absorció pel terreny, així com el seu abocament a les rieres sense procés de depuració.

Capítol 7. Protecció de sistemes, clau PS.

Article 33. Concepte.

- 1.- Tenen la consideració de protecció de sistemes aquells sòls que aquest Pla delimita en els entorns d'algun dels altres sistemes urbanístics. Aquests sòls, per raons de proximitat o contacte immediat amb el sistema, no poden ésser edificats. La determinació de la seva ordenació i usos en general es farà en el corresponent Pla Especial vinculat a la implantació o modificació del sistema amb el que es relacionen.
- 2.- En tant no es redactin els corresponents plans especials, aquest sòls estaran sotmesos, com a regla general, al mateix règim d'ordenació i usos que l'establert pel sistema d'espais lliures, i únicament en els sòls propers a les zones industrials existents, s'admetrà l'ús temporal d'aparcament de camions.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DE LES INTENSITATS I USOS DE LES ZONES.

Capítol 1. Definició dels paràmetres que fixen l'aprofitament urbanístic.

Secció 1a. Definició dels paràmetres referits al sòl edificable.

Article 34. Parcel·la urbana i parcel·la mínima.

- 1.- Parcel·la urbana: És tota porció de sòl urbà apta per a ser edificada.
- 2.- Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca, sens perjudici de la seva possible construcció en règim de propietat horitzontal..
- 3.- Tindrà la consideració de parcel·la mínima la que així es defineixi per a cada zona. També tindran la mateixa consideració aquelles parcel·les que compleixin les condicions del planejament que les va desplegar, sempre que constin com a parcel·la independent de manera fefaent a l'Ajuntament, bé per registres propis, bé per qualsevol mitjà de prova admesa en dret i que s'hagi originat abans de l'aprovació inicial del Pla general de 1987.

- 4.- Les parcel·les que no compleixin les condicions anteriors de parcel·la mínima, que no procedeixin de la subdivisió de cap parcel·la veïna i que no puguin ampliar-se perquè totes les parcel·les confrontants estan edificades en més del 50% del sostre edificable que estableix aquest Pla, podran edificar-se si poden complir les condicions que s'estableixen per a l'edificació de la seva zona. Quan l'edificabilitat vingui definida per l'índex d'edificació neta, aquest disminuirà en una proporció equivalent a la relació que hi hagi entre la parcel·la mínima establerta per la zona i la superfície real de la parcel·la.

Article 35. Solar.

Tenen la consideració de solar aquelles parcel·les que compleixin les condicions que estableix l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Secció 2a. Definició dels paràmetres referits al sostre edificable

Article 36. Índex d'edificació bruta o zonal.

- 1.- És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació amb la seva superfície, inclosos els sistemes que s'han de cedir.
- 2.- Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl.

Article 37. Índex d'edificació neta o de parcel·la.

- 1.- És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'una parcel·la en relació amb la seva superfície.
- 2.- Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de la parcel·la.

Article 38. Índex d'edificació neta o de parcel·la referida al volum de l'edificació.

- 1.- És el factor que fixa el volum màxim edificat d'una parcel·la en relació amb la seva superfície.
- 2.- Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres cúbics edificables per metres quadrats de la parcel·la.

Article 39. Sostre i volum total d'un edifici.

- 1.- El sostre total d'un edifici serà el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses la planta coberta i la planta soterranis no habitable, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.
- 2.- Els cossos sortints tancats computaran com a superfície de sostre edificable al 100%.

Els cossos sortints semitancats al 50% i els cossos sortints oberts no computaran.

- 3.- A excepció de les zones destinades a l'ús industrial, en les parts de l'edificació que sobresurtin més de 3,40 m de la rasant del carrer o del nivell natural del terreny s'aplicaran els criteris següent pel que fa al còmput del sostre edificable:
 - si l'espai interior té una alçada lliure igual o superior a 4,60 m, el sostre edificable es computarà una vegada i mitja.
 - si l'espai interior té una alçada lliure igual o superior a 5,20 m, el sostre edificable es computarà dues vegades la seva superfície.
- 4.- El volum total d'un edifici serà el que resultaria de definir un embolcall que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars, i les plantes soterrades si poden ser habitables.

Article 40. Sostre edificable.

- 1.- El sostre edificable és el sostre màxim que resulta de l'aplicació dels paràmetres referits a l'edificació, o bé de multiplicar la superfície de sòl bruta o neta per l'índex d'intensitat d'edificació bruta o neta, respectivament, referits a un sector o a una parcel·la.
- 2.- En qualsevol cas, en els sectors urbanístics preval el paràmetre d'edificabilitat bruta per sobre del sostre edificable, d'acord amb l'article 68.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.

Secció 3a. Definició dels paràmetres referits als usos

Article 41. Classes d'usos segons aquest Pla.

A efectes d'aquest planejament i el que es desplegui, s'estableixen els usos següents, que es defineixen en el títol VI d'aquestes Normes:

Usos residencials: ús d'habitatge i ús hoteler

Usos d'activitats: ús comercial, ús d'oficines i serveis, ús de magatzem, ús industrial, ús de restauració, ús recreatiu i espectacles, ús de càmping i ús de garatge i aparcament.

Equipaments, dotacions i serveis: ús sanitari-assistencial, ús sociocultural, ús docent i ús esportiu.

Usos no urbans: ús agrícola, ús hortícola, ús pecuari i ús forestal.

Article 42. Densitat màxima d'habitatges zonal o bruta.

- 1.- És el factor que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació amb la seva superfície, inclosos els sistemes que s'han de cedir.
- 2.- Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl brut.

Article 43. Densitat màxima d'habitatges neta o de parcel·la.

- 1.- És el factor que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació amb la seva superfície o al sostre edificable i es computaran sempre per defecte.
- 2.- Aquesta densitat pot venir assenyalada en relació amb:
 - a) la parcel·la.
 - b) els metres quadrats de parcel·la necessaris per poder edificar un habitatge.
 - c) els metres construïts edificats o edificables per habitatge.
- 3.- Quan aquest índex no es defineix explícitament, es deduirà del de la densitat màxima d'habitatges zonal o bruta.

Capítol 2. Definició de la resta de paràmetres urbanístics contemplats en aquestes normes.**Secció 1a. Definició de paràmetres referits al sòl edificable.****Article 44. Front mínim de parcel·la.**

- 1.- Llargada mínima del llindar de parcel·la que dona al carrer.

Article 45. Profunditat de parcel·la.

- 1.- Distància entre el front sobre el vial i el fons de la parcel·la, mesurada perpendicularment a l'alineació del vial que conté el front de la parcel·la.
- 2.- Quan la parcel·la tingui varies profunditats es considerarà que es compleix la profunditat mínima si aquesta s'assoleix en un tram de façana que tingui el front mínim que estableix el planejament.

Secció 2a. Definició dels paràmetres referits al carrer.**Article 46. Alineació del carrer o vial.**

- 1.- És la línia en planta que delimita la vialitat respecte les zones o sistemes en què confronta.
- 2.- L'alineació d'un carrer ve assenyalada en els plànols d'ordenació de cada sector.
- 3.- Quan hi hagi contradiccions entre diferents documents en relació amb quina és l'alineació d'un carrer, prevaldrà aquella que assenyali el document de planejament a escala més detallada o el projecte d'urbanització que el desenvolupa.
- 4.- En el supòsit que el Pla determini una alineació respecte de l'existent, la nova alineació s'executarà en un front de carrer de com a mínim 14 m d'amplada.

Article 47. Rasant del carrer o vial.

- 1.- Línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer en tot el seu recorregut.
- 2.- La rasant del carrer ve assenyalada en el planejament a través de l'altimetria que figura que en la base topogràfica oficial del Pla o en els projectes d'urbanització que el desenvolupen. No obstant, en els sectors de sòl urbà no consolidat s'indiquen les cotes mínimes de referència a les que s'hauran d'ajustar els projectes de reparcel·lació.

Secció 3a. Definició dels paràmetres referits a l'edifici.**Article 48. Planimetria de l'edifici.**

Projecció en planta de la totalitat dels diferents plans horitzontals que componen un edifici.

Article 49. Gàlib-secció de l'edifici.

Projecció en secció dels diferents plans verticals que componen un edifici.

Article 50. Línia de façana.

Projecció en planta de les façanes de l'edifici que donen a carrer o a pati.

Article 51. Plantes d'un edifici.

Les plantes d'un edifici es poden considerar totalment o parcial:

- Planta soterrani (PS)
 - Planta baixa (PB)
 - Planta altell (PAL)
 - Planta pis (PP)
- 2.- Planta soterrani (PS): és aquella planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa o la definida de manera específica segons el tipus d'ordenació de l'edificació. Les plantes soterranis estaran permeses en totes les zones on no s'indiqui de forma expressa la seva prohibició. Serà la regulació de cada zona la que estableixi el nombre màxim de plantes permeses i, en el seu defecte, se'n podran fer un màxim de tres. Només es permetrà la construcció de plantes soterrani quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública per gravetat o a través d'un altre mitjà que garanteixi el seu correcte funcionament. En qualsevol cas, la visió exterior màxima serà d'1 metre.
 - 3.- Planta baixa (PB): La definició de quina és la planta baixa d'un edifici s'estableix en la regulació específica de cada tipus d'ordenació.
 - 4.-La planta altell (PAL) és una subdivisió de la planta baixa que compleix:
 - és accessible només des d'ella.
 - està endarrerida de la línia de façana un mínim de 3 m.
 - deixa una alçada lliure mínima: per sota de 3 m i per sobre de 2,20 m.

La planta altell està permesa només en aquelles zones on s'indiqui de forma expressa i computa als efectes del càlcul de sostre edificable.

- 5.- Tenen consideració de plantes pis (PP) totes les plantes de l'edificació situades per sobre la planta baixa i dins del nombre màxim de plantes admeses en cada zona.

Article 52. Planta coberta.

- 1.- La planta coberta és la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, mitjançant una teulada o un terrat, i que se situa immediatament per sobre del sostre resistent de la última planta habitable o utilitzable..
- 2.- Per a aquells edificis acabats amb teulada:
- a) la planta coberta comença a comptar des de la intersecció del pla de façana amb la cara superior de l'element de suport de la coberta.
 - b) el pendent de la teulada no podrà ser superior al 30%, i no s'admet cap tipus d'obertura en el pla inclinat.
 - c) l'alçada màxima lliure interior en qualsevol punt de la coberta no serà superior a 1,60 m.
- 3.- Per a aquells edificis acabats amb terrat:
- a) es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la darrera planta pis.
 - b) per sobre d'aquest pla es podran situar cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla superior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.
 - c) les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'un metre mesurat a partir del pla definit per l'acabat de la terrassa.
- 4.- Per sobre dels plans superiors definits per la coberta o el plànol de terrat es podran situar les instal·lacions tècniques, tals com: la caixa d'escala, la cambra de la màquina d'ascensor, la maquinària d'aire condicionat, antenes, plaques solars o altres instal·lacions, si bé:
- a) aquests elements quedaran sempre per sota del políedre que defineixen diversos plans inclinats en un angle màxim de 45 graus, que arrenquin des de la línia d'intersecció del plànol de coberta amb les diverses façanes.
 - b) en qualsevol cas, l'alçada màxima d'aquests elements no serà superior a 3 m respecte el plànol de la coberta o el plànol de terrassa.
- 5.- Les xemeneies, antenes i similars es regularan segons normes específiques que s'hauran de promoure en cada cas.

Article 53. Alçada lliure mínima de les diferents plantes d'un edifici.

- 1.- L'alçada lliure de les plantes d'un edifici és:
- plantes soterrani: 2,2 m per a les no habitables i 2,5 m per a les habitables.

- planta baixa: 3 m per a usos no residencials i 2,5 per a l'ús d'habitatge.
 - planta pis: 2,5 m.
- 2.- No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

Article 54. Cossos sortints.

- 1.- Són els que sobresurten de la línia de façana obligada o màxima i sobrevolen l'espai públic o l'espai lliure de la parcel·la o pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- 2.- Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
- 3.- Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals o superin tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
- 4.- Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
- 5.- Un cos sortint obert passarà a considerar-se tancat o semitancat i, per tant, subjecte a la regulació que afecten a aquests, quan es tanquin amb estructures; mòbils o fixes tal com fusteries, persianes, vidrieres o similars que l'aïllen de l'exterior. S'exclou d'aquesta consideració els tendals tèxtils.

Article 55 Elements sortints.

- 1.- Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, obligada o màxima i sobrevolen l'espai públic o l'espai lliure de la parcel·la o pati d'illa, tal com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols o d'altres elements similars.
- 2.- Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda i elements sortints no permanents, com tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

Article 56. Tipus d'ordenació de l'edificació.

- 1.- El Pla General estableix dos tipus d'ordenació de l'edificació en funció de com es configuren els paràmetres que l'ordenen.
- 2.- Els tipus d'ordenació de l'edificació definits en aquest Pla són:
 - a) el tipus d'ordenació de l'edificació referit al carrer o a vial.
 - b) el tipus d'ordenació en edificació aïllada.

Secció 4a. Definició dels paràmetres aplicables als tipus d'ordenació referits al carrer.**Subsecció 1a. Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la.****Article 57. Front principal de parcel·la.**

- 1.- El front principal de parcel·la en cantonada és el menor dels dos, quan aquest és el resultat d'una parcel·lació seriada d'un tram de carrer, o bé el front de parcel·la que tingui major alçada màxima de l'edificació.
- 2.- Tenen la consideració de fronts principals els dos fronts d'una parcel·la que doni a dos carrers que no facin cantonada.
- 3.- Quan no s'indica el contrari, el front mínim de parcel·la es mesura sobre el front de parcel·la principal.

Article 58. Fons de parcel·la en parcel·les amb front a varis carrers.

Quan la parcel·la doni front a dos carrers oposats el fons de parcel·la serà la bisectriu teòrica que formen les dues línies dels fronts principals de la parcel·la.

Article 59. Ortogonalitat dels llindars de parcel·la respecte a l'alineació del carrer.

