

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI

EDICTE de 4 de novembre de 2022, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referents al Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olesa de Montserrat.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en les sessions de 27 de setembre de 2021, 18 de juliol de 2022 i 17 d'octubre de 2022, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2011/044513/B

Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olesa de Montserrat

Acord de 17 d'octubre de 2022

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Corregir l'errada material detectada en l'acord adoptat en la sessió de 18 de juliol de 2022 en el sentit d'indicar que l'acord d'aprovació definitiva del POUM d'Olesa de Montserrat va ser pres en data 27 de setembre de 2021, i no 16 de juliol de 2021, tal com s'havia indicat.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 27 de setembre de 2021 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica 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, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

Acord de 18 de juliol de 2022

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, 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 d'Olesa de Montserrat, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 16 de juliol de 2021.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 16 de juliol de 2021 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica 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.

Acord de 27 de setembre de 2021

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olesa de Montserrat, promogut i tramès per l'Ajuntament, i suspendre la publicació al DOGC i consegüent executivitat fins 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:

CVE-DOGC-A-22308002-2022

1.1 Pel que fa als informes sectorials cal:

- Donar compliment als informes de l'Autoritat del Transport Metropolità (24/1/2019); Protecció Civil (18/7/2019); Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic (11/12/2020); i Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat (29/4/2021); i a la Declaració Ambiental Estratègica (18/11/2020); d'acord amb allò que s'especifica a la part valorativa.

1.2 Pel que fa a la memòria social i les reserves per a habitatge de protecció oficial cal:

- Concretar en els sòls qualificats d'habitatge de protecció oficial si es tracta de la qualificació genèrica o de la qualificació específica, d'acord amb l'article 57 del TRLU.

1.3 Pel que fa als sistemes cal:

- Eliminar de l'article 93 de la normativa la frase següent: "per a la protecció d'infraestructures".
- A l'article 100 canviar la referència a l'article 69 per l'article 70.
- A l'article 70 especificar que el sòl qualificat d'equipaments mantindrà la seva titularitat privada mentre l'Ajuntament no justifiqui i declari la necessitat que esdevingui públic a través del corresponent pla especial.
- A l'article 105.1 substituir "article 57.5 LU" per "article 34.5 LU". Al 105.2 especificar l'obligació de tramitar un pla especial urbanístic en cas de modificar algun dels paràmetres que s'assenyalen amb caràcter general i en la promoció d'equipaments d'allotjament dotacional de titularitat privada. I al 105.4, replantejar la reserva mínima per a aparcaments fixada o preveure mecanismes de la seva flexibilització en cas que es demostrï que és excessiva per a l'equipament a implantar.

1.4 Pel que fa al sòl urbà cal:

- A la zona de nucli antic (R1) valorar que es puguin agregar parcel·les contigües fins assolir una façana màxima de 12 m.
- Pel que fa a la zona d'eixample (R3) incloure una disposició transitòria on s'estableixi que no s'admeten nous habitatges en les plantes baixes dels edificis que quedin en volum disconforme per excés de plantes, mentre no s'ajustin a les condicions d'edificació que fixa el POUM.
- A la zona en illa oberta (R4) cal assenyalar en els plànols d'ordenació l'alçada màxima dels edificis de la parcel·la de la cantonada entre el carrer d'Anselm Clavé i el carrer de la Clota; i esmenar l'alçada de l'illa delimitada pels carrers del Ripollès, d'Almeria i de Jaume Balmes, on es fixa una alçada de PB+5 quan els edificis actuals tenen una alçada de PB+4.
- Cal qualificar d'indústria entre mitgeres les dues illes situades a la banda sud del polígon de Can Singla.

1.5 Pel que als polígons d'actuació cal:

- Al PAU-1 Les Rubirolles, reduir l'àmbit per la banda est fent coincidir els seus límits amb els de les parcel·les existents. Replantejar l'ampliació del sòl residencial a l'encreuament del nou vial provinent del carrer de Francesc Monné amb el carrer d'Àngel Guimerà. Garantir que el sòl residencial previst al sud del nou vial tingui l'ample necessari per constituir una nova parcel·la independent. Esmenar la discrepància entre el número màxim d'habitatges del polígon i el que es deriva de l'aplicació de les condicions d'edificació de la zona de cases en filera (5a).
- Al PAU-3 Càtex-Molí, indicar a la fitxa normativa que tots els establiments admesos han de fer front a vial públic. I si s'estima oportú, es podria delimitar un àmbit subjecte a pla de millora urbana amb l'objecte d'ordenar la vialitat interna, establint el sistema d'actuació que es consideri més adient.
- Al PAU-4 Margarida Biosca indicar en el plànol d'ordenació de la fitxa normativa les alineacions de l'edificació.
- Al PAU-8 Carrer Hospital indicar en el plànol d'ordenació de la fitxa normativa l'alçada de les edificacions.
- Al barri de Ribes Blaves, d'acord amb la disposició addicional cinquena de l'annex I del TRLU, delimitar un únic polígon d'actuació a desenvolupar per cooperació, que englobi la totalitat de Ribes Blaves. Aquest polígon s'hauria de dividir en les unitats de gestió urbanística parcial que correspongui (12 si s'assimila als polígons que proposa el POUM) i en la seva regulació s'indicarà la quota de participació de cada una d'elles en el cost d'obtenció i urbanització del sòl de sistemes comuns per tal d'assolir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues de tots els sòls implicats. Aquesta quota ha de ser susceptible d'ajust en la reparcel·lació corresponent.

1.6 Pel que fa al sòl urbanitzable cal:

- En totes les fitxes normatives excepte la del sector SUD-6, especificar que l'ordenació dibuixada és indicativa i no vinculant, excepte per aquells requeriments, requisits o limitacions que s'inclouen a l'apartat "altres condicions".
- Justificar per raons d'interès públic la proposta en diversos sectors d'augmentar la reserva mínima per a zones verdes en detriment de la reserva d'equipaments (o viceversa), garantint que en el global del municipi no hi hagi disminució final de la superfície d'ambdós sistemes, d'acord amb l'article 64 del TRLU.
- Al SUD-2 Can Vicentó, excloure els equipaments privats de l'apartat de sistemes públics, i corregir la incoherència existent entre la definició de l'edificabilitat bruta i la quantificació del sostre edificable.
- Al SUD-3 Sector de serveis 1, incloure la reserva mínima per a sòl d'equipaments que determina l'article 65 del TRLU.
- Al SUD-4 Sector de serveis 2, excloure de l'edificabilitat del sector el sostre del sòl d'equipaments públics i assenyalar el quadrienni en el qual es preveu el seu desenvolupament.
- Al SUD-5 Carretera d'Esparreguera, indicar de forma expressa que li són d'aplicació les directrius per als planejaments urbanístics derivats que estableix el PDU VBB i l'obligació de preveure les actuacions que correspongui en relació amb la porta d'entrada d'Olesa a la via Blava. Establir com a condició per a l'ordenació del sector que cal garantir la continuïtat dels espais lliures en tot el front del sector al riu Llobregat, fins i tot per dins la parcel·la d'equipaments.
- Al SUD-6 Cal Candi, refundre la regulació i ordenació de la Modificació 1 del sector SUPr4 del Pla parcial de Cal Candi i/o especificar a la disposició final primera que malgrat la executivitat del POUM, el pla parcial i la seva modificació mantindran la seva vigència.
- Al SUD-9 Can Carreras, establir com a condició per a l'ordenació del sector que cal situar el vial de ronda el més al nord possible del sector, per tal que esdevingui, en la mida del possible, el límit entre el sòl edificat i l'espai lliure i rústec.
- Al SUD-10 Les Planes, fixar com a condició per a l'ordenació del sector que la totalitat de la banda est, la que està en continuïtat amb l'equipament esportiu, s'ha de destinar a zones verdes i equipament i que cal garantir la continuïtat de tots els camins rurals existents.

1.7 Pel que fa al sòl no urbanitzable cal:

- Presentar la documentació pròpia d'un catàleg de masies i cases rurals (normativa d'aplicació i fitxes dels elements catalogats); excloure els elements en ruïnes Mas Vilar i Mas Raguener; eliminar de la normativa els títols II i III i la disposició transitòria, relatius als elements inventariats però no catalogats; i donar compliment a l'informe tècnic relatiu a l'esmena de detalls puntuals de la normativa annex a l'informe urbanístic i territorial.

1.8 Pel que fa a la documentació i la normativa cal:

- En els plànols d'ordenació, indicar l'alçada edificable de les illes situades a l'oest del casc antic i dels edificis de la banda sud del passatge Argelines, d'acord amb la Modificació puntual 7 del PGOU, relativa al final del passatge Argelines.
 - Aportar l'informe de sostenibilitat econòmica, on a més de l'ajuntament d'Olesa de Montserrat, només es poden imputar càrregues urbanístiques a aquelles administracions públiques que s'hagin pronunciat favorablement al respecte.
 - A la disposició final primera indicar els documents de planejament que, malgrat l'entrada en vigor del POUM, mantindran la seva vigència (planejament derivat sector Cal Candi, catàleg de patrimoni o altres).
- 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 editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la 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 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

CVE-DOGC-A-22308002-2022

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 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, 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 informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata 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=2011/44513/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 4 de novembre de 2022

Ariadna Carmona Martínez

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olesa de Montserrat

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(22.308.002)

NORMES URBANÍSTIQUES

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLESA DE MONTSERRAT

Títol I. Disposicions de caràcter general

Capítol 1. Objecte, marc legal, aplicació i vigència del Pla

Art. 1 Objecte i àmbit territorial

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) té per objecte l'ordenació integral del territori que comprèn el terme municipal d'Olesa de Montserrat de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

Art. 2 Marc legal

1. La redacció del POUM respon al marc legal constituït per la Llei d'urbanisme de Catalunya (LU) i demés legislació urbanística catalana i estatal, així com a les disposicions sectorials que són d'aplicació.
2. La legislació urbanística vigent inclou les disposicions següents:

2.1. Legislació catalana

2.1.1. Normativa urbanística:

- Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial (LPT)
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LU), amb les modificacions introduïdes per la Llei 2/2014, de 27 de gener; la Llei 3/2015, de l'11 de març; la Llei 5/2017, del 28 de març, i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (LEC).
- Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

2.1.2. Normativa sectorial:

- La normativa legal i reglamentaria vigent en cada moment.

2.2. Legislació estatal

2.2.1. Normativa urbanística:

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- Real Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

2.2.2. Normativa sectorial:

- La normativa legal i reglamentaria vigent en cada moment.

Art. 3 Contingut

1. La documentació del POUM és la que disposa l'article 59 LU. Els documents corresponents a la fase d'Avanç de Pla formen part integrant del mateix.
2. El POUM està integrat pels documents següents:
 - A. Document d'Avanç de Pla
 - A.1. Informació urbanística
 - a) Memòria de la informació
 - b) Plànols d'informació i diagnosi urbanística

I.1	Emmarcament territorial	1:20.000
I.2	Topogràfic i clinomètric	1:10.000
I.3a	Pla territorial metropolità de Barcelona: espais oberts	1:20.000
I.3b	Pla territorial metropolità de Barcelona: sistema urbà	1:20.000
I.3c	Pla territorial metropolità de Barcelona: infraestructures ferroviàries	1:20.000
I.3d	Pla territorial metropolità de Barcelona: infraestructures viàries	1:20.000
I.4	Infraestructures generals existents i projectades	1:20.000
I.5	Planejament urbanístic vigent: classificació del sòl	1:10.000
I.6	Planejament urbanístic vigent: qualificacions urbanístiques	1:10.000
I.7	Planejament urbanístic vigent: equipaments i espais lliures	1:7.500
I.8	Planejament urbanístic vigent: estat d'execució	1:10.000
I.9a	Xarxes de serveis. Xarxa elèctrica	1:7.500
I.9b	Xarxes de serveis. Clavegueram	1:7.500
I.9c	Xarxes de serveis. Abastament d'aigua	1:7.500
I.9d	Xarxes de serveis. Xarxa de gas	1:7.500
I.9e	Xarxes de serveis. Xarxa de telecomunicacions	1:7.500
I.10a	Inventari de béns patrimonials: territori municipal	1:10.000
I.10b	Inventari de béns patrimonials: nucli urbà	1:1.000
I.11	Inventari de construccions en sòl no urbanitzable	1:10.000
I.12	Diagnosi urbanística	1:10.000