- 1.- Si el llindar de parcel·la no és perpendicular a l'alineació del carrer, només es podrà edificar la parcel·la si l'angle que fa amb l'alineació és superior a 60 graus.
- 2.- Quan l'angle sigui inferior a 60 graus, hauran de regularitzar-se els dos solars confrontants, com a mínim en tota la fondària edificable.
- 3.- No caldrà regularitzar els solars si es tracta de parcel·lacions que presenten un front consolidat, o quan estigui construït un dels dos solars confrontants amb més del 50% del sostre edificable del Pla.

Subsecció 2a. Paràmetres referits a la planimetria de l'edificació.**Article 60. Línia de façana a carrer.**

- 1.- La posició de la línia de façana dels edificis referits a l'alineació al carrer se situarà:
 - a) sobre l'alineació del carrer.
 - b) a una distància fixa de l'alineació del carrer.
 - c) sobre una línia assenyalada en el planejament.
 - d) a una distància mínima de l'alineació del carrer.
- 2.- La posició de la línia de façana és obligatòria excepte que s'indiqui que pot ser opcional.

Article 61. Línia de façana posterior o a pati.

- 1.- La línia de façana posterior o a pati és la línia que marca el límit posterior de l'edificació a

la qual, excepte quan no s'indiqui expressament, no cal arribar.

2.- La línia de façana posterior o a pati pot venir delimitada:

- a) per una línia assenyalada en el planejament.
- b) per una distància màxima a la línia de façana a carrer.
- c) per la delimitació d'un pati de parcel·la en els termes que s'estableix a l'article posterior.
- d) per diversos d'aquests paràmetres a la vegada.

Article 62. Profunditat edificable.

- 1.- La profunditat edificable és l'espai edificable d'una parcel·la delimitat per la línia de façana a carrer i la línia de façana posterior de l'edificació.
- 2.- Quan els llinars de parcel·la no siguin ortogonals a la línia de façana posterior o a pati, aquestes podran ortogonalitzar respecte als llinars, sempre que la profunditat edificable mitjana resultant sigui igual o inferior a la màxima, i que cap punt de la línia de façana tingui una profunditat edificable superior a la màxima en més d'1,5 m.

Article 63. Pati de parcel·la.

És l'espai lliure privat que queda entre la línia de façana posterior i el fons de la parcel·la. L'ocupació màxima permesa en aquests espais serà del 20%, amb una alçada màxima de 3,5 metres i en una posició adossada de l'edificació principal. En qualsevol cas, en l'espai lliure d'ocupació s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 3 metres.

Article 64. Ocupació dels elements no vegetals.

- 1.- La superfície ocupada per les pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars computa als efectes del càlcul de l'ocupació del pati de parcel·la i la superfície d'aigua de les piscines computa en un 50%.
- 2.-Queden excloses d'aquesta categoria els elements vegetals i el mobiliari.

Subsecció 3a. Paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació.

Article 65. Planta baixa de l'edifici.

- 1.- És aquella el paviment de la qual està situat dins d'uns límits màxims i mínims de la rasant del carrer, que s'estableixen en 60 centímetres.
- 2.- Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta que se situa dins dels límits, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
- 3.- Si la parcel·la dona front a dos carrers oposats, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals es regula a l'article 58 d'aquestes Normes.

Article 66. Alçada màxima de l'edifici.

L'alçada màxima de l'edifici és la que determina l'alçada vertical d'una línia horitzontal i paral·lela a l'alineació del carrer per sobre de la qual únicament hi podrà haver la planta coberta.

Article 67. Alçada reguladora.

A les zones o sectors que així s'indica, l'alçada reguladora d'un element o de tot l'edifici és aquella que assenyala l'alçada en què s'ha de situar aquest element o l'alçada en què s'ha de coronar un edifici.

Article 68. Regles sobre determinació d'alçades.

- 1.- Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà i que tinguin alçades diferents en funció de l'amplada de cada carrer:
 - a) podran mantenir la major alçada en el carrer o carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima equivalent a la fondària edificable corresponent al carrer del de més alçada, comptada a partir de la cantonada o xamfrà, sempre que la part emergent quedi reculada un metre del pla de la mitgera de les edificacions amb alçada menor.
 - b) l'alçada de més, fruit de l'aplicació d'aquesta regla, només podrà beneficiar la parcel·la que fa cantonada.
- 2.- Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
- 3.- Si els carrers estan a diferent nivell, el canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Subsecció 4a. Regulacions formals.**Article 69. Regles sobre mitgeres.**

Quan, a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres visibles des dels espais públics existents o previstos, la façana de les plantes pis hauran d'enretirar-se per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana principal. Si la mitgera és com a conseqüència de la diferent consolidació del sostre edificable entre parcel·les, es tractaran amb els mateixos acabats que la façana principal.

Article 70. Regles referides a les tanques.

- 1.- Les tanques de parcel·la que donin a espai públic s'hauran de subjectar a les seves alineacions i rasants en tota la seva longitud, encara que en determinats casos es permetrà recular-les total o parcialment, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació

principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial.

- 2.- En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de definir en el projecte d'obres i mantenir a compte del propietari del sòl.
- 3.- El tancament de parcel·les sense edificar en el tipus d'ordenació de l'edificació entre mitgeres, tindrà una alçada mínima de 2 m, i es farà amb materials d'obra i amb acabats similars a les façanes confrontants.
- 4.- Les tanques de les parcel·les amb alineació de l'edificació referida al carrer amb espai privat intermedi, tindran una base opaca d'un màxim de 60 cm en relació amb la rasant del carrer, la resta serà de reixat o filat metàl·lic o vegetal, fins a un màxim d'1,80 m.

Secció 5a. Definició dels paràmetres aplicables als tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Subsecció 1a. Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la.

Article 71. Parcel·la mínima en projectes de nova parcel·lació.

- 1.- El 30% de les parcel·les d'un projecte de nova parcel·lació o de reparcel·lació podran tenir una superfície inferior a la parcel·la mínima de la zona, amb una reducció màxima del 25%, sempre que la superfície mitjana del conjunt de les parcel·les del projecte sigui igual o superior a la parcel·la mínima establerta amb caràcter general.
2. Aquesta possibilitat exposada en el apartat anterior només podrà fer-se per mitjà d'un Pla de millora urbana que justifiqui la necessitat i adequació a l'entorn de la nova ordenació.

Article 72. Front de parcel·la.

El front de parcel·la mínim en les parcel·les serà el que s'assenyali en cada zona.

Subsecció 2a. Paràmetres referits al relleu i cobertura de la parcel·la.

Article 73. Projecte d'ordenació de la parcel·la.

- 1.- Els projectes d'edificació de zones ordenades segons tipus d'ordenació d'edificació aïllada contindran un projecte d'ordenació de la parcel·la que, com a mínim, contindrà:
 - a) l'aixecament topogràfic amb corbes cada mig metre a escala 1:200, amb indicació de la posició de tots els arbres existents i de tots aquells elements construïts i vegetals d'interès;
 - b) un reportatge fotogràfic de la parcel·la i de la vegetació existent;
- 2.- El projecte establirà la topografia natural del terreny en l'estat inicial i l'adaptació topogràfica i els moviments de terres a realitzar per implantar la nova edificació i també l'ordenació de l'espai lliure resultant de la parcel·la, amb els espais pavimentats,

enjardinats i piscines i espais esportius que compleixin els paràmetres que s'estableixen en cada zona.

Article 74. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

En els casos en els quals sigui imprescindible l'anivellament del terreny:

- a) No es podrà modificar la topografia natural dels llandars amb els veïns en una profunditat de 2 m a tot el perímetre, excepte disposicions particulars de les zones. Si aquella ha estat modificada per la parcel·la veïna, serà d'aplicació el que s'assenyala en els apartats posteriors.
- b) Si hi ha acord entre dues o més parcel·les confrontants es podrà presentar un projecte d'adaptació conjunta de la topografia i moviment de terres. En aquest cas, es considerarà el conjunt de parcel·les com una única parcel·la als efectes de la seva adaptació topogràfica i moviment de terres.
- c) A les bandes de separació de l'edificació a carrer es permetrà la construcció de l'edifici d'aparcament sempre que sigui en substitució de terres. En aquest cas, el rebaix del perfil del terreny no sobrepassarà els 3 m d'alçada respecte la rasant del carrer i els 5 m de fons.
- d) A la resta de parcel·la es permet modificar la topografia natural del terreny amb talussos o amb la construcció de murs de contenció, seguint les següents regles en relació al perfil natural del terreny:
 - alçada màxima dels talussos o murs de contenció de desmunts: 2,2 m.
 - alçada màxima dels talussos o murs de contenció de terraplens: 1,5 m.
 - aquestes alçades màximes dels talussos o murs de contenció de terres no són acumulables.
 - Les distàncies mínimes entre talussos o murs, mesurades en planta, seran

Alçada mur	Separació mínima entre els talussos o murs
< 1 m	3 m
1 m/1,5 m	6 m
1,5 m/2 m	9 m
més de 2 m	12 m

- e) La inclinació del talús màxim artificial serà d'1 vertical / 3 horitzontal en cas de desmunt i de 1 vertical / 4 horitzontal en cas de replè.

Subsecció 3. Paràmetres referits a la planimetria de l'edificació.

Article 75. Ocupació.

- 1.- L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i elements sortints,

ja siguin de l'edificació principal o de l'auxiliar i les plantes soterrani.

- 2.- En parcel·les o part de parcel·les amb pendents superiors al 20%, només s'admetrà la construcció de plantes pis quan s'esgoti l'ocupació permesa en planta baixa.

Article 76. Ocupació en parcel·les amb pendent.

- 1.- Les parcel·les amb pendent superior al 20% reduiran l'ocupació màxima permesa en els percentatges següents:
 - a) del 20% al 40%, es disminueix en 1/3.
 - b) del 40% al 70%, es disminueix en 1/2.
 - c) més del 70%, es prohibeix l'edificació.
- 2.- El càlcul de l'ocupació màxima total d'una parcel·la serà l'ocupació ponderada que resulti d'aplicar les reduccions anteriors al perfil original de la parcel·la.

Article 77. Ocupació dels elements no vegetals.

- 1.- La superfície ocupada per les pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars computa als efectes del càlcul de l'ocupació màxima de la parcel·la i la superfície d'aigua de les piscines computa en un 50%, prohibint-se la instal·lació de qualsevol d'aquests elements dins de les bandes de separació mínima a llindars.
- 2.- Queden excloses d'aquesta categoria els elements vegetals i el mobiliari.
- 3.- Aquests elements constaran en el projecte d'ordenació de la parcel·la senyalat en l'article 76.

Article 78. Dimensions màximes i separacions mínimes a llindars.

- 1.- La dimensió màxima d'un edifici en parcel·les d'ordenació de l'edificació aïllada s'estableix en 32 m de llargada.
- 2.- Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la són distàncies mínimes a les quals s'hauran de situar l'edificació i els seus cossos i elements sortints.
- 3.- Les plantes soterrani resultants de rebaixaments, anivellaments del terreny o excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la rampa descoberta que dóna accés des de l'exterior als usos permesos als soterranis.
- 4.- Les separacions mínimes de l'edificació poden indicar-se de forma genèrica o poden venir marcades al plànol d'ordenació amb una línia.

Article 79. Sòl lliure d'edificació.

- 1.- Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ésser objecte de cap altre aprofitament en superfície més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.
- 2.- Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.
- 3.- Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espai lliure públic.

Article 80. Parcel·les aparellades.

- 1.- Dues parcel·les estan aparellades quan hi ha un acord entre veïns per construir els habitatges formant una sola unitat edificatòria en la qual la divisió parcel·laria es fa coincidir amb una mitgera.
- 2.- El planejament pot establir l'obligació d'aparellar certes parcel·les. Si aquest planejament no indica la dimensió i forma de la mitgera, per poder donar llicència a una parcel·la individual caldrà que hi hagi un projecte conjunt que afecti les dues parcel·les. En aquest cas, la mitgera descoberta s'haurà de tractar com una façana.

Subsecció 4a. Paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació.

Article 81. Planta baixa i planta soterrani.

- 1.- Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.
- 2.- Tindrà la consideració de planta soterrani, referida a la parcel·la, tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'1 metre per sobre de la topografia definitiva de la parcel·la dibuixada en el projecte d'ordenació de la parcel·la. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1 metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
- 3.- Quan en la regulació de la zona s'indiqui, la planta soterrani podrà ser habitable sempre que es compleixin els requisits mínims d'habitabilitat establerts en la legislació corresponent. En aquests casos, el sostre computarà dins el sostre màxim edificable.

Article 82. Regles per mesurar l'alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la.

- 1.- El punt per mesurar l'alçada màxima de l'edificació es prendrà sobre el paviment de la planta baixa.
- 2.- En els casos que s'indiqui, el paviment de la planta baixa s'haurà de situar, a més, dins d'uns límits màxims i mínims referits a la rasant del carrer.
- 3.- En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les

plantes o parts de plantes que posseeixin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui, en funció de cadascuna de les parts esmentades.

- 4.- Quan a causa del desplegament formal de l'edifici i la topografia del terreny el nombre de plantes aparents sigui superior a les permeses per a la zona en una superfície plana, caldrà dividir l'edifici en varies peces, a partir d'una amplada en secció superior als 15 m, i separar-los entre si tal com assenyala l'article posterior, a més de crear un filtre vegetal que eviti aquest efecte acumulatiu.
- 5.- Per sobre l'alçada màxima solament es permet la planta coberta.

Article 83. Separació entre diferents edificis en una mateixa parcel·la

La distància entre edificis d'una mateixa parcel·la serà, en els casos que estiguin al mateix nivell, com a mínim igual a l'alçada del més alt, i quan aquests estiguin situats en plànols diferents, a l'alçada del més alt s'hi afegirà la diferència de cota de la planta baixa entre ambdós edificis.

Article 84. Volum màxim dels elements no vegetals.

Les pèrgoles, ombradius, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars han de complir els mateixos paràmetres de gàlib-secció que els cossos edificats.

Article 85. Condicions estètiques

- 1.- Els tancaments de parcel·les, quan no siguin murs de contenció de terres, tindran una base opaca de 80 cm, i la resta es podrà realitzar amb elements vegetals o reixa metàl·lica. Quan el terreny estigui per sota la rasant del carrer, les tanques seran permeables visualment en un 90%.
- 2.- Els murs interiors de contenció de terres seran de formigó vist, pedra natural no aplacada o mur vegetal. No s'admeten ni els murs d'escullera ni els murs aplacats de pedra, ceràmica o obra vista.

TÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DELS USOS.

Capítol 1. Regulació general dels usos segons aquest Pla

Article 86. Formes de regulació dels usos.

A efectes d'aquest planejament i el que es desplegui, s'estableixen les formes de regulació dels usos següents:

- 1.1. Usos permesos
- 1.2. Usos prohibits
- 2.1. Usos públics
- 2.2. Usos privats
- 2.3. Usos col·lectius

Article 87. Usos permesos o admesos.

- 1.- Són usos permesos els expressament admesos a la regulació de zona o subzona. Les característiques dels usos admesos són:
- a) Principals
 - b) Complementaris
 - c) Usos compatibles
 - d) Usos condicionants
 - e) Usos condicionats
 - f) Usos temporals
 - g) Usos provisionals
- 2.- Els usos principals són els dominants que es despleguen en una zona per les seves característiques urbanes i territorials morfològiques i la seva posició en el territori, que la normativa regula com a tal.
- 3.- Els usos complementaris són aquells que estan al servei dels usos principals a cada zona i que la normativa regula com a tal.
- 4.- Els usos compatibles són els que es poden simultanejar en un mateix sòl, edifici o lloc, i que en conjunt suposin com a màxim la meitat del sòl o del sostre edificable.
- 5.- Els usos condicionants són aquells que, per les seves característiques, limiten els usos possibles dels seus entorns. Els plans especials que desenvolupin els usos docents, sanitarioassistencials, socioculturals i esportius fixaran les condicions que han de complir els usos dels seus entorns.
- 6.- Els usos condicionats són els que suporten certes limitacions per la presència d'usos condicionants, perquè són complementaris d'altres usos principals o perquè ho estableix la normativa específica corresponent.
- 7.- Els usos temporals són els que tenen un període de vigència limitat o que poden ser revocats per l'Administració en funció del que està establert en la legislació vigent.
- 8.- Els usos provisionals són els que poden autoritzar-se en els termes establerts en la legislació urbanística.

Article 88. Usos prohibits.

Els usos prohibits són aquells que no estan permesos de forma explícita en cada categoria i tipus de sòl.

Article 89. Usos públics, privats i col·lectius.

- 1.- Són usos públics els usos o serveis públics prestats per l'Administració o gestionats per particulars sobre béns de domini públic.
- 2.- Són usos privats aquells que realitzen particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
- 3.- Són usos col·lectius els usos privats destinats al públic i als quals s'hi accedeix gràcies a la pertinença a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, amb l'abonament d'una quota, preu o alguna altra contraprestació.
- 4.- En els usos públics s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

Article 90. Limitacions als usos i a les activitats en cada tipus de sòl.

- 1.- S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
- 2.- A cada categoria i tipus de sòl, els usos i les activitats que s'hi instal·lin hauran de donar compliment a les normatives generals sobre sorolls i vibracions, risc d'incendi i explosió i les altres que, amb aquest caràcter, estableixi en cada moment la legislació vigent.
- 3.- Sobre els sorolls i vibracions es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i en la corresponent ordenança municipal. Mentre aquesta no es desenvolupi, s'aplicarà l'ordenança municipal tipus establerta en la Resolució del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 1995.
- 4.- Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries.
- 5.- No es podran instal·lar nous establiments dels anomenats a l'epígraf IV, Establiments públics de l'annex a la Llei 10/1990, de juny, de policia d'espectacles, a menys de 40 metres d'altres establiments de la mateixa llista. S'exceptuen d'aquesta limitació les sales d'exposicions i conferències.
- 6.- Les activitats classificades com a jocs d'atzar, sales de festes de joventut, discoteques i sales de ball i sales de festa amb espectacles o desfilades d'atraccions per l'annex de la Llei 10/1990 no podran instal·lar-se a menys de 200 metres d'altres establiments de la mateixa llista i a menys de 500 metres de centres escolars o de culte.
- 7.- Per mesurar les distàncies mínimes establertes es calcularà la distància entre els punts més pròxims entre el local on es pretén instal·lar l'activitat fins al local o locals existents en relació amb els que ha de guardar la distància, sobre la projecció horitzontal de l'itinerari utilitzable pel públic, amb independència dels obstacles urbans i de la regulació

del tràfic.

Capítol 2. Definició i regulació detallada dels usos

Article 91. Ús d'habitatge.

- 1.- L'habitatge és tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, i d'acord amb el que estableix l'article 3 de la Llei 17/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 2.- Els requisits mínims d'habitabilitat en cada tipus d'habitatge o espais habitables seran els que s'estableixin en les disposicions específiques establertes per la Llei 17/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i els reglaments que la desenvolupen.
- 3.- A efectes urbanístics, es considera edificació unifamiliar aquella que conté un sol habitatge, i edificació plurifamiliar aquella que conté dos o més habitatges.

Article 92. Ús hoteler.

- 1.- Es consideren establiments hotelers els establiments on, mitjançant preu, es dona allotjament a les persones en "unitats d'allotjament" i que compleixen les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial.
- 2.- El nombre de places d'aparcament per a cada categoria d'establiment s'estableix en:

5 estrelles	1 plaça per unitat d'allotjament
4 estrelles	0,85 places per unitat d'allotjament
3 estrelles	0,70 places per unitat d'allotjament
2 estrelles	0,55 places per unitat d'allotjament
1 estrella	0,40 places per unitat d'allotjament

Les "residències-cases de pagès" tindran la consideració, a aquests efectes, d'establiments de 3 estrelles.
- 3.- Els establiments hotelers en zones de sòl urbà on també està admès l'ús d'habitatge computaran en la proporció d'1 habitatge per cada 3 unitats d'allotjament o 1 habitatge per cada 150 m² construïts als efectes de càlcul de les densitats zonals.
- 4.- Els establiments hotelers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla, compliran els requisits tècnics i els serveis mínims d'una instal·lació de 3 estrelles.
- 5.- En les qualificacions de sòl no urbanitzable on s'admet l'ús hoteler, els nous establiments tindran un màxim de 20 habitacions.
- 6.- Els establiments destinats a activitats amb infants i joves regulats per les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, hauran de complir i els requisits següents:
 - Les cases de colònies, els albergs de joventut, les granges escola o aules de natura –

en sòl urbà i urbanitzable– hauran de complir també els requisits tècnics i serveis mínims de les instal·lacions hoteleres.

- Les cases de colònies, els albergs de joventut, les granges escola o aules de natura – en sòl no urbanitzable– hauran de complir l'estàndard de 60 m² de sòl per llit.
- Es prohibeix la implantació de campaments juvenils.

Article 93. Ús comercial.

- 1.- L'ús comercial fa referència a totes aquelles activitats en establiments comercials en locals i instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, en l'exterior o l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i en el Pla d'equipaments comercials aprovats per la Generalitat.
- 2.- El creixement de l'oferta comercial queda limitat a aquells establiments la implantació dels quals sigui competència estrictament municipal. Per a aquests establiments s'haurà de preveure una dotació d'aparcament de, com a mínim, 2 places per cada 100 m² edificats, d'acord amb allò que preveu la legislació vigent sobre tipologia dels equipaments comercials.

Article 94. Ús d'oficines i serveis.

- 1.- Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat i, per tant, s'inclouen en aquest ús les instal·lacions de les Administracions Públiques.
- 2.- Dins d'aquest ús s'estableixen dues categories:
 - a) oficines privades, que són aquelles en les quals l'activitat no està oberta al públic.
 - b) oficines i serveis oberts al públic, que són aquelles en les quals, almenys en una part de les activitats, s'atén al públic en general.

Article 95. Ús de magatzem.

- 1.- És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.
- 2.- Els magatzems hauran de preveure dins de la pròpia parcel·la el moll de càrrega i descàrrega, amb una sortida i entrada de vehicles de tal manera que la maniobra envers al carrer d'accés es pugui fer d'un sol cop, tant de cara com d'esquena. Amb aquest fi, la banda de maniobra per al càlcul de l'amplada serà:
 - Per a furgonetes, una banda definida per dues circumferències de radi 6,5 i 3 m.
 - Per a camions, una banda definida per dues circumferències de radi 12 i 5 m.

Article 96. Ús d'indústria.

- 1.- Comprèn les activitats manufactureres i de transformació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades.
- 2.- Dins d'aquest ús s'estableixen tres categories:
 - a) Indústria artesana, que és aquella activitat compatible amb l'habitatge que per les seves característiques no causa molèsties amb desprendiments de gasos, pols i olors i que no ocasionen remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat.
 - b) Indústria manufacturera i de transformació, que per les seves característiques causa algun tipus de nocivitat, perillositat, sorolls o vibracions molestes per al veïnat i, per tant, requereixen d'una localització específica.
 - c) Tallers, que comprèn les activitats de reparació i muntatge lligades a la logística i magatzem.
- 3.- Es permet la divisió horitzontal de l'edifici industrial en la modalitat "indústria-niu" sempre que es prevegi en la regulació de les zones i es compleixin les condicions següents:
 - a) Que es mantingui en el Registre de la Propietat com a parcel·la única la totalitat de la parcel·la
 - b) Que la menor divisió no sigui inferior als 400 m² de superfície construïda
 - c) Que la parcel·la disposi com a mínim de dos accessos a la via pública i un espai comú d'accés a les subnaus d'almenys 15 metres d'amplada.

Article 97. Ús de restauració.

L'ús de restauració fa referència a totes aquelles activitats en establiments oberts al públic destinats a subministrar, mitjançant preu, menjars i begudes perquè siguin consumits; activitat compatible amb la venda de menjar per endur-se. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial.

Article 98. Usos recreatius i d'espectacles.

Aquests usos corresponen a les activitats desenvolupades en els establiments que s'assenyalen en els apartats 1.1 (espectacles públics) i III (activitats recreatives) de la Llei 10/1990, de la Generalitat de Catalunya o norma que la substitueixi.

Article 99. Ús de garatge-aparcament.

- 1.- Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.
- 2.- El garatge privat que aculli les necessitats d'aparcament segons les diverses zones d'aquest Pla i les disposicions específiques a cada tipus d'ús és obligat per a tot edifici nou. Aquest garatge pot ser substituït per places d'aparcament a l'aire lliure de la pròpia parcel·la o per unes places d'aparcament situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin i vincular la propietat de cada plaça a

l'habitatge o l'activitat que la genera, mitjançant la seva anotació en el Registre de la Propietat.

- 3.- Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.
- 4.- A cada edifici la previsió d'aparcament serà la suma de les previsions establertes per a cada ús. Amb caràcter general, es reservarà 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts, i la superfície mínima per plaça serà de 20 m², inclosos tots els espais de circulació i accés. El nombre de places, en cas de nombre decimal, es comptabilitzarà sempre per excés.

Article 100. Ús sanitarioassistencial.

- 1.- És el que correspon al tractament o allotjament de malalts i a l'allotjament i serveis de persones amb necessitats d'assistència. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars, i les residències assistides, centres de dia i similars. També inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.
- 2.- Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran en cada cas –a través del corresponent Pla Especial– les restriccions de localització dels usos condicionats.

Article 101. Ús sociocultural.

- 1.- Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen, per tant, les cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art, sales d'exposicions, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.
- 2.- Els establiments que, tot i pertànyer a una entitat sociocultural, per les seves condicions siguin assimilables als usos de restauració i/o espectacles que puguin generar molèsties als veïns, s'assimilaran a aquests darrers tipus d'usos pel que fa a les condicions de localització, implantació i instal·lació.
- 3.- Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran en cada cas –a través del corresponent pla especial– les restriccions de localització dels usos condicionats.

Article 102. Ús docent.

- 1.- Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament infantil, de primària, de secundària, batxillerat i formació professional, així com altres activitats docents específiques, incloses les seves instal·lacions esportives, patis de joc i edificacions annexes.
- 2.- Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran en cada cas –a través del corresponent pla especial– les restriccions de localització dels usos

condicionats.

Article 103. Ús esportiu.

- 1.- Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
- 2.- Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran en cada cas –a través del corresponent pla especial– les restriccions de localització dels usos condicionats.

Article 104. Ús agrícola.

- 1.- Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i la producció agrícola en general, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.
- 2.- Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial.

Article 105. Ús hortícola.

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació de verdures, llegums i arbres fruiters en terrenys agrícoles de poca extensió.

Article 106. Ús ramader.

- 1.- Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges o vivers. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, ni que estiguin situades a menys de 200 m de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com urbà.

Article 107. Ús forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació dels boscos en els casos en què siguin permeses.

Article 108. Regulacions generals sobre l'ús de cada planta de l'edificació.

- 1.- A les plantes soterrani no habitables només es permeten els usos de magatzematge, garatge-aparcament i instal·lacions tècniques de l'edifici.
- 2.- A la primera planta soterrani del edificis d'accés públic es permeten activitats d'accés obert als usuaris si compleixen les condicions de seguretat i evacuació que estableix la legislació vigent.
- 3.- En els edificis amb ús residencial i amb altres usos compatibles d'accés públic, aquests hauran de disposar d'un accés propi i independent de l'escala de veïns.

TÍTOL VI - REGULACIÓ DE LES ZONES

Capítol 1. Regulació de les zones en sòl urbà i urbanitzable

Article 109. Zona 1.FCR - nucli antic: front de carrers a conservar i rehabilitar

1.- Definició.

1.1. Zona que ordena la part més antiga de la població, constituïda pels carrers Sant Isidre, Sant Jaume i Sant Joan. El Pla especial de protecció del patrimoni concretarà, en cada cas, el tipus de protecció de les edificacions existents i les condicions d'integració en el conjunt de les ampliacions o substitucions, així com el tractament dels espais no construïts per tal de potenciar la imatge urbana del conjunt.

1.2. El Pla es proposa conservar i rehabilitar la zona, regulant el seu desplegament segons es vulgui:

- Rehabilitar l'edificació existent.
- Ampliar-la.
- Substituir-la.

1.3. El tipus arquitectònic és d'edificació alineada a carrer.

2.- Regulacions per a les obres de restauració, rehabilitació, conservació, manteniment, consolidació i millora de l'obra existent:

2.1. Els projectes per a la restauració o rehabilitació dels edificis hauran de justificar que la solució escollida té en compte els valors històrics i ambientals de l'edifici i del seu entorn.

2.2. Els edificis que tinguin problemes estructurals o deficiències constructives hauran de realitzar les obres necessàries de conservació per a assegurar la seva estabilitat i evitar riscos que puguin afectar als residents o a la població en general.

2.3. Es poden millorar les condicions higièniques dels edificis, i en especial tot allò que suposi l'augment de ventilació i il·luminació de les estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars. En aquest cas, està permès actuar en els patis interiors de parcel·la, si això no afecta negativament les condicions d'habitabilitat de les estances pròpies o veïnes que hi accedeixen.

2.4. Es permet augmentar el volum edificat per a instal·lacions sanitàries dels habitatges –cambres de bany i lavabos–, si no hi ha cap altre solució i es compleixen els requisits del punt anterior. Aquest increment de volum no podrà ser superior al 5% del volum construït.

2.5. En aquests tipus d'actuació es permet augmentar el nombre total d'habitatges d'un edifici si la superfície mitja resultant dels habitatges es superior a 100 m² construïts.

3.- Regulacions per a les obres d'ampliació.

Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona sempre quan la disconformitat no superi el 15% de la fondària o alçada reguladora, podran construir el volum que els hi resti sense necessitat d'adequar l'edifici a la resta de paràmetres, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no tinguin més de dos habitatges i que ni el volum existent ni el previst afectin negativament a les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes.

4.- Regulacions per als projectes de substitució de l'edificació o edificació de solars buits.

4.1. Només s'atorgarà llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats, i concorrin alguna d'aquestes dues condicions:

a) Que s'hagi declarat en ferm l'estat ruïnós de l'edifici i la declaració expressi explícitament la necessitat d'enderroc parcialment o totalment la construcció per raons de seguretat.

b) Que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti a la parcel·la i es justifiqui la urgència de l'enderroc de la construcció existent.

4.2. La documentació per a la llicència d'enderroc o l'ordre d'execució que es derivi d'una declaració de ruïna contindrà totes les especificacions tècniques necessàries per garantir la protecció, seguretat i manteniment de totes les parets mitgeres confrontants amb la finca. En cas que l'opció que s'adopti en un expedient de ruïna sigui la de no exigir l'enderrocament total o la propietat opti per a la rehabilitació, serà necessari que de forma immediata, per una millor seguretat de les finques confrontants, s'adoptin les mesures tècniques adients per garantir el buidat d'activitats i la impossibilitat d'accessos a la finca.

4.3 Prèviament a l'enderroc es realitzarà un aixecament planimètric exhaustiu de l'edifici (alçats, plantes i seccions amb detall suficient), reportatge fotogràfic i descripció dels acabats existents. Aquest estudi documental s'incorporarà a l'expedient administratiu municipal.

5.- Aprofitament urbanístic

5.1. Densitat màxima d'habitatges neta:

- Parcel·les amb un front principal de parcel·la inferior a 5 m: 1 hab/ parcel·la.
- Parcel·les amb un front principal de parcel·la igual o superior a 5 metres: 1 hab/ 100 m² construïts.

5.2. Parcel·la mínima:

Es considera parcel·la mínima, la parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial del Pla que compleixi els requisits següents:

- a) parcel·la mínima: 50 m².

b) front principal mínim de parcel·la: 4 m.

5.3 Es mantindrà la parcel·lació existent. En cas que sigui necessària l'agrupació o la subdivisió de parcel·les:

a) es permès agrupar parcel·les sempre hi quan el front principal de parcel·la resultant no sigui superior a 7 m.

b) es permès subdividir una parcel·la sempre hi quan les parcel·les resultants tinguin una superfície mínima de 100 m² i un front principal de parcel·la de 5 m.

6.- Planimetria de l'edificació per a les construccions noves.

6.1. Posició de la línia de façana: sobre l'alineació del carrer.

6.2. Ocupació màxima de parcel·la en construccions de nova planta: 75%. S'admet l'ocupació fins el 100% en parcel·les en cantonada a dos vials o a vial i zona verda.

6.3. Profunditat edificable màxima de l'edificació de nova planta: 12 m pel que fa a totes les plantes i en relació únicament amb el front principal de parcel·la, llevat que s'indiqui gràficament en els plànols d'ordenació.

6.4. Pati de parcel·la: es situarà al fons de parcel·la, essent obligat que s'hi pugui inscriure com a mínim un cercle de 3 m de diàmetre.

7.- Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

7.1. Nombre de plantes permeses: 1PS+1PB+1PP

7.2. Amb caràcter general, l'alçada màxima és de 7 m. No obstant, les alçades de les diverses plantes s'adaptaran, amb una diferència màxima de més-menys 50 cm en relació amb les alçades de les plantes de les edificacions confrontants que tinguin el mateix nombre de plantes, exclosa l'alçada màxima, sempre que l'edifici confrontant sigui anterior a 1950. A tota llicència d'obra que suposi qualsevol tipus d'intervenció sobre les façanes visibles des dels espais públics hi haurà de constar un reportatge fotogràfic de les façanes de les finques confrontants i un alçat complet del tram de carrer o espai públic.

7.3. Regulació dels cossos sortints:

a) No és permès cap tipus de cos sortint en les façanes dels patis interiors de parcel·la.

b) S'admeten només els cossos sortints oberts en les façanes exteriors dels edificis.

c) La longitud dels cossos sortints oberts no ocuparà més del 40% de l'amplada de la façana de les plantes pis.

d) La volada dels cossos sortints no podrà superar 0,3 m, el 5% de l'amplada del carrer i el total de la voravia menys de 0,15 m.

e) L'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortints serà de 3,5 m.

7.5. Regulació dels elements sortints:

a) Els elements sortints en la façana a carrer no poden volar més de 0,2 m excepte

el ràfec que podrà volar 0,3 m.

8. Usos permesos.

8.1. Usos permesos: habitatge, hotelier, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitarioassistencial, sociocultural, docent i esportiu.

8.2 Nombre mínim de places d'aparcament per habitatge en edificis de nova planta o en les rehabilitacions i ampliacions que suposin un increment del nombre d'habitatges: 1.

Art. 110. Regulacions formals a la zona 1.FCR

1. Composició del pla de façana.

a) L'amplada total dels forats de façana a cada planta serà com a màxim un terç de l'amplada total de la façana, amb un màxim per a cada forat d'1,20 m, amb excepció de les plantes baixes.

b) La disposició i proporció dels forats és lliure, però entre les diverses plantes s'hauran d'establir uns eixos de composició vertical.

d) El gruix del forjat dels balcons no podrà ser superior a 0,12 m, donant-se una separació mínima entre balcons d'un metre i de 0,75 m a la mitgera més propera.

2. Materials, colors i acabats de la façana.

És obligat acabar la façana amb els sistemes tradicionals d'estucat, arrebossat o lliscat de color blanc o terrós.

3. Sobre la coberta dels edificis.

La coberta dels edificis serà inclinada a dues aigües amb un pendent màxim del 30% amb teula àrab de color marró rogenc, abocant les aigües cap al carrer i pati de parcel·la. Per sobre del pla de teulada només es podran aixecar xemeneies i una antena per edifici, que podran superar només 0,4 m la carena de la teulada, de manera que els dipòsits i les caixes d'escala quedin amagats sota la teulada, així com qualsevol altre element tècnic (ascensor, equips d'aire condicionat, etc.) Les xemeneies i altres elements per sobre la coberta es situaran sempre en la vessant contrària a la façana a carrer, i quedaran separats com a mínim 2 m del pla de façana posterior.

4. Sobre la fusteria i serralleria

a) Per a tots els acabats de façana assenyalats anteriorment, excepte el pintat blanc, la fusteria només podrà ser de fusta envernissada o pintada de color marró rogenc i la serralleria pintada de negre o gris. Solament són permesos els porticons i persianes de llibret.

b) Per a les cases pintades de blanc, la fusteria serà sempre pintada de blanc o marró rogenc i la serralleria de blanc o gris clar. Les persianes seran de fusta pintada de color verd- persiana o persianes americanes de fusta o porticons pintades de blanc.

- c) Les persianes en planta baixa podran ser metàl·liques pintades d'acord amb els criteris assenyalats anteriorment.
- d) Els elements de tancament dels forats aniran sempre col·locats per la cara interior, ja siguin tipus porticó, llibret o persiana. En aquest cas, les caixes de persiana es col·locaran sense ocupar el forat de façana, per tal que no sigui visible des de l'exterior. Les portes de veïns i dels locals de la planta baixa, sigui quin sigui el seu ús, seran dels mateixos materials que la resta de tancaments de la façana.
5. Parets mitgeres: Les parets mitgeres que donin sobre espais privats, que siguin visibles des de l'espai públic, hauran de tenir el mateix tractament quant a material i acabats que la façana principal de l'edifici al qual pertanyin, dins dels criteris del present article, garantint les condicions d'aïllament i impermeabilització exigibles com a façana. A les mitgeres sobre espais de domini públic, els hi seran d'aplicació els criteris anteriors o bé els que es determinin a través d'un projecte concret d'urbanització o de paisatge urbà.
- 6 Colors de les façanes a conservar: Els materials i tractament de les superfícies opaques de les façanes i elements que s'han de conservar, així com els colors de tots els elements que les configuren s'establiran a partir de la normativa de protecció del paisatge que acompanyarà al pla especial de protecció del patrimoni historicoartístic del municipi que es realitzi, simultàniament o posterior a l'aprovació d'aquest POUM.
7. Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el pla especial de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge o els plans especials o de millora urbana, prevaldrà el criteri que comporti millors nivells de protecció.

Article 111. Zona 2.FC - urbà tradicional: fronts de carrer a completar.

1.- Definició.

- 1.1. Zona que ordena l'edificació de fronts residencials alineats a carrers i amb un procés de parcel·lació tradicional, que estan en procés de colmatació.
- 1.2. El Pla regula com s'ha de completar i millorar la seva relació amb el carrer.
- 1.3. El tipus arquitectònic és d'edificació alineada a carrer.

2.- Aprofitament urbanístic.

- 2.1. Densitat màxima d'habitatges neta: 1 hab/100 m² construïts
- 2.2. Parcel·la mínima: 150 m².
- 2.3. Front mínim de parcel·la: 5 m.

3.- Planimetria de l'edificació.

- 3.1. Posició de la línia de façana: sobre l'alineació del carrer.
- 3.2. Ocupació màxima de parcel·la en la planta baixa i planta pis: 75%
- 3.3. Profunditat edificable màxima en la planta baixa i planta pis: 14 metres.

3.4. Profunditat edificable màxima de la planta soterrani: 20 m.

3.5. Pati de parcel·la: es situarà al fons de parcel·la, essent obligat que s'hi pugui inscriure com a mínim un cercle de 3 m de diàmetre.

4.- Gàlib-secció de l'edificació.

4.1 Alçada màxima i nombre de plantes permeses: 7 m. i 1PS+1PB+1PP. En els solars que donen front a la carretera de Barcelona, per a les noves edificacions que es situïn segons l'alineació que estableix aquest pla, l'alçada màxima serà de 10 m, i el nombre de plantes permeses 1PS+1PB+2PP.

4.2 Regulació dels cossos sortints:

- a) Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
- b) Només es permeten cossos sortints oberts –balcons– correguts. L'amplada màxima d'aquests balcons serà del 10% de l'amplada del carrer i inferior a 0,8 m. El pla dels balcons serà paral·lel al pla de la façana. Les marquesines de la planta coberta tindran les mateixes condicions que els balcons de les plantes pis.
- c) No es permeten cossos tancats i semitancats.
- d) L'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior del cossos sortints serà de 3,5 m.

4.3 Regulació dels elements sortints:

Es permeten elements sortints sempre que no sobresurtin més de 0,3 m del pla de façana.

4.4 Es cas d'ampliació de l'edificació, l'augment de sostre es farà sempre des del respecte de la volumetria existent i mitjançant un profund estudi de l'element a ampliar.

5.- Usos permesos.

5.1 Usos permesos: habitatge, hotelier, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitarioassistencial, sociocultural, docent i esportiu.

5.2 Nombre mínim de places d'aparcament per habitatge: 1,5.

Article 112. Zona 2.ECR - Urbà tradicional: edificació a conservar i rehabilitar

1.- Definició.

Zona que ordena aquelles àrees que comprenen edificacions que pel seu interès històric, artístic o per constituir elements importants de la imatge urbana, han d'ésser conservades en els seus components fonamentals. El pla especial de protecció del patrimoni concretarà, en cada cas, el tipus de protecció de les edificacions existents i les condicions d'integració en el conjunt de les ampliacions o substitucions parcials, així com el tractament dels espais no construïts per tal de potenciar la imatge urbana del conjunt.

2.- Aprofitament urbanístic.

2.1 Es considera parcel·la mínima les parcel·les existents, que són indivisibles.

2.2 El sostre edificable correspon al sostre construït en el moment de l'aprovació inicial del Pla, que es pot incrementar en un màxim del 20% si el pla especial de protecció del patrimoni ho permet, o en el seu defecte ho preveu un pla especial de protecció de la finca individualitzat.

2.3 La modificació dels paràmetres que fixen l'aprofitament urbanístic requereix la seva justificació i concreció a través d'un pla especial de conservació o rehabilitació o pla de millora urbana.

3.- Planimetria i gàlib-secció de l'edificació.

La implantació de l'increment de sostre admès en l'apartat anterior pot suposar un increment màxim del 10% d'ocupació de sòl, mentre que en cap cas l'alçada de l'edificació podrà ésser superior a l'alçada dels edificis existents.

4.- Usos permesos.

4.1 Usos permesos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari-assistencial, sociocultural, docent, i esportiu.

4.2 Nombre mínim de places d'aparcament per habitatge: 2.

Article 113. Zona 3.VC - densificació urbana: veïnat de cases.

1.- Definició.

1.1 Zona que ordena l'edificació residencial en ordenació aïllada que configura la trama urbana central de la ciutat.

1.2 El Pla proposa millorar la seva condició urbana a través d'una millor integració en el terreny i a través d'un procés controlat de densificació.