- A.2. Propostes de l'Avanç de Pla
 - a) Memòria de l'ordenació
 - b) DAFO
 - c) Document inicial estratègic (DIE)
 - d) Plànols de proposta de l'Avanç de Pla

P.1	Infraestructures territorials. Estat actual, projectes en curs i propostes alternatives	1:10.000
P.2a	Territori municipal: espais protegits i proposta d'ordenació	1:10.000
P.2b	Territori municipal: catàleg de construccions i camins en sòl no urbanitzable	1:10.000
P.3	Planejament supramunicipal	1:20.000
P.4	Sistema general viari	1:10.000
P.5a	Sistema d'espais lliures	1:5.000
P.5b	Riu Llobregat. Inundabilitat	1:10.000

P.6	Sistema d'equipaments	1:5.000
P.7a	Propostes d'anàlisi i intervenció: nucli urbà	1:5.000
P.7b	Propostes d'anàlisi i ordenació urbana: Ribes Blaves i Oasis	1:3.500
P.8	Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Escenaris	1:12.000
P.9a	Proposta d'àmbits d'actuació	1:7.000
P.9b	Proposta de qualificacions urbanístiques	1:10.000
P.10a	Plànol resum de propostes i actuacions. Sòl urbà	1:10.000
P.10b	Plànol resum de propostes i actuacions. Sòl no urbanitzable	1:10.000

B. Document de Pla

- a) Memòria de la informació
- b) Memòria de l'ordenació
- c) Normes urbanístiques
- d) Catàleg dels béns protegits
- e) Catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable
- f) Estudi ambiental estratègic (EAE)
- g) Document resum dels aspectes ambientals
- h) Memòria social
- i) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
- j) Informe de sostenibilitat econòmica (ISE)
- k) Agenda i avaluació econòmic-financera
- l) Plànols d'informació, diagnosi urbanística i propostes
- m) Plànols d'ordenació urbanística

O.1.	Estructura general i orgànica del territori	1:5.000
O.2	Classificació del sòl	1:5.000
O.3	Qualificacions urbanístiques: sòl no urbanitzable	1:5.000
O.4.	Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable. Sèrie O.4a - O.4g	1:1.000
O.5a	Catàleg de béns protegits: sòl no urbanitzable	1:10.000
O.5b	Catàleg de béns protegits: nucli urbà	1:2.000
O.6	Catàleg de construccions i camins en sòl no urbanitzable	1:10.000
O.7a	Serveis urbans. Xarxa elèctrica	1:7.500
O.7b	Serveis urbans. Clavegueram	1:7.500
O.7c	Serveis urbans. Abastament d'aigua	1:7.500
O.7d	Serveis urbans. Xarxa de gas	1:7.500
O.7e	Serveis urbans. Xarxa de telecomunicacions	1:7.500
O.7f	Serveis urbans. Gestió de residus	1:7.500
O.8.	Avaluació econòmica i agenda	1:8.000

Art. 4 Interpretació

1. Les determinacions del POUM s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria.
2. En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.
3. Prevalen, en tot cas, les superfícies, índexs, percentatges, coeficients i quantificacions que apareixen en: a) les fitxes dels Catàlegs; b) les fitxes de sectors i polígons d'actuació; c) els

articles de les normes urbanístiques; d) la descripció de la memòria de l'ordenació; i e) els convenis urbanístics incorporats al Pla.

4. En cas de dubte per imprecisió o contradicció entre els diferents documents, s'estarà a allò que estableix l'article 10 LU.
5. Als efectes del càlcul d'un nombre sencer d'unitats (per exemple, del nombre d'habitatges) se sumarà una unitat més si la xifra resultant del càlcul supera la meitat dels decimals (per exemple: 4,50 equival a 4 unitats; 4,51 equival a 5 unitats).

Art. 5 Codis d'identificació

Per als efectes previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el que figura en els quadres adjunts a aquest article.

SISTEMES URBANÍSTICS

SX	SISTEMA VIARI
SX1	Xarxa territorial
SXvb	Via blava
SX2	Xarxa bàsica local
SX3	Xarxa complementària
SXa	Àrees d'aparcament
SXr	Trànsit restringit: prioritat invertida
SXc	Xarxa principal de camins rurals
SXp	Zones de protecció
SF	SISTEMA FERROVIARI
SFp	Zones de protecció
SH	SISTEMA HIDRÀULIC
SV	SISTEMA D'ESPais LLIURES I ZONES VERDES
SV1	Parcs urbans
SV2	Places i passeigs
SV3	Jardins urbans
SV4	Altres espais lliures
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS
SE1	Docent
SE2	Sanitarioassistencial
SE3	Administratiu i proveïment
SE4	Cultural, social i religiós
SE5	Esportiu
SE6	Funerari i cementiri
SE7	Sense ús assignat
SEad	Allotjaments dotacionals
SEpr	Equipament privat
ST	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