1.3 El tipus arquitectònic és d'edificació aïllada, admetent-se també la tipologia de cases aparellades en parcel·les inferiors a 1.000 m².

1.4. S'estableixen dues subzones: 3.VC3 i 3.VC5

2.- Aprofitament urbanístic.

2.1 Parcel·la mínima: 300 m² a la subzona 3.VC3 i 500 m² en la subzona 3.VC5

2.2 Front i profunditat mínima de parcel·la: 10 m a la subzona 3.VC3 i 15 m a la subzona 3.VC5

2.3 Índex d'edificació neta: 0,75 m² sostre/m² sòl. A la subzona 3.VC3 i 0,6 m² sostre/m² sòl a la subzona 3.VC5, excepte els àmbits amb el subíndex "p".

2.4 Densitat màxima d'habitatges neta, a excepció dels àmbits amb subíndex "p": 2 habitatges per parcel·la. A la subzona 3.VC5 i únicament en cas d'agregació de dues parcel·les mínimes o en parcel·les més grans de 1.000 m², la densitat d'habitatges s'estableix en 1 habitatge per cada 100 m² construïts.

3.- Planimetria de l'edificació.

3.1 Ocupació màxima de parcel·la en PS, PB i PP: 40% a la subzona 3.VC3 i 30% a la subzona 3.VC5

3.2 Separació mínima a l'indars: 3 m a l'alineació del carrer i 2 m a la resta de l'indars a la subzona 3.VC3 i 3 m a la subzona 3.VC5.

4.- Gàlib-secció de l'edificació.

4.1 Alçada màxima i nombre de plantes permeses: 9 m, corresponent a 1PS+1PB+2PP, excepte els àmbits amb el subíndex "p".

5.- Usos permesos.

5.1 Usos permesos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari-assistencial, sociocultural, docent i esportiu.

5.2 Nombre mínim de places d'aparcament per habitatge: 1 en cas d'habitatge unifamiliar i 1,5 en la resta de situacions.

6.- Paràmetres del cos auxiliar.

En el cas de parcel·les amb pendent superior al 20% i amb topografia per sobre la rasant del carrer, es permet un cos auxiliar destinat a aparcament de 25 m² i 3 m d'alçada situat a peu de carrer, que podrà situar-se en les separacions a veï si hi ha acord entre les parts; i que compleixi amb les regulacions generals que es fixen pel tipus d'ordenació en edificació aïllada. Aquest cos computarà als efectes del càlcul del sostre edificable.

Article 114. Zona 4.PC - Ordenació en illa oberta - Parcel·lacions de front de cases

1.- Definició.

1.1 Zona que ordena els fronts de cases en filera i amb espai no edificat anterior i posterior als habitatges.

1.2 El Pla es proposa endreçar aquest tipus d'ordenació i millorar la seva condició urbana.

1.3 El tipus arquitectònic és d'edificació aïllada, referida al carrer

2.- Aprofitament urbanístic.

2.1 Parcel·la mínima : 150 m²

2.2 Front principal mínim i màxim de parcel·la: 4,5 m i 6 m. Les parcel·les situades als extrems d'una promoció podran ampliar el front sempre que l'edificació es situï sobre la paret mitgera del penúltim habitatge de la promoció i separat dels altres tres l'indars de la parcel·la.

2.2 Índex d'edificació neta: 1 m² sostre / m² sòl

2.2. Densitat màxima d'habitatges neta referida a la superfície de sostre: 1 habitatge / 150 m² sostre.

- 3.- Regulacions per a les promocions ordenades per un planejament urbanístic que ha fixat totes les variables planimètriques i del gàlib-secció de l'edificació: en aquest supòsit, l'edificació es regularà pels paràmetres assenyalats en aquell planejament.
- 4.- Per al desenvolupament d'aquests sectors caldrà aprovar un Pla de Millora Urbana que fixi de forma unívoca tots aquells paràmetres. En qualsevol cas, l'ordenació de la planimetria i del gàlib-secció de l'edificació en promocions individualitzades sense planejament detallat hauran de complir les regulacions següents:
- Planimetria de l'edificació.
 - a) Línia de façana a carrer: una línia situada com a mínim a 3 m de l'alineació del carrer, i comuna en tot el front continu de cases.
 - b) Separació mínima a veí quan no es construeixi entre mitgeres: 3 m.
 - c) Profunditat edificable màxima: 12 m a comptar des de la línia de façana.
 - d) Ocupació màxima de parcel·la: 50%.
 - Gàlib-secció de l'edificació.
 - a) Alçada màxima i nombre de plantes 7 m i 1PS+1PB+1PP.
- 5.- Usos permesos.
- 5.1 Usos permesos: habitatge, oficines i serveis
 - 5.2 Cada habitatge tindrà un accés individualitzat al carrer.
 - 5.3 Nombre mínim de places d'aparcament per habitatge: 1

Article 115. Zona 4.PB - Ordenació en illa oberta - Parcel·lacions de front de blocs

- 1.- Definició.
- 1.1 Zona que ordena els fronts de blocs d'habitatges plurifamiliars i amb espais no edificats en el seu entorn.
 - 1.2 El Pla es proposa endreçar aquest tipus d'ordenació i millorar la seva condició urbana.
 - 1.3 El tipus arquitectònic és d'edificació aïllada, referida al carrer
- 2.- Aprofitament urbanístic.
- 2.1 Parcel·la mínima : 1.000 m²
 - 2.2 Índex d'edificació neta: 0,9 m² sostre / m² sòl
 - 2.2. Densitat màxima d'habitatges neta referida a la superfície de sostre: 1 habitatge / 100 m² sostre. En cas de subíndex "c", la densitat màxima d'habitatges neta s'establirà a partir de l'aplicació de 75 m² de sostre per habitatge.
- 3.- Regulacions per a les promocions ordenades per un planejament urbanístic que ha fixat totes les variables planimètriques i del gàlib-secció de l'edificació: en aquest supòsit, l'edificació es regularà pels paràmetres assenyalats en aquell planejament.
- 4.- Regulacions per a la promoció individualitzada sense planejament detallat de la planimetria i del gàlib-secció de l'edificació: per al desenvolupament d'aquests sectors

caldrà aprovar un Pla de Millora Urbana que fixi de forma unívoca tots aquells paràmetres. En qualsevol cas, l'ordenació haurà de complir les regulacions següents.

- Planimetria de l'edificació.

a) Línia de façana a carrer: una línia situada com a mínim a 3 m de l'alineació del carrer i comuna en tot el front de blocs.

b) Separació mínima a veí quan no es construeixi entre mitgeres: 3 m.

c) Ocupació màxima de parcel·la: 30%.

- Gàlib-secció de l'edificació.

a) Alçada màxima i nombre de plantes 10 m i 1PS+1PB+2PP.

5.- Usos permesos.

5.1 Usos permesos: habitatge, oficines i serveis

5.2 Nombre mínim de places d'aparcament per habitatge: 1,5

Article 116. Zona 4.BH - Ordenació en illa oberta - Blocs d'habitatges

1.- Definició.

1.1 Zona que ordena actuacions unitàries de blocs d'habitatges plurifamiliars amb espais no edificats en el seu entorn.

1.2 El Pla es proposa endreçar aquest tipus d'ordenació i millorar la seva condició urbana.

1.3 El tipus arquitectònic és d'edificació aïllada.

1.4 S'estableixen dues subzones: 4.BH1 i 4.BH2

2.- Aprofitament urbanístic.

2.1 Parcel·la mínima: 2.000 m² a la subzona 4.BH1 i 500 m² a la subzona 4.BH2

2.2 Índex d'edificació neta: 0,45 m² sostre / m² sòl a la subzona 4.BH1 i 1,6 m² sostre / m² sòl a la subzona 4.BH2

2.2. Densitat màxima d'habitatges neta referida a la superfície de sostre: 1 habitatge / 100 m² sostre

3.- Planimetria de l'edificació.

a) Separació mínima a llindars: 5 m a l'alineació del carrer a la subzona 4.BH1 i 3 m a la subzona 4.BH2 i 3 m a la resta de llindars.

c) Ocupació màxima de parcel·la: 25% a la subzona 4.BH1 i 40% a la subzona 4.BH2

d) Espai lliure de parcel·la: no edificable.

- Gàlib-secció de l'edificació.

a) Alçada màxima i nombre de plantes: 10 m i 1PS+1PB+2PP.

4.- Usos permesos.

5.1 Usos permesos: habitatge, oficines i serveis

5.2 Nombre mínim de places d'aparcament per habitatge: 1,5

Article 117. Zona 5.PX - Cases unifamiliars aïllades: Paisatge de xalets.

1.- Definició.

- 1.1 Zona que ordena les promocions de ciutat-jardí que estan situades en terrenys paisatgísticament molt visibles.
- 1.2 El Pla es proposa millorar els aspectes que afecten la seva integració en el paisatge.
- 1.3 El tipus arquitectònic és d'edificació aïllada.
- 1.4 La zona es subdivideix en tres subzones: 5.PX8, 5.PX10 i 5.PX20.

2.- Aprofitament urbanístic.

2.1. Parcel·la mínima:

- a) Subzona 5.PX20: 2.000 m².
- b) Subzona 5.PX10: 1.000 m².
- c) Subzona 5.PX8: 800 m².

2.2 Front mínim de parcel·la: 25 m a les subzones 5.PX20 i 5.PX10 i 20 m a la subzona 5.PX8.

2.3 Índex d'edificació neta.

- a) Subzones 5.PX8 i 5.PX10: 0,4 m² sostre/m² sòl.
 - b) Subzona 5.PX20: 0,2 m² sostre/m² sòl, excepte els àmbits amb el subíndex "p".
- El sostre edificable en aquesta zona, resultant d'aplicar l'índex d'edificabilitat net, serà el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, inclosa la planta soterrani quan sigui habitable.

2.4. Superfície edificable màxima per parcel·la: 400 m²

2.5. Densitat màxima d'habitatges neta: 1 hab/parcel·la.

3.- Planimetria de l'edificació.

3.1. Ocupació màxima de parcel·la en PS, PB i PP:

- a) Subzona 5.PX8: 30%.
- b) Subzona 5.PX10: 24%
- c) Subzona 5.PX20: 12%

3.2. Separació mínima a carrers:

- a) Amb caràcter general: 3 m.
- b) En parcel·les amb pendent superior al 20% i amb topografia per sobre la rasant del carrer es permet un cos auxiliar destinat a aparcament de 35 m² i 3 m d'alçada situat a peu de carrer, que podrà situar-se en les separacions a veï si hi ha acord entre les parts i que compleixi amb les regulacions generals que es fixen pel tipus d'ordenació en edificació aïllada.

3.3. Separació mínima a veïns: 8 m a la subzona 5.PX20 i 5 m a les subzones 5.PX10 i 5.PX8, excepte aquells àmbits amb subíndex "p".

3.4. La separació mínima entre els diferents edificis construïts dintre d'una parcel·la serà igual a l'alçada del més alt.

4.- Gàlib-secció de l'edificació.

Alçada màxima i nombre de plantes permeses: 7 m, corresponents a 1PS+1PB+1PP.

5.- Usos permesos.

5.1. Usos permesos: habitatge, hotel, oficines i serveis i indústria artesana.

5.2. S'admet l'ús d'habitatge en planta soterrani, en les condicions establertes en l'article 84, fins a un màxim del 20% de la superfície total de l'habitatge.

5.3. Nombre mínim de places d'aparcament per habitatge: 2. En parcel·les amb pendent superior al 20% i amb la topografia per sota la rasant del carrer, l'aparcament s'haurà de situar a la planta pis.

6.- Condicions estètiques.

6.1.- La vegetació en l'espai lliure d'edificació serà la del lloc, sent obligada la plantació d'arbrat en la franja lliure front al carrer. Així mateix, en la part de jardí o terrasses que estiguin a nivell o per sota la planta baixa s'enjardinarà amb arbrat de manera que es tamisi i ocultu un mínim del 70% del frontal de l'edificació.

6.2.- Els colors de tots els elements construïts s'integraran en el cromatisme propi de l'espai no urbà. Els colors de tots els materials construïts seran de tonalitat mate i de les games gris, verd fosc o marró de les games dels terres.

Article 118. Zona 6.FCI – Indústria compacte: Front de carrer industrial

1.- Definició.

1.1. Zona que ordena la petita indústria entre mitgeres situada en relació amb l'alineació del carrer.

1.2. El tipus arquitectònic és el referit a l'alineació de carrer.

2.- Aprofitament urbanístic.

2.1 Parcel·la mínima: 300 m²

2.2 Front mínim de parcel·la: 10 m.

2.3 Índex d'edificació neta: 1,2 m² sostre/m² sòl.

2.4 Volum màxim de l'edificació: 8 m³/m² de sòl

2.5 Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/ parcel·la, sempre que aquest habitatge estigui lligat a l'activitat principal i la parcel·la sigui major de 1.000 m².

3.- Planimetria de l'edificació: L'edificació es separarà 3 m del fons de parcel·la.

4.- Gàlib-secció de l'edificació:

4.1 L'alçada màxima és de 8 m.

4.2 S'admet una planta altell.

4.3 No s'admet cap tipus de cossos sortints.

5.- Usos permesos.

5.1. Usos permesos: indústria artesana, taller, magatzem, comercial, oficines, recreatiu i espectacles i com a ús complementari, un habitatge destinat a la guàrdia i custòdia en parcel·les superiors a 1.000 m².

5.2. Nombre mínim de places d'aparcament: 1 per cada 150 m² de parcel·la.

6.- Per a l'illa amb front a la carretera es formularà un pla especial per a regular la seva ordenació, no permetent-se en cap cas els accessos directes des de la carretera.

Article 119. Zona 7.IM - Industrial aïllat - Indústria mitjana

1.- Definició.

1.1. Zona que ordena la mitjana indústria en sectors específics d'edificació aïllada.

1.2. El tipus arquitectònic és el d'edificació aïllada en parcel·la.

2.- Aprofitament urbanístic.