ZONES

	SÒL URBÀ
SUC	Sòl urbà consolidat
SNC	Sòl urbà no consolidat
PMU	Pla de millora urbana
PAU	Polígon d'actuació urbanística
R1	NUCLI ANTIC
R1a	Nucli compacte
R1b	Ravals
R3	EIXAMPLE
R3a	Illa tancada
R3b	Rambla Catalunya
R4	ILLA OBERTA
R4a	Ordenació de blocs aïllats
R4b	Volumetria específica
R5	CASES AGRUPADES
R5a	Cases en filera
R5b	Conjunts de cases amb ordenació específica
R6	CASES AÏLLADES
R6a	Parcel·la 250 m ² s
R6b	Parcel·la 400 m ² s
R6c	Parcel·la 800 m ² s
R6d	Parcel·la 1.500 m ² s
A1	INDUSTRIAL
A1a	Industrial entre mitgeres
A1b	Industrial aïllada
A2	SERVEIS
	SÒL URBANITZABLE
PPU	Pla parcial urbanístic
SUD	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
D1	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL
D2	DESENVOLUPAMENT ACTIVITATS ECONÒMIQUES
D4	DESENVOLUPAMENT SERVEIS
SNU	SÒL NO URBANITZABLE
PEU	Pla especial urbanístic
N1	RÚSTIC
N2a	AGRÍCOLA DE VALOR
N2b	FORESTAL DE VALOR
N2c	PAISATGÍSTIC I ECOLÒGIC DE VALOR
N2d	ESPais NATURALs PROTEGITS
N3	ZONA DE PROTECCIÓ D'INTERÉS GEOLÒGIC

Art. 6 Obligtorietat

Les determinacions del POUM, una vegada aprovat definitivament i publicat a efectes d'executivitat, obliguen per igual els particulars i les administracions públiques, d'acord amb l'article 106,2 LU.

Art. 7 Vigència

1. El POUM entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC).
2. La seva vigència serà indefinida.
3. La revisió del POUM serà procedent quan s'estigui en alguna de les situacions establertes en l'article 95 LU o bé quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent.
4. L'avaluació econòmica i l'agenda es redacten per a un horitzó de tres quadriennis.

Art. 8 Revisió

Es podrà procedir a la revisió del POUM en complir el termini que es fixa en l'Agenda o bé, anticipadament, en el cas que es produeixin disfuncions importants entre les seves previsions i els requeriments de transformació dels usos del sòl per a atendre noves demandes socials en matèria d'habitatge, activitat econòmica o dotació, sempre que es tracti demandes que hagin de ser considerades i excedeixin significativament les previsions del Pla pel sòl urbà i urbanitzable.

Art. 9 Modificació

1. S'entén per modificació del POUM la introducció de qualsevol tipus de canvi en les seves determinacions, inclosos els canvis puntuals en la classificació del sòl que no comportin la seva revisió, en els termes que estableix l'article anterior.
2. La modificació de qualsevol dels elements del POUM es regirà pel que disposen els articles 96 a 100 LU i disposicions legals concordants i, en allò no previst, pel que es disposa en aquestes normes urbanístiques.
3. El projecte de modificació puntual del POUM ha de contenir les determinacions adequades a llur finalitat, amb el grau de precisió propi del mateix, d'acord amb els estàndards del MUC, així com l'estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions actuals i la seva viabilitat sense que sigui necessària la revisió. En qualsevol cas, ha de:
 - a. Justificar la conveniència de la modificació i de les determinacions que introdueixen.
 - b. Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació.
 - c. Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols de zonificació, amb les alineacions i rasants corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i substitueixen les precedents
 - d. Justificar el compliment, si escau, de l'increment de reserves exigits a l'article 100 LU.
 - e. Incorporar la documentació ambiental que correspongui.
 - f. Justificar l'aplicació dels criteris referents a l'accessibilitat universal, de gènere i salut.
4. La modificació de les determinacions dels plans urbanístics derivats pot també comportar la modificació del POUM, i precisa de la documentació ambiental que resulti exigible.

5. La previsió mitjançant planejament derivat de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla, no requerirà la seva modificació.

Art. 10 Avaluació econòmica i agenda

Aquest Pla inclou l'avaluació econòmica de les actuacions aïllades i polígons d'actuació urbanística, així com les que són conseqüència del planejament derivat, cada una de les quals queda adscrita a un dels tres quadriennis previstos en l'agenda per a la seva execució.

Capítol 2. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal

Art. 11 Desplegament del POUM

1. Per tal de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, s'elaboraran els plans especials urbanístics (PEU), plans de millora urbana (PMU), plans parcials urbanístics (PPU) i plans parcials urbanístics de delimitació (PPD) que resultin necessaris.
2. Quan no estigui prevista la prèvia aprovació d'algun dels plans urbanístics derivats citats ni sigui necessària la prèvia execució d'un instrument de gestió urbanística, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa, sens perjudici del compliment de les condicions legalment exigibles.
3. L'agenda indica l'ordre i els terminis per a la formulació de les figures de planejament que han de desenvolupar les determinacions del POUM.
4. En els terrenys inclosos en perímetres subjectes a la prèvia aprovació d'un PMU o situats dins d'un polígon d'actuació urbanística (PAU), expressament previstos per aquest Pla en sòl urbà, només es podrà concedir llicència d'edificació quan el sòl hagi adquirit la condició de solar, un cop aprovat el projecte de reparcel·lació i d'urbanització i, en el seu cas, executades les cessions de sòl establertes en l'article 43 LU, d'acord amb les condicions específiques fixades en aquestes normes urbanístiques per a cada sector.
5. No obstant això, i d'acord amb el que preveu l'article 41 LU, podrà atorgar-se la llicència d'edificació condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització o reurbanització, abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, quan concorrin tots els requisits següents:
 - a. Que hagi estat adoptat l'acte d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i que el mateix posi fi a la via administrativa, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
 - b. Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 72.2 LU, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.
 - c. Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solar, d'acord amb el que estableix el paràgraf a) de l'article 29 LU, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de l'adquirent o cessionari.
 - d. Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques, la qual constarà com a condició de la llicència d'edificació que s'atorgui, amb càrrec a la finca registral que en sigui l'objecte. A aquests efectes, l'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del cost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.
 - e. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà consolidat als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solar, es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, amb aplicació del què estableix l'apartat 1 d'aquest article, paràgrafs a), c) i d), si és possible l'execució aïllada de la urbanització pendent. En cas que no sigui possible aquesta execució aïllada, però els terrenys no estiguin inclosos en sectors ni en polígons d'actuació urbanística, es

pot atorgar la llicència d'edificació condicionada a dipositar una fiança suficient en qualsevol de les formes previstes legalment.