2.1 Parcel·la mínima: 1.000 m²

2.2 Índex d'edificació neta: 0,5 m² st / m² sòl per a l'ús principal

2.3 Volum màxim de l'edificació: 4 m³ / m² sòl

2.4 Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/ parcel·la, sempre que aquest habitatge estigui lligat a l'activitat principal.

3.- Planimetria de l'edificació.

3.1 Separació mínima a l'indar de carrer: 7 m.

3.2 Separació mínima a la resta de l'indars: 5 m.

3.3 Ocupació màxima de l'edificació: 60%. En els supòsits de divisió horitzontal de l'edificació la vialitat específica d'accés a les diferents activitats no computa a efectes d'espais lliures de parcel·la i, per tant, l'ocupació es calcularà exclouent els esmentats accessos.

4.- Gàlib-secció de l'edificació.

4.1. Alçada màxima: 15 m, excepte elements puntuals que siguin necessaris per a l'activitat.

4.2. Es permet una planta altell.

5.- Usos permesos.

5.1 Ús principal: magatzem i indústria.

5.2 Ús compatible: un habitatge destinat a la guàrdia i custòdia, comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu i espectacles, sociocultural i esportiu. Tots aquests usos tenen la condició d'usos condicionats als principals.

5.3 Nombre mínim de places d'aparcament: 1 plaça / 150 m² parcel·la

Article 120. Zona 7.IG - Industrial aïllat - Indústria gran

1.- Definició.

- 1.1. Zona que ordena la gran indústria en sectors específics d'edificació aïllada.
- 1.2. El tipus arquitectònic és el d'edificació aïllada en parcel·la.
- 2.- Aprofitament urbanístic.
 - 2.1 Parcel·la mínima: 1.000 m²
 - 2.2 Índex d'edificació neta: 0,8 m² st/m² sòl per a l'ús principal industrial, tallers i magatzem.
 - 2.3 Índex d'edificació complementari: 0,2 m² sostre/m² sòl per a l'ús complementari d'oficines.
 - 2.4 Volum màxim de l'edificació: 6 m³ / m² sòl
 - 2.5 Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/ parcel·la, sempre que aquest habitatge estigui lligat a l'activitat principal.
- 3.- Planimetria de l'edificació.
 - 3.1 Separació mínima a l'indar de carrer: 7 m.
 - 3.2 Separació mínima a la resta de l'indars: 5 m.
 - 3.3 Ocupació màxima de l'edificació: 70%. En el cas de divisió horitzontal de l'edificació, els accessos específics per a les diferents activitat no computa a efectes d'espais lliure de parcel·la i, per tant, l'ocupació es calcularà excloent aquests accessos.
- 4.- Gàlib-secció de l'edificació.
 - 4.1 Alçada màxima: 15 m, excepte elements puntuals que siguin necessaris per a l'activitat.
 - 4.2. Es permet una planta altell.
- 5.- Usos permesos.
 - 5.1 Ús principal: magatzem i indústria. S'admet també la modalitat denominada "indústria-niu"
 - 5.2 Ús compatible: un habitatge destinat a la guarda i custòdia, comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu i espectacles, sociocultural i esportiu. Tots aquests usos tenen la condició d'usos condicionats als principals.
 - 5.3 Nombre mínim de places d'aparcament: 1 plaça / 150 m² parcel·la

Article 121. Zona 8.DSP - Dotacions i serveis privats

- 1.- Definició.
 - 1.1. Zona que ordena els sòls destinats al desenvolupament d'activitats de titularitat i gestió privades que són serveis a la població i complementen les funcions assignades als equipaments comunitaris.
 - 1.2. El tipus arquitectònic és el d'edificació aïllada en parcel·la. No obstant, a través d'un pla de millora urbana dels previstos a l'article 70.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'establirà en cada cas la ordenació de les edificacions en relació amb la topografia inicial, així com la composició volumètrica i de façanes.

- 1.3. La zona es subdivideix en dues subzones: 8.DSP1 i 8.DSP2.
- 2.- Aprofitament urbanístic.
- 2.1 Parcel·la mínima: 3.000 m² a la subzona 8.DSP1 i 1.500 m² a la subzona 8.DSP2.
- 2.2 Índex d'edificació neta: 1 m² sostre/m² sòl a la subzona 8.DSP1, excepte en els terrenys situats al nord del carrer Major que serà 0,6 m² sostre/m² sòl i 1,4 m² st/m² sòl a la subzona 8.DSP2.
- 2.3 Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/ parcel·la, sempre que aquest habitatge estigui lligat a l'activitat principal.
- 3.- Planimetria de l'edificació.
- 3.1 Separació a llindars: 3 m.
- 3.2 Ocupació màxima de l'edificació: 40% a la subzona 8.DSP1 i segons el gàlib edificatori màxim dibuixat a l'informe de la Direcció General de Carreteres de 25 d'octubre de 2012, a la subzona 8.DSP2.
- 4.- Gàlib-secció de l'edificació.
- 4.1 Alçada màxima i nombre de plantes: 10 m i PB+2 a la subzona 8.DSP1 i 16 m i PB+3(puntualment PB+4) a la subzona 8.DSP2.
- 5.- Usos permesos.
- 5.1 Usos principals: hotel·ler, docent, assistencial, educatiu, esportiu, sanitarioassistencial, religiós, cultural. En els sòls situats en l'entorn de les zones industrials, s'admeten també usos terciaris i de serveis relacionats amb aquestes activitats.
- 5.2 Ús compatible: habitatge, comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu i espectacles, sociocultural. Tots aquests usos tenen la condició d'usos condicionats als principals.
- 5.3 Nombre mínim de places d'aparcament: 1 plaça / 60 m² de sostre

Article 122. Zona 9.LE – Lliure d'edificació

- 1.- Definició.
- 1.1. Aquesta clau complementa una altra zonificació i defineix aquelles parts de parcel·la no edificable.
- 1.2. Els sòls qualificats en aquesta zona estan dibuixats en els plànols d'ordenació sèrie O.3 a escala 1/1.000.
- 2.- Condicions d'ordenació.
- 2.1. L'ordenació d'aquests sòls es farà d'acord amb el que estableixen els articles 73 i 74 d'aquestes Normes.
- 2.2 S'admet un cos construït al servei dels usos de la zona que no superi el 3% de la superfície de la zona, amb un màxim de 20 m² i una alçada màxima de 3 m.
- 3.- Usos permesos.

3.1 Els propis dels espais lliures d'edificació que s'indiquen en l'article 73 d'aquestes Normes.

4.- Condicions estètiques.

4.1.- La vegetació serà la del lloc, sent obligada la plantació d'arbrat en la franja propera al front del carrer.

4.2.- Els colors de tots els elements s'integraran en el cromatisme propi de l'espai no urbà. Els colors dels materials construïts seran de tonalitat mate i de les games gris, verd fosc o marró de les games dels terres.

Article 123. Zona 10.IT - Zones de transformació: indústria a transformar

1.- Definició.

1.1. Correspon a terrenys on el Pla preveu el manteniment transitori dels usos i edificacions industrials existents..

1.2. Mentre no es realitzi l'actuació encaminada a la transformació prevista, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca podrà:

a) Fer obres de reparació o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar el seu volum.

b) Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents.

2.- La transformació s'efectuarà a través del corresponent pla de millora urbana i d'acord amb els paràmetres següents:

- Índex d'edificació neta: 0,60 m² sostre/m² sòl.

- Densitat màxima d'habitatges bruta: 1 hab/100 m² construïts.

- Cessions mínimes per a espais lliures, equipaments comunitaris o vials: 40%.

Capítol 2. Regulació de les zones en sòl no urbanitzable

Article 124. Zona ZA - Rural de protecció agrícola

1. Definició.

1.1. La zona ordena aquells sòls quan s'han de protegir pel seu valor agrícola, paisatgístic i d'equilibri ecològic i que actualment es dediquen a aquesta activitat.

1.2. El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització per a protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

1.3 Apareix el subíndex "v" quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació defineix una zona d'interès arqueològic.

2.- Usos permesos.

2.1. Usos principals de la zona fan referència a l'ús agrícola, horticultura, ramader, habitatge i magatzem no agrícola i en concret per a cadascuna són:

Zona	Agrícola	Horticultura	Ramader	Habitatge	Magatzem
------	----------	--------------	---------	-----------	----------

ZA	Si	Si	Si*	No	No
----	----	----	-----	----	----

* Aquest ús fa referència estrictament a la pastura, sempre que sigui compatible amb els usos agraris.

2.2. Usos complementaris de la zona que fan referència a l'ús: habitatge, esportiu i cultural, i en concret són:

Zona	Habitatge	Esportiu	Cultural
ZA	Sí*	Sí**	Sí

* Únicament els habitatges familiars que estiguin directament i justificadament associat a una explotació agrícola o ramadera o bé quan existeix en el moment de la redacció d'aquest POUM.

** Únicament quan es desenvolupin a l'aire lliure i no siguin compatibles amb els usos urbans.

2.3 Així mateix seran admesos la resta d'activitat o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, enumerades en l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

2.4 No es permeten les activitats extractives que no estiguin autoritzades en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, ni l'aportació de terres.

3.- Parcel·lació.

3.1. La finca mínima admesa en aquest Pla per al sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, 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.

Aquestes són les següents:

- a) Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 hectàrees
- b) Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 hectàrea

3.2 Les dimensions que estableix la legislació vigent per a les unitats mínimes de conreu són les que s'admeten com a mesures mínimes resultants de les possibles noves segregacions de finques.

3.3. Es permet l'agregació de finques als efectes de constituir una unitat mínima de conreu. Igualment s'admet la segregació de terrenys de superfície menor a la finca mínima, sempre que, al mateix temps, la peça segregada s'agrupi amb una finca confrontant i sempre que la part restant de la finca matriu mantingui una superfície superior a la finca mínima que correspongui.

3.4. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques, en els termes que s'estableix a la legislació vigent.

3.5. Es prohibeixen els tancaments de parcel·les amb tanques opaques i qualsevol solució que comporti una alteració del paisatge rural. Així mateix, els tancaments

hauran de disposar de les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna autòctona.

4. Construccions permeses

4.1 Es permet reconstruir i rehabilitar les edificacions ubicades en la zona rural de protecció agrícola destinades a usos agrícoles o ramaders, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts per a aquest Pla en relació amb les construccions de nova planta, així com les masies i cases rurals que s'incloguin en un futur catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, d'acord amb les condicions que aquest catàleg estableixi.

4.2 Les actuacions destinades a activitats o equipaments d'interès públic, es regularan pel que disposa la legislació vigent.

4.3 L'ús residencial d'habitatge unifamiliar agrícola només s'admetrà a partir de les unitats mínimes de conreu que estableix la legislació vigent (3 per conreu de secà i 1 per conreu de regadiu) i sempre que estiguin directament i justificadament associats a una explotació rústica, d'acord amb els criteris establerts a l'article 50 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

5. Regulació de les edificacions

5.1 Tota edificació feta en un terreny fora del nucli urbà no podrà reclamar a l'Ajuntament els serveis propis d'un nucli de població, com són l'enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.

5.2. Seran d'aplicació les prescripcions establertes a les condicions de protecció mediambiental en sòl no urbanitzable d'aquestes Normes. I en concret: els masos i altres edificacions disseminades en sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats: connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics o decantadors que generin un affluent que compleixi la legislació vigent.

5.3 L'edificació de granges i magatzems agrícoles es subjectarà als criteris següents.

- la superfície màxima edificable serà de 500 m², amb una dimensió màxima de qualsevol de les seves façanes de 50 m.
- l'alçada màxima serà de 5 m des del punt més baix del terrenys ocupat per l'edifici fins al carener de la coberta.
- la separació mínima de l'edificació a tots els llinars de la finca serà de 50 m, llevat que, per causa de normativa sectorial d'aplicació, calgui mantenir unes separacions majors.
- per a l'autorització de noves edificacions de granges i magatzems agrícoles, caldrà que es justifiqui clarament la seva necessitat i dimensió, en funció de l'activitat agrícola o ramadera que es desenvolupi en la finca.
- en tot cas, les autoritzacions s'atorgaran al seu titular condicionades a l'obligació

d'enderrocar les construccions agrícoles o ramaderes, una vegada es clausuri l'activitat que en va motivar l'autorització.

- la finca mínima serà de 3 ha de sòl agrícola.

6. Regulacions per a les edificacions a les que fan referència els articles 47.4 i 49 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que siguin admeses pel Pla en la zona rural de protecció agrícola i que no hagin estat regulades anteriorment de forma específica.

6.1. Per a la implantació de les activitats i construccions previstes en els articles 48 i 49 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, caldrà la redacció d'un pla especial d'Implantació, que haurà de contenir en qualsevol cas un estudi d'impacte i integració paisatgística amb el contingut que determina la legislació en matèria de paisatge, a més dels següents altres aspectes:

- els efectes territorials de la seva implantació.

- l'àmbit de separacions de sòls no edificables, als efectes d'evitar la formació del nucli de població.

- les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

- seran d'aplicació les prescripcions establertes a les condicions de protecció mediambiental en sòl no urbanitzable d'aquestes Normes.

- la superfície i volum de les edificacions i altres instal·lacions es reduirà a la mínima estrictament imprescindible per al correcte desenvolupament de l'activitat.

7.- Tractament del terreny.

7.1. Es permet alterar el relleu del terreny als mínims estrictament imprescindibles per al desenvolupament de l'activitat que correspongui, sempre que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en més o menys 1 metre. Quan per salvar el desnivell ocasionat pel desmunt o terraplè es prevegi la construcció d'un mur de contenció, aquest tindrà una alçada màxima aparent d'1 m i tindrà un tractament exterior amb maçoneria de pedra seca. Quan per salvar aquest desnivell es prevegi la formació d'un talús, aquest tindrà un pendent no superior al 50% i es preveurà la plantació en tota la seva extensió de vegetació arbòria i arbustiva autòctona.

7.2. Caldrà, sempre que sigui possible, evitar l'afectació a les comunitats vegetals no agrícoles pròpies de les comunitats potencials de la zona. En cas d'afectació, caldrà que es restitueixin en la mateixa proporció, en un lloc viable per al seu desenvolupament.

Article 125. Zona ZF - Rural de protecció forestal

1. Definició.

1.1 Aquesta zona ordena els sòls amb cobertura forestal del terme municipal.

1.2 El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització per protegir els seus valors

i evitar processos de degradació.

1.3 Els sòls de protecció forestal s'identifiquen amb la clau ZF. La zona identificada sota aquesta clau es subdivideix en dues subzones:

- Rural de protecció forestal d'interès ecològic i paisatgístic, clau ZF-EP. Conté ecosistemes, comunitats o espècies d'interès, que són especialment fràgils o vulnerables a processos erosius o a la degradació dels valors botànics, faunístics o paisatgístics.
- Rural de protecció forestal d'interès natural, clau ZF-IN. Conté espècies predominantment arbòries o arbustives i els prats, erms i tots els altres components dels paisatge natural.

1.4 Apareix el subíndex "v" quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació defineix una zona d'interès arqueològic.

2. Usos permesos.

2.1 Usos principals permesos en aquesta zona són:

Subzona	Agrícola	Forestal	Ramadera
ZF-EP	No	Sí*	Sí**
ZF-IN	No	Sí*	Sí**

* Els usos i activitats forestals s'hauran de desenvolupar amb criteris de gestió racional dels terrenys forestals, de forma que es faci compatible l'aprofitament amb el principi bàsic de persistència, conservació i millora dels terrenys forestals. Caldrà per tant, que els aprofitaments en les finques forestals estiguin regulats pel corresponent Pla tècnic de gestió i millora forestal, i en tot cas les actuacions es sotmetran als tràmits assenyalats per la legislació vigent en matèria forestal.

S'admeten els treballs mínims exigits pels programes de prevenció d'incendis forestals. Específicament es prohibeixen les tallades arreu, llevat en els supòsits que ho permet la legislació vigent i el desarrelament d'arbres i arbustos amb finalitats comercials.

** Aquest ús fa referència estrictament a la pastura i quan estigui justificada per raó de tasques de prevenció d'incendis per a la neteja de sotabosc (vores de vies, vores d'urbanitzacions, etc.) i per raó de tractaments específics (neteja de parts baixes de les línies d'alta tensió, etc.), o bé quan es pugui garantir que no es dificulta l'evolució dels boscos.

2.2 Usos complementaris permesos en cada subzona.

Subzona	Habitatge	Hoteler	Restauració	Agricultura	Esportiu	Cultural
ZF-EP	Sí*	No	No	Sí**	Sí****	Sí*****
ZF-IN	Sí*	No	No	Sí***	Sí****	Sí*****

* Es permet l'ús d'habitatge en les condicions que s'estableixen en els punts 4 i 5 d'aquest article.

**Aquest ús fa referència exclusivament al conreu en les àrees de clarianes de bosc.

***Es permeten les rompudes en àrees de pendent inferior al 20%, sempre que siguin terrenys aptes tècnicament i econòmicament per a l'aprofitament agrícola i no afectin a zones de valor singular ni es provoquin processos erosius.

Per a pendents superiors al 20% caldrà un projecte tècnic de mesures de protecció del sòl. Excepcionalment es permetrà l'activitat agrícola en terrenys de pendent superior al 30% quan s'apliquin solucions amb marges de menys d'1,5 metres d'altura, construïdes amb materials tradicionals, i sempre que l'impacte paisatgístic sigui moderat. En tot cas, totes les posades en conreu de sòls forestals sense activitat agrícola en l'actualitat precisaran d'autorització de l'organisme competent. Els esmentats marges tindran un tractament exterior amb maçoneria.

Quedaran sense conrear els terrenys amb formacions vegetals denses amb cobertura de l'estrat arbori sigui superior al 50%.

**** Es permet l'activitat esportiva sempre que no suposi cap de les accions següents: la tala d'arbres, la modificació ni en superfície ni en composició de la cobertura vegetal, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, la generació de processos erosius, l'extracció de terres, el moviment de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que modifiqui les condicions naturals i paisatgístiques actuals. Queden expressament prohibides les activitats esportives motoritzades que no siguin en recintes acotats.

***** Aquest ús fa referència exclusivament a la possibilitat d'incorporar elements o instal·lacions per la interpretació del patrimoni arqueològic i és específic per a les àrees identificades amb el subíndex "v".

2.3 No es permeten les activitats extractives que no estiguin autoritzades en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, ni l'aportació de terres.

3. Parcel·lació

3.1 La unitat mínima de conreu en aquesta zona és l'assenyalada en la legislació agrària per a les zones de bosc. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa 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 a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, 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. La unitat mínima de producció forestal és de 25 hectàrees

3.2 Les dimensions que estableix la legislació vigent per a les unitats mínimes forestals són les que s'admeten com a mesures mínimes resultants de les possibles noves segregacions de finques.

3.3 Es permet la segregació de finques inferiors a la unitat mínima quan aquestes s'agrupin a finques confrontants i la superfície resultant de l'agrupació o agregació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la

segregació o subdivisió, resultin iguals o superiors a la unitat mínima forestal. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació o divisió.

3.4 Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en els termes que s'estableix la legislació vigent.

3.5. Es prohibeixen els tancaments de parcel·les amb tanques opaques i qualsevol solució que comporti una alteració del paisatge rural. Així mateix, els tancaments hauran de disposar de les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna autòctona.

4. Construccions permeses

4.1 Es permet reconstruir i rehabilitar les edificacions ubicades en la zona rural de protecció forestal destinades a usos agrícoles, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts per aquest Pla en relació amb les construccions de nova planta, així com les masies i cases rurals que s'incloguin en un futur catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, d'acord amb les condicions que aquest catàleg estableixi.

4.2 Les actuacions destinades a activitats o equipaments d'interès públic, es regularan pel que disposa la legislació vigent.

4.3.1 Queda prohibida la construcció de cap nou habitatge en la zona rural de protecció forestal.

5. Regulació de les edificacions

5.1 Tota edificació feta en un terreny fora del nucli urbà no podrà reclamar a l'Ajuntament els serveis propis d'un nucli de població, com són l'enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.

5.2. Seran d'aplicació les prescripcions establertes a les condicions de protecció mediambiental en sòl no urbanitzable d'aquestes Normes. I en concret: els masos i altres edificacions disseminades en sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats (connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics, o decantadors que generin un afluent que compleixi la legislació vigent).

5.3. Les construccions agrícoles i forestals es subjectaran als criteris següents:

- la superfície màxima edificable serà de 200 m², amb una dimensió màxima de qualsevol de les façanes de 20 m.

- l'alçada màxima serà de 5 m des del punt més baix del terreny ocupat per l'edifici al carener de la coberta.

- la separació mínima de l'edificació a tots els lindars de la finca serà de 50 m llevat que, per causa de la normativa sectorial d'aplicació, calgui mantenir unes

separacions majors.

- per a l'autorització de noves edificacions, caldrà que es justifiqui clarament la seva necessitat i dimensió, en funció de l'activitat agrícola o forestal que es desenvolupi en la finca.
- l'autorització establirà l'obligació per part del seu titular d'enderrocar les construccions agrícoles o forestals, una vegada es clausuri l'activitat que va motivar l'autorització.
- la finca mínima serà de 25 ha de sòl forestal.

6. Regulacions per a les edificacions a les que fa referència els articles 47.4 i 49 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Per a la implantació de les activitats i construccions previstes en els esmentats articles 47.4 i 49 que siguin admeses pel Pla en la zona rural de protecció forestal i que no hagin estat regulades anteriorment de manera específica caldrà la redacció d'un pla especial d'implantació, que haurà de contenir en qualsevol cas un estudi d'impacte i integració paisatgística amb el contingut que determina la legislació en matèria de paisatge, a més dels següents altres aspectes:

- els efectes territorials de la seva implantació.
- l'àmbit de separacions de sòls no edificables, als efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- les condicions formals i tècniques de la nova edificació.
- seran d'aplicació les prescripcions establertes a les condicions de protecció mediambiental en sòl no urbanitzable d'aquestes Normes.
- no s'admetrà cap nova edificació per al desenvolupament d'aquestes activitats en la zona rural de protecció forestal.

7. Tractament del terreny.

- només es permet manipular el relleu del terreny per a millorar la seva explotació forestal i/o agrícola i la seva qualitat paisatgística.
- els moviments de terres es reduiran als mínims estrictament imprescindibles per al desenvolupament de l'activitat que correspongui.
- el tractament dels desnivells ocasionats pels moviments de terres s'efectuarà d'acord amb els criteris següents: llevat dels supòsits a què fa referència l'article 125.2.2 d'aquesta normativa, relatiu a usos complementaris, quan per salvar el desnivell ocasionat pel desmunt o terraplè es prevegi la construcció d'un mur de contenció, aquest tindrà una alçada màxima aparent de 0,50 m i tindrà un tractament exterior amb maçoneria de pedra seca. Quan per salvar aquest desnivell es prevegi la formació d'un talús, aquest tindrà un pendent no superior al 50%, i es preveurà la plantació en tota la seva extensió de vegetació arbòria i arbustiva autòctona.

Article 126. Zona ZT - Transformació

1. Inclou els terrenys on actualment s'hi desenvolupen activitats extractives.
2. En la zona ZT, es permet l'activitat d'extracció existent. No obstant, paral·lelament a l'explotació cal dur a terme les tasques de restauració del terreny, tal com estableix la legislació vigent. Aquesta restauració ha de garantir, en el futur, el caràcter forestal propi de l'entorn en què s'insereix l'activitat. El Pla especial de restauració paisatgística que es preveu en aquest Pla s'entén sense perjudici del Programa de restauració de la pedrera.
3. Una vegada clausurada l'activitat extractiva, seran d'aplicació en els terrenys qualificats de zona ZT les determinacions d'aquesta normativa relatives a la zona rural de protecció forestal (clau ZF).

TÍTOL VII. MESURES DE CARÀCTER GENERAL RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI**Article 127. Condicions de protecció ambiental en sòl no urbanitzable**

- 1.- Per a totes les actuacions que puguin comportar un impacte ambiental negatiu o riscos ambientals o perjudicis anàlegs i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari fer una avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se del projecte corresponent d'acord amb la legislació aplicable en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla o aquella que la substitueixi.
- 2.- Per a la redacció de plans i programes derivats d'aquest POUM, s'acomplirà la Directiva 2001/42/CE relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

Article 128. Condicions de protecció ambiental en el sòl urbanitzable.

- 1.- Sens perjudici de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal i de les previsions del Decret legislatiu 1/2010, quant al contingut dels plans parcials, cal indicar que, addicionalment, pel que fa a la protecció del medi ambient, els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:
 - Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
 - Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a

instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus.

- Ordenances específiques per a la protecció del medi, que –d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries– han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, protecció del cel nocturn), sorolls i vibracions.

- Així mateix, el planejament parcial haurà d'incorporar una avaluació de la seva potencial incidència ambiental, atenent les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica, a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.

- 2.- Les instal·lacions de noves indústries que siguin susceptibles d'emetre elements contaminants atmosfèrics (com ara NOx o PST) estaran sotmeses a la presentació d'estudis específics que determinin la capacitat de càrrega de la zona i l'eficiència en el control de les emissions per part de l'empresa que es vulgui instal·lar, quan es pretenguin ubicar al polígon de can Baliarda.
- 3.- Amb caràcter general, caldrà que es tinguin en compte les especificacions contingudes en el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- 4.- Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora dels residus, cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:
 - a) Promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços i d'altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.
 - b) Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.
5. Els plans parcials que desenvolupin el sòl no urbanitzable hauran d'incorporar criteris d'integració paisatgística dels edificis i en aquells punts amb elevada fragilitat visual, caldrà que vagin acompanyats d'un informe paisatgístic que justifiqui que s'opta per aquell projecte amb el menor impacte visual possible.

Article 129. Regulació de les emissions a l'atmosfera.

- 1.- Totes les activitats amb focus emissors de fums i gasos estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel Decret 833/1975, de 6 de febrer, de desplegament de la Llei 38/1972, de protecció de l'ambient atmosfèric i normativa

concordant, així com a donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric; Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987, de desplegament de la Llei 22/1983.

- 2.- Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a la llicència esmentada.

Article 130. Regulacions referides als sorolls i vibracions.

- 1.- Quant a la regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sens perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit material, s'incorpora a les ordenances aplicables a tot el municipi, amb caràcter general, l'ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions, aprovada per resolució del conseller de Medi Ambient de 30 d'octubre de 1995 (DOGC núm. 2126, de 10.11.1995).
- 2.- És d'aplicació la Llei 16/2002, amb la qual està d'acord el Mapa de Capacitat Acústica i Zones de sensibilitat acústica aprovat per l'Ajuntament de Sant Fost.
- 3.- En sòls qualificats com agrícoles (clau ZA) en aquest POUM, i dins de SNU, queda prohibida tota activitat que a 100 metres de distància de la font emissora comporti un nivell sonor de 45 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).
- 4.- En sòls qualificats com forestals (clau ZF) en aquest POUM, i dins de SNU, queda prohibida tota activitat que a 100 metres de distància de la font emissora comporti un nivell sonor de 42 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).
5. Els sòls qualificats com forestals (clau ZF) seran considerats zones d'especial protecció de la qualitat acústica, excepte aquells que estiguin sota l'àrea d'influència dels nous vials previstos.
6. Les noves infraestructures viàries del territori, quan passin per sòl no urbanitzable, hauran d'incorporar mesures per evitar la contaminació acústica, del tipus pantalles acústiques i paviments sonoreductors.

Article 131. Aigües residuals.

- 1.- L'abocament de les aigües residuals es regeix per la normativa vigent, concretament per la Llei 6/1999, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i el Decret 130/2003, de 13 de

maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.

- 2.- En tots els casos, els nous projectes d'urbanització incorporaran un sistema de recollida d'aigües separatiu.
- 3.- Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.
- 4.- Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi), quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.
- 5.- És prohibit abocar aigües residuals o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (rius i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrecs).
- 6.- Caldrà que els masos i altres edificacions disseminades en SNU assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats (connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics, o decantadors que generin un afluent que compleixi la legislació vigent.
- 7.- Per a la instal·lació d'activitats potencialment contaminants caldrà que l'ajuntament aprovi els sistema de depuració o tractament previs per descarregar els afluents en nivells permesos per la legislació vigent.
- 8.- Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que no es contamini el medi.
- 9.- Totes les intervencions que es desenvolupin al voltant de torrents o rieres hauran de subjectar-se al compliment dels "Criteris tècnics a tenir en compte per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'elaboració dels informes preceptius en la tramitació del planejament urbanístic", aprovats per Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001.