- f. Tant les parcel·les edificades que disposin de la corresponent llicència com els solars sense edificar on, en l'àmbit de gestió on s'inclouin, hi hagi més del 50% de parcel·les edificades, poden obtenir la llicència d'obres majors sempre i quan per garantir el compliment dels deures urbanístics pendents, es constitueixi la corresponent garantia, que podrà ser presentada en metàl·lic, aval o mitjançant inscripció registral de la càrrega.

Art. 12 Ajust de límits

1. Els petits ajustos en les delimitacions establertes pel POUM, no suposa modificació quan es tracti de facilitar la gestió, no es desvirtuin els objectius de l'ordenació prevista i no suposin transferència de càrregues d'urbanització o cessions a d'altres propietaris.
2. L'ajust dels límits es podrà efectuar pels mateixos instruments de desenvolupament del Pla quan no suposi variació de la seva superfície total en més o menys d'un vuit per cent (8%) i sempre que no inclogui un nou propietari. Caldrà justificar l'ajust en base a la coincidència amb els líndars reals de les propietats, a l'adaptació a elements topogràfics o construccions consolidades, o a altres raons similars.
3. En tots els altres supòsits serà necessària la tramitació d'una modificació puntual del POUM.

Art. 13 Desplegament dels sistemes generals

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, quan aquelles s'inclouin en un sector o polígon d'actuació, continu o no, subjecte a reparcel·lació. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb la LU.
2. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals, en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable es desenvoluparan amb el desplegament d'un Pla especial urbanístic (PEU), o bé mitjançant la seva execució directa. Es podran formular PEU relatius a elements de l'estructura general i orgànica del territori i en particular dels sistemes viari, ferroviari, d'equipaments, d'espais lliures i hidrològic. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'ajuntament o per l'organisme titular o actuant.
3. També es podran redactar PEU per tal de determinar la titularitat i l'ús dels equipaments, o per definir els paràmetres urbanístics, quan aquests no vinguin determinats pel POUM.

Art. 14 Desplegament del POUM en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions i l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà consolidat (SUC) es realitzarà per gestió directa. Es podran concedir llicències d'edificació sempre que els sòls tinguin la condició de solar d'acord amb els articles 29 i 30 LU.
2. El desenvolupament del Pla en sòl urbà no consolidat (SNC) es realitzarà mitjançant polígons d'actuació o plans de millora urbana, d'acord amb l'article 39 RLU, la delimitació dels quals apareix en els plànols d'ordenació, fitxes normatives de característiques i altres documents del POUM, d'acord amb l'article 118 LU, sens perjudici de la possibilitat de delimitar altres polígons o sectors d'acord amb el tràmit legalment establert.
3. En els sectors i polígons en sòl urbà no consolidat, un cop rebudes les obres d'urbanització, s'haurà de constituir la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà obligació de conservar les obres d'urbanització.
4. Es formularan PEU o PMU, per desenvolupar les determinacions d'un àmbit o sector, d'acord amb les determinacions dels articles 67 a 70 LU, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regula l'article 93 LU.

Art. 15 Desplegament del POUM en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat (SUD) el POUM es desenvolupa necessàriament per mitjà de plans parcials urbanístics (PPU), l'aprovació dels quals és condició indispensable per a urbanitzar o edificar en el corresponent àmbit, sens perjudici de l'execució directa de sistemes generals. En els sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, el POUM estableix la ordenació detallada del sòl amb el nivell propi d'un pla parcial urbanístic, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector. En sòl urbanitzable no delimitat (SND) és preceptiu el desenvolupament d'un pla parcial urbanístic de delimitació (PPUD).
2. Els sectors de planejament parcial delimitats per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 93 LU.
3. En els sectors de sòl urbanitzable delimitat, un cop rebudes les obres d'urbanització, s'haurà de constituir la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà obligació de conservar les obres d'urbanització.
4. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el PPU i el corresponent projecte d'urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització necessàries, sens perjudici que es puguin realitzar de forma simultània, i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en el POUM.

Art. 16 Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM en sòl no urbanitzable (SNU) s'apliquen directament i de forma immediata, sens perjudici del que es disposa en relació amb el desenvolupament dels sistemes generals.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant PEU que perseguixin les finalitats enumerades en l'article 67.1.a LU, o alguna de les següents.
 - a) la millora del medi natural,
 - b) la protecció i regeneració de conreus i espais forestals,
 - c) la protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals,
 - d) la promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal,
 - e) la protecció i millora de la vialitat rural,
 - f) la millora de l'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural, o
 - g) la protecció de les infraestructures i vies de comunicació

Art. 17 Plans parcials urbanístics (PPU)

1. Per al desenvolupament d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els articles 79 RLU i següents, i han d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques.
3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Han d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i han de definir els paràmetres per a l'ordenació dels volums edificables, sens perjudici de la possibilitat que es puguin establir diverses alternatives i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els PPU han de preveure, si escau, la delimitació dels polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun. També han de justificar l'aplicació dels criteris referents a accessibilitat universal, de gènere i salut.

4. El sector es pot desenvolupar en diferents fases si així ho determina el pla d'etapes, simple garantint l'equilibri d'aquestes etapes pel que fa a l'execució de zones verdes, equipaments, habitatge amb protecció pública i altres determinacions, en relació amb la materialització de l'aprofitament privat.
5. El pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es delimiti més d'un polígon d'actuació, caldrà fixar l'ordre de prioritat entre ells.
6. El POUM assigna, d'acord amb l'article art. 37 LU, l'aprofitament urbanístic de cada un dels sectors delimitats.
7. Els PPU d'iniciativa privada, han de preveure també els compromisos i documentació dels articles 101 i 102 LU.
8. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, tal com disposen els articles 55,4 i 65 LU, i 79 RLU.

Art. 18 Plans especials urbanístics (PEU)

1. Poden formular-se PEU per qualsevol dels objectius previstos en els articles 67 LU i 92 RLU.
2. Els PEU contindran les determinacions i la documentació establerta en l'article 67 LU i 93 RLU i es tramiten d'acord amb el procediment establert en l'article 85 LU i següents i art. 101 RLU i següents.

Art. 19 Plans de millora urbana (PMU)

1. Poden formular-se PMU en relació amb les finalitats previstes en l'article 70 LU. Els objectius, continguts i determinacions s'ajustaran als que s'especifiquen en el mateix article, o a les específicament establertes en aquestes normes urbanístiques per als sectors a desenvolupar mitjançant PMU delimitats.
2. Als efectes del que estableix l'article 70,4 LU, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general que no precisin d'una modificació del mateix, correspon al propi Pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el Pla de millora urbana manté l'edificabilitat bruta derivada del planejament general i estableix unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el Pla de millora urbana no afecta els sistemes urbanístics generals previstos, sens perjudici dels ajustos que pugui introduir en llur delimitació que no alterin substancialment la seva funcionalitat, superfície ni localització en el territori.

Art. 20 Catàleg de béns protegits

1. D'acord amb els articles 71 LU i 75 RLU el POUM inclou el Catàleg de béns protegits, aprovat en tràmit independent, quina regulació serà d'aplicació directa a cada un dels elements catalogats.
2. La inclusió d'un edifici, elements o indret en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques. Les determinacions poden referir-se a la totalitat de l'edifici, element o entorn ambiental, o únicament a alguns cossos o parts del mateix.
3. En els edificis catalogats es poden realitzar obres de restauració, conservació o ampliació, segons les directrius específiques establertes amb caràcter general o per a cada element catalogat en les corresponents fitxes normatives, i autoritzar els usos compatibles amb els valors que es protegeixen, segons l'abast establert en el propi Catàleg.
4. En relació amb els béns inclosos al Catàleg en sòl urbà consolidat, si la seva fitxa individual així ho indica, es podran desenvoluparan Plans de millora urbana per regular la composició

volumètrica i de façanes, amb l'objectiu de distribuir l'edificabilitat i garantir la materialització de l'aprofitament romanent.

Art. 21 Ordenances municipals

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

Capítol 3. Execució del planejament

Art. 22 Actuacions públiques i privades

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

La gestió urbanística integrada es du a terme en el desenvolupament dels sectors de planejament o dels polígons d'actuació urbanística a través de les entitats urbanístiques col·laboradores.

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

Art. 23 Polígons d'actuació urbanística (PAU)

1. Per a l'execució del POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats en l'article 118 LU. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. En sòl urbà i en sectors de planejament derivat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística atindrà als requisits establerts als articles 36 i 118 LU.
3. Aquest POUM delimita directament, en sòl urbà, polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu d'executar les previsions relatives a l'obtenció de sòl per a sistemes locals, urbanització d'espais lliures i carrers, o per completar la urbanització únicament.
4. Als efectes de l'execució dels polígons d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de sistemes, sens perjudici dels ajustos necessaris per raó de la topografia, límits de propietats o afectació de serveis, en relació amb la superfície de sòl compromesa, quan apareguin detallades en els plànols de qualificació de sòl.
5. Els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi podran modificar-se seguint el procediment previst en l'article 119 LU.

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

1. Els petits ajustos en la delimitació o la subdivisió d'un polígon en altres més petits, no suposa modificació quan es tracti de facilitar la gestió, no es desvirtuïn els objectius del polígon ni l'ordenació prevista, no suposin transferència de càrregues d'urbanització o cessions a d'altres propietaris i, en el cas de subdivisió, es mantingui la proporcionalitat de càrregues i aprofitaments.

2. L'ajust dels límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan no suposi variació de la seva superfície total en més o menys d'un vuit per cent (8%) i sempre que no inclogui un nou propietari. Caldrà justificar l'ajust en base a la coincidència amb els l·lindars reals de les propietats, a l'adaptació a elements topogràfics, o a altres raons similars.
3. En tots els altres supòsits serà necessària la tramitació, d'acord amb l'article 119 LU, d'un projecte de modificació poligonal.
4. Quan l'execució de determinades infraestructures afecti diversos polígons d'actuació urbanística, o diversos sectors o subsectors, d'acord amb les previsions del planejament general, aquest delimita un àmbit d'actuació urbanística comú als mers efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura. En aquest supòsit, els polígons, sectors o subsectors que es desenvolupin amb anterioritat a l'execució de la infraestructura comuna han de garantir davant de l'administració actuant la seva participació en aquesta execució.

Art. 25 Pla d'etapes

1. Els PPU i els PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis per a les cessions de sòl i per a l'execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació, així com per a la execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions de l'agenda del POUM.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent.
3. L'ajuntament podrà avançar l'execució dels sistemes previstos en els polígons d'actuació urbanística, encara que no es realitzi simultàniament la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodat i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur.

Art. 26 Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística definits per a cada sector per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi, es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació, en qualsevol de les seves quatre modalitats (article 124 LU i següents), o el d'expropiació (article 109 LU i següents i articles 152 a 155 LU).
2. L'administració actuant escollirà el sistema i modalitat d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, sens perjudici d'allò que estableix l'article 129 RLU.
3. Per a la concessió de llicències serà preceptiva l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com l'execució de les obres d'urbanització i de les cessions de sòl establertes. Pel desenvolupament dels PPU i PMU haurà de constituir-se una entitat urbanística col·laboradora, corresponsable de la gestió i conservació de les obres d'urbanització (article 123 LU i 187 RLU i següents), sens perjudici del que preveu l'article 11.5 d'aquestes normes.

Art. 27 Projectes de reparcel·lació, urbanització i edificació

1. L'execució del planejament urbanístic s'efectua mitjançant projectes de reparcel·lació, urbanització i edificació.
2. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i contindran els documents establerts en articles 126 LU i 130 RLU i següents.
3. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i

peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al reallotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (articles 120 LU i 144 RLU i següents).

4. Els projectes d'urbanització i d'edificació han d'incloure la documentació tècnica necessària que compleixi les condicions de l'annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, relativa a les instal·lacions d'il·luminació exterior projectades.
5. Els projectes d'urbanització han d'incloure la previsió de disposar de la xarxa d'hidrants públics per a incendis segons les condicions establertes a la Instrucció Tècnica Complementària SP120, d'acord amb la legislació vigent en la matèria.

Art. 28 Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics entre les administracions públiques, o entre aquestes i els particulars, establiran el marc d'actuació per al desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent i el contingut del POUM.
2. Els convenis urbanístics han de justificar l'interès públic de l'actuació i resten sotmesos al principi de publicitat (art. 104 LU i 26 RLU).
3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Tanmateix les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la propietat immobiliària.
4. Els convenis urbanístics han d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal per tal que despleguin els seus efectes de validesa i competència material, excepte en els casos establerts en els articles 21 i 22 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Art. 29 Documentació ambiental

1. S'ha de sotmetre a avaluació ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, instal·lacions o activitats per a les quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental).
2. S'han de sotmetre a avaluació ambiental els plans i programes per als quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental).
3. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del Text refós de la Llei d'aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.
4. Per tal de fomentar l'estalvi i ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. Aquests projectes poden seguir el que estableix l'Ordenança sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona. Es recomana també que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a l'aigua potable.
5. En el desenvolupament dels sectors caldrà aportar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que incorpori l'adopció de mesures que fomentin el transport sostenible i alternatiu al vehicle privat (Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada).

Art. 30 Execució de sistemes

L'execució dels sistemes urbanístics pot ser directa, prèvia redacció del corresponent projecte d'urbanització, sempre que no sigui necessària, als efectes de concretar l'ordenació urbanística, l'aprovació d'un PEU.

Art. 31 Execució del planejament en sòl urbà

1. L'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà consolidat serà directa quan no es tracti de sòl inclòs en sector o polígon d'actuació urbanística.
2. En sòl urbà no consolidat, l'execució del planejament es porta a terme mitjançant polígons d'actuació urbanística delimitats pel planejament urbanístic o, en el seu defecte, segons el procediment de l'article 119 LU.
3. També seran de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials, en sòl urbà no consolidat situat fora de polígons d'actuació urbanística. L'obertura i l'eixamplament de vials sobre solars o edificis comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat de delimitació d'un polígon d'actuació urbanística (art. 44.2 LU).
4. Quan l'expropiació forçosa s'apliqui per a l'execució d'actuacions aïllades, els costos podran ser repercutits sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.
5. El cost de les obres d'urbanització dels sòls no adscrits a un polígon d'actuació, podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.
6. En sòl urbà no consolidat el promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió en urbanització, infraestructures i cessions de sòl.
7. L'execució del Pla en les zones inundables per episodis extraordinaris, en sòl urbà, incloses en la delimitació continguda en els plànols d'ordenació (delimitació de les àrees Q100 i Q500), segons els estudis d'inundabilitat existents, resta subjecte a informe previ favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), requisit sense el qual no es podran concedir llicències d'edificació, executar polígons d'actuació urbanística o aprovar figures de planejament derivat.

Art. 32 Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable l'execució dels sectors objecte d'un PPU es realitzarà per polígons d'actuació urbanístics complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes generals i locals, degudament urbanitzats garantint criteris referents a l'accessibilitat universal, de gènere i salut, quina aplicació caldrà justificar.
3. Així mateix, quan no sigui d'aplicació la disposició transitòria tercera de la Llei d'urbanisme, serà de cessió obligatòria a l'administració actuant el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al quinze per cent (15%) de l'aprofitament mitjà del sector, que es distribuirà proporcionalment en cadascuna de les zones de l'àmbit de l'actuació.
4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar la urbanització de tots els vials i terrenys destinats a sistemes.
5. Quan sigui necessària l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'article 156 LU, o bé recórrer a l'actuació aïllada expropiatòria a què es refereix l'article 34.6 LU i 3.5 d'aquestes normes. També es podran obtenir per cessió voluntària anticipada.
6. En sòl urbanitzable, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió en urbanització, infraestructures i cessions de sòl.

Capítol 4. Intervenció administrativa en l'edificació

Secció primera. Llicències urbanístiques

Art. 33 Llicències urbanístiques

1. Resten subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres i, en especial, totes les actuacions relacionades en els articles 187 LU i 234 RLU, amb les excepcions a què fa referència l'article 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, la disposició addicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, General de Telecomunicaciones, i la disposició addicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de novembre, de Ordenación de la Edificación.
2. Resten subjectes al règim de comunicació prèvia els actes relacionats en l'article 187 LU, amb les excepcions que se senyalen en el mateix article, relacionats a l'ordenança reguladora d'obres.
3. Serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel Pla d'ordenació urbanística municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
5. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de règim local i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, així com per la Ordenança municipal reguladora dels actes d'edificació i ús del sòl d'Olesa de Montserrat, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària de 30 de juny de 2016.
6. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública (voravies o carrers), instal·lació de grues-torre i altres elements mecànics amb ocupació o vol sobre la via pública o terrenys termeners i activitats o usos relacionats amb l'obra autoritzada. Aquestes activitats, usos, ocupacions o instal·lacions hauran de ser objecte de llicència o autorització independent, amb subjecció a la normativa específica.

Art. 34 Actes promoguts per administracions públiques

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de dret públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència amb les excepcions previstes per la legislació sectorial.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (art.190,2 LU)

Art. 35 Innecessarietat de l'obtenció de llicència

No requeriran la preceptiva llicència municipal les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització o projecte d'obres aprovat per l'ajuntament, o d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, d'acord amb l'article 187 LU i normativa aplicable.

Art. 36 Llicències amb caràcter provisional

1. Es podran autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament, en els supòsits previstos a l'article 53 LU.
2. Aquestes edificacions o instal·lacions hauran de desmuntar o enderrocar-se quan ho acordi l'ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables, d'acord amb la legislació i normativa aplicable.

Art. 37 Contingut de les llicències

1. Tot allò que disposin aquestes normes urbanístiques i les ordenances municipals, de conformitat amb la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i si s'escau, respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de llicència urbanística, en les seves clàusules, i en el seu contingut, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
2. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres podrà dirigir-se a l'administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

Art. 38 Certificats de règim urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstos per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats de règim urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant sol·licitud dirigida a l'ajuntament.
2. Els certificats de règim urbanístic tindran el contingut que determina l'article 105 LU.

Art. 39 Competència per l'atorgament de les llicències

1. L'atorgament de les llicències correspondrà a l'òrgan competent d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

Art. 40 Emissions de gasos amb efecte hivernacle (GEH) i impactes del canvi climàtic

Caldrà justificar que el disseny d'edificis es fa amb criteris de reducció de la demanda energètica, considerant criteris bioclimàtics i d'autoconsum energètic, baixos en emissions de CO₂, així com l'eficiència en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.

Art. 41 Llicències d'edificació**A. Llicències d'edificació en sòl urbà**

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

3. D'acord amb les determinacions de l'article 41 LU, i d'aquestes normes, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, sempre i quan la llicència estigui condicionada a l'execució simultània o a la prestació prèvia de les garanties sobre les quotes d'urbanització i d'edificació que li corresponguin. Les condicions de la llicència han de determinar com s'executarà la urbanització i fixar el termini d'acabament de les obres.
 4. Les fiances que es constitueixin per tal de garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior, podran ésser prestades per entitats bancàries o d'assegurances.
 5. Les condicions imposades a la llicència d'edificació sobre la finca registral, s'han de fer constar en el Registre de la propietat (art. 237.3 del RLU).
- B. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable
- En el sòl urbanitzable delimitat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents pla parcial, projecte de reparcel·lació (que ha d'haver adquirit fermesa) i projecte d'urbanització.

Art. 42 Llicència de moviment de terres

La llicència per a moviment de terres no podrà, en cap cas, incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavació de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellaments i neteja de terres. Llevat que la normativa específica digui altra cosa, el moviment màxim d'anivellaments respecte de l'estat inicial del terreny serà de $\pm 1,20$ m. Així mateix, llevat que la normativa específica de cada zona no digui altra cosa, no s'admeten moviments de terres en una franja d'1 metre des del límit de propietat entre veïns, sens perjudici de l'acord a què aquests puguin arribar per tal de reduir aquesta distància.

Art. 43 Llicència de parcel·lació

1. Roman subjecta a llicència de parcel·lació tota divisió d'una finca en altres independents.
2. La sol·licitud que es presenti, caldrà acompanyar-la de la següent documentació:
 - a. Memòria justificativa.
 - b. Proforma del document públic o privat.
 - c. Plànol de situació de la finca, amb referència registral o cadastral.
 - d. Plànol de parcel·lació, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica representativa dels lots proposats.
 - e. Superposició del plànol parcel·lari sobre el de qualificacions urbanístiques.
 - f. Fitxes descriptives dels lots resultants, especificant límits, cabuda i qualificació urbanística de cada lot, així com de la seva qualitat d'indivisible, si escau.

Art. 44 Llicència de tancament de parcel·les

1. El tancament de les finques és un acte subjecte a llicència municipal.
2. Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol tipus de materials que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, tals com filferro d'espí, vidres en el coronament i altres anàlegs, i d'acord amb els acabaments usuals en el municipi. En tot cas, serà d'aplicació el que disposen els articles del títol IV d'aquestes normes que regulen les tanques en cada un dels sistemes d'ordenació de l'edificació.
3. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions i paràmetres previstos per al sòl destinat a edificació privada.
4. Les finques afectades de sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable delimitat, mentre no tinguin pla parcial aprovat, es podran tancar provisionalment sempre que el seu

propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells sistemes o dels plans parcials que puguin aprovar-se.

Art. 45 Llicència de publicitat en via pública

1. La col·locació de rètols en façana indicadors dels establiments romandrà subjecte a llicència d'obres menors. Pel contrari, els plafons publicitaris, sigui quin sigui llur emplaçament, i els situats en la coberta dels edificis, tindran la consideració d'obra major. Una ordenança municipal podrà desenvolupar el contingut d'aquest article.
2. En tots els casos, la corresponent instància s'acompanyarà d'un croquis en aquells considerats obra menor, i de projecte assumint la direcció de l'obra en els restants.

Art. 46 Llicència de tala d'arbres

1. Roman subjecte a llicència la tala d'arbres, es trobin aquests o no integrats en masses arbòries. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tala.
2. Quan l'execució de les sol·licituds de llicència d'obra comporti la tala d'arbres o la supressió de masses de vegetació, caldrà indicar-ho expressament en el projecte tècnic, justificant la seva necessitat i les mesures a adoptar per a la seva reposició.
3. En els sòls qualificats com a sistemes generals o locals queda prohibida la tala d'arbres en tots els supòsits, mentre aquells no s'executin.
4. En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més, l'autorització de l'organisme competent que correspongui, quan es tracti de la tala de masses arbòries.

Art. 47 Llicència d'enderroc

1. Està prohibit l'enderrocament de tota o una part d'una edificació si no se n'ha obtingut llicència prèvia.
2. La sol·licitud que es formuli per tal d'obtenir aquesta llicència, s'haurà d'acompanyar del corresponent projecte tècnic i de l'assumpció de direcció del facultatiu que la dirigirà, així com de l'autorització a què fa referència la legislació d'arrendaments urbans per al cas que la finca es trobi arrendada. Així mateix, s'acompanyarà d'un document en el què el sol·licitant es compromet a reparar els mals que podria ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

Art. 48 Primera utilització dels edificis

1. Segons determini la legislació general que sigui d'aplicació, estan subjectes a la llicència o al règim de comunicació prèvia, la primera ocupació o utilització de les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, d'acord amb els articles 187 i 187bis LU.
2. La llicència de primera utilització o el compliment correcte del règim de comunicació prèvia acredita el compliment de les condicions imposades en la llicència d'obres.
3. La llicència de primera utilització o de modificació objectiva d'ús o, en el seu cas, el compliment del tràmit de la comunicació prèvia és imprescindible per a la contractació o continuació del subministrament dels serveis d'aigües potables