Article 132. Residus.

- 1.- La regulació de la gestió de residus es regeix actualment per la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, que estableix, en el seu títol primer, entre d'altres aspectes, les competències dels ens locals i els principals instruments de gestió en aquest àmbit i per la Llei 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993.
- 2.- Es prohibeix l'abandonament de residus, el seu dipòsit o emmagatzemant sense la corresponent autorització.

Article 133. Residus agraris i ramaders.

- 1.- Les explotacions ramaderes hauran de complir la legislació vigent en relació amb la gestió de residus agraris, en concret el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de dejeccions ramaderes; la Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats per l'agricultura, que va ser incorporada pel Reial Decret 261/1996 de 16 de febrer; el Decret 119/2001, de 2 de maig, pel qual s'aproven mesures ambientals de prevenció i correcció de la contaminació de les aigües per nitrats i el Decret 50/2005, de 29 de març, pel qual es desplega la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a al Llei 3/1998, de 27 de febrer, i de modificació del Decret 220/2001, de gestió de les dejeccions ramaderes (DOGC núm. 4353, de 31.3.2005).
- 2.- Es prohibeix l'aplicació de purins en el sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i mai en les àrees agrícoles afectades per la protecció del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació ho prohibeixi expressament.
- 3.- No poden ser base agrícola per l'abocament de purins els boscos ni els conreus de cereals que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració de paisatge agrícola tradicional, amb l'objectiu de no afavorir la presència d'espècies nitròfiles en detriment de la vegetació ruderal autòctona

Article 134. Agroquímics.

És prohibit l'abandonament d'envasos de productes agroquímics, la neteja de cubells aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua naturals o artificials.

Article 135. Enderrocs i altres residus de construcció.

- 1.- La sol·licitud de llicència per a obres d'enderrocament, excavació i obres noves inclourà un document que indiqui el volum i els tipus de residus que generaran; en aquest document s'especificaran les operacions de destriament o recollida selectiva i els receptors que gestionaran aquests residus. En tot cas, es prioritzarà el reciclatge o la reutilització a la mateixa obra.
- 2.- La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions de l'ordenança municipal referent a la gestió de runes i de residus de la construcció, el Decret 201/1994, de 3 d'agost, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció i del Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994.

Article 136. Infraestructures de tractament de residus.

- 1.- La gestió dels residus es durà a terme complint la normativa vigent i les ordenances municipals.
- 2.- Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de residus hauran d'obtenir una llicència municipal d'activitat. L'ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte el reciclatge o la reutilització dels materials residuals.
- 3.- Es prohibeixen els abocaments en zones no determinades per aquest ús.
- 4.- Per a la instal·lació de plantes de tractament de residus caldrà elaborar un pla especial urbanístic que haurà de considerar, entre d'altres qüestions tècniques (com l'eliminació d'olors, sorolls, etc.), l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí dels residus tractats.

Article 137. Protecció dels sòls.

- 1.- Fora dels àmbits on la present normativa en sòl no urbanitzable permeti construccions, seran prohibides les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl.
- 2.- En el cas que calgui realitzar moviments de terra, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl capaç de mantenir els processos ambientals i ecològics que li són propis.
- 3.- Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs en els quals es defineixen les característiques del sòl, per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.
- 4.- El moviment de terres haurà de ser compensat en la mateixa àrea de transformació topogràfica, sense que hi pugui haver un balanç net entre l'extracció i el rebliment diferent a 0.

Article 138. Condicions per a la protecció de la biodiversitat.

- 1.- Protecció de la flora i la fauna autòctones i dels hàbitats naturals
 - 1.1. Serà necessari el seguiment de la Directiva Europea 92/43 i la seva modificació de 1997 de protecció dels hàbitats naturals. En concret, es consideren hàbitats que necessiten especial protecció aquells que apareixen en el inventari com a prioritaris o d'especial interès.
 - 1.2. Serà necessària la redacció d'un document que identifiqui aquests hàbitats d'interès comunitari (prioritaris, no prioritaris i d'especial protecció) ubicats dins del municipi. Aquest document portarà associada una cartografia en la qual hi apareguin tots els hàbitats comunitaris identificats sobre una base cartogràfica a escala 1/5.000.
 - 1.3. Els enjardinaments hauran d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies de la vegetació potencial del lloc, i –obligatòriament– per espècies de clima

mediterrani no invasores.

2.- Protecció de l'arbrat

- 2.1. Es considera arbre singular aquell que per la seva referència històrica o cultural estigui en la memòria dels vilatans. Així mateix es considera arbre singular aquell que assoleixi un diàmetre superior a 35 cm per a les espècies del gènere *Quercus* i 50 cm per a les altres.
- 2.2. Quan els arbres considerats com a singulars estiguin subjectes a alguna intervenció que comporti la seva afectació caldrà que siguin trasplantats.
- 2.3. Les obres que s'hagin de realitzar a prop d'algun arbre singular caldrà que mantinguin una distància de protecció superior a 5 metres. En cas que fos afectat, caldrà fer la reposició per un exemplar de la mateixa espècie.
- 2.4. Es considera arbrat protegit amb valor patrimonial: l'arbre dels Nassos (a la Conreria), el bosquet, el lledoner, el pi de can Escolà, els castanyers de la plaça de la Vila, les alzines de la carretera de Badalona a Mollet (centre del poble), el roure de can Roig, els pins de can Calet i les alzines de la Font de les Heures. No es permet cap actuació que el malmeti ni en modifiqui la seva localització.

3.- Permeabilitat biològica

- 3.1. Qualsevol actuació que suposin una barrera a la permeabilitat biològica, ja sigui relacionada amb les infraestructures lineals del territori de nova construcció, reformes de les ja existents, o bé amb els tancaments de propietats, de conreus o similars caldrà que es tinguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica. Aquestes mesures s'establiran en funció de la tipologia de la barrera i de l'indret en concret on la permeabilitat s'interfereixi i aniran incorporades al projecte constructiu de l'indret en qüestió.
- 3.2. Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmunts, escombreres o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents. Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.
- 3.3. Les indústries instal·lades als llandars amb un sistema HI estan obligades a mantenir una franja de ribera en estat natural o a replantar-la en cas d'afectació.

4.- Introducció d'espècies invasores

Es prohibeixen les activitats de manteniment i reproducció d'espècies d'animals que siguin de risc per al manteniment de la fauna o flora autòctona.

5.- Manteniment de tanques vegetals

5.1. Les tanques vegetals (ja sigui constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugis de biodiversitat, per tant es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que hi apareix espontàniament.

Quan els marges hagin de ser afectats per obres de millora de les infraestructures caldrà que es justifiqui per tal d'obtenir la llicència municipal.

5.2. Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació per a què afecti a la productivitat del conreu. Es prohibeix específicament l'ús de productes d'herbicides per aquestes tasques.

Article 139. Protecció del paisatge.

1.- Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

1.1. Es prioritzarà la instal·lació de noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia en els corredors que ja existeixen per les línies actuals. En qualsevol cas, s'evitaran els indrets que tinguin alguna protecció especial (com ara hàbitat d'interès prioritari o bé aquelles àrees identificades amb el subíndex "p") o que puguin perjudicar la qualitat ambiental o paisatgística del municipi.

1.2. En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents amb les aus.

2.- Adequació paisatgística de les edificacions

Els materials i els sistemes constructius aparents de les noves construccions en SNU hauran de ser coherents amb l'entorn del lloc on estiguin emplaçades, i en relació amb el seu àmbit visual.

3.- Protecció de feixes

3.1. La geometria de les feixes s'haurà de mantenir, no permetent-se moviments de terres que eliminin feixes ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges.

3.2. S'afavoriran les tasques de restauració de les feixes.

4.- Regulació de les tanques en sòl no urbanitzable

4.1. La superfície mínima susceptible de tancament és la cadastral. En cas que les superfícies siguin arrendades a diverses persones caldrà que els arrendataris comparteixin tanca.

4.2. Les tanques, en el cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge.

4.3. L'alçada màxima de les tanques serà d'1 metre i qualsevol tanca garantirà l'amplada i/o l'alçada mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna. Aquesta condició comporta que, com a mínim, per cada 100 metres lineals de tanca hi haurà

- una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1 m² de secció.
- 4.4. Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.
 - 4.5. El tipus de tanca serà: mur de pedra o bé tanca de muntants metàl·lics o de fusta amb filat horitzontal amb llum mínima de 50 cm. Només en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader la tanca podrà ser de filat elèctric. Només en casos de tancament de petita indústria, tallers i magatzems, es podrà optar per un tancament de tipus rígid, que igualment ha de complir les condicions establertes en aquest article, amb l'excepció del 4.3.
 - 4.6. Les tanques se separaran un mínim de 6 m de l'eix dels camins, rius i torrents, o de les servituds públiques corresponents. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques.
 - 4.7. Qualsevol tancament de finca en sòl no urbanitzable que es vulgui portar a terme requerirà llicència municipal, en les condicions que especifiquin les ordenances municipals.
 - 4.8. Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article. En cas d'existir tanques d'altres tipus o condicions en sòl no urbanitzable caldrà que es modifiquin segons les característiques permeses en aquest article.

TÍTOL VIII- NORMES D'APLICACIÓ A SECTORS AMB PLANEJAMENT ANTERIOR

Article 140. Àmbit de la Modificació puntual del Pla general en l'àmbit de la Conreria

- 1.- En la zona qualificada com a 3.VC5 l'alçada màxima de les edificacions serà de 7 m, i el nombre màxim de plantes PB+1PP.
- 2.- En la zona qualificada com a 5.PX20, l'índex d'edificació neta serà de 0,25 m² st/m² sòl, i la separació mínima a veïns serà de 5 m quan l'habitatge que en resulti tingui una amplada inferior a 7 metres, sempre que hi hagi acord entre els veïns i així ho entengui l'Ajuntament.

Article 141. Àmbit de la Modificació puntual del Pla general passatge i carrer Sant Jacint, carretera B500 i carrer Verge del Pilar

- 1.- L'índex d'edificabilitat neta serà d'1,2 m² st/m² sòl
- 2.- L'alçada màxima de les edificacions serà de 16 m.

Article 142. Àmbit de la Modificació puntual del Pla general parcel·la d'equipaments

V2 al sector de can Corominas

- 1.- L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% i les separacions a l'indar serà de 10 m al carrer i espai lliure i de 20 m a veïns.
- 2.- L'índex d'edificabilitat neta serà de 1 m² st/m² sòl.
- 3.- L'alçada màxima de l'edificació serà de 12,50 m i el nombre màxim de plantes PB+3PP.
- 4.- L'ús principal és el d'habitatge dotacional per a joves i el nombre màxim d'habitatges, 130.

Article 143. Àmbit de la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de 18 de gener de 1989

S'aplicaran les mateixes condicions d'edificació que a la zona 5.PX8 exceptuant les condicions següents:

- a) Les separacions mínimes en tots els límits seran de 3 m.
- b) Les parcel·les de menys de 800 m² venudes abans de la firma del conveni de 21 de setembre de 1984 seran edificables amb les condicions de la nova zona 5.PX8 i d'aquest article.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**Disposició transitòria primera**

- 1.- Les construccions emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació d'aplicació a les noves construccions segons aquestes Normes, no resultaran fora d'ordenació. A les esmentades construccions els serà d'aplicació el règim previst a l'article 102 del DL 1/2010.
- 2.- Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat, però que incompleixin alguns dels paràmetres de regulació de l'edificació, sempre que no s'excedeixin el 15% al paràmetre normatiu de fondària o alçada i que no produeixin distorsió del model o perjudicis a tercers, podran realitzar l'increment de volum, ajustant aquells paràmetres a la realitat existent i als que fixa el Pla, sempre que no augmentin l'alçada, el nombre de plantes i l'ocupació màxima permesa en el Pla i no disminueixin les condicions d'assolellada i ventilació als veïns, que resultarien d'ampliar l'ordenació prevista en el Pla.

Disposició transitòria segona

- 1.- Les instal·lacions de qualsevol naturalesa existents en sòl no urbanitzable podran mantenir l'actual ús, sempre que no produeixin molèsties o perills a les propietats veïnes que no sigui susceptibles de correcció.
- 2.- Així mateix, els usos existents situats en zones inadequades en les finques emparats per

licències i que s'ajustin al Pla general de 1987, podran continuar el seu funcionament, sense perjudici que les edificacions on es realitzin tinguin la consideració de fora d'ordenació o de volum disconforme. En els assenyalats edificis podran realitzar-se únicament les obres permeses segons el que determina l'article 102 del DL 1/2010. En el supòsit de trasllat de l'activitat a un altre indret, en cap cas es podran reconvertir a l'ús residencial, a no ser que s'adaptin totalment a l'ordenació urbanística de la zona on estan situades.

Disposició transitòria tercera

La conservació de totes les actuacions efectuades per la iniciativa privada, un cop rebuda l'obra urbanitzada, serà realitzada per entitats urbanístiques de conservació durant un termini de 5 anys d'acord amb l'article 68.7 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Disposició transitòria quarta

Mentre no es desenvolupi una ordenança municipal sobre les activitats econòmiques, es considerarà petita indústria o taller aquells establiments que no superin els 15 CV de potència i no generin soroll superior a 45 dB.

Disposició transitòria cinquena

Mantenen la seva vigència els documents de planejament derivat següents:

Pla parcial can Corominas (DOGC 17.10.2003)

Pla parcial can Canyelles de Baix (DOGC 14.5.2007)

ED parcel·lació i volums carrer Albinyana (1996)

ED carrer Pedrera i carrer Pilar (1996)

ED illa carrers Sant Jacint, Verge Montserrat, Dr. Turró i Baliarda (1999)

ED parcel·la carrers Perpendicular II i Paral·lel II (2008)

ED passatges Santa Maria i Sant Francesc (2009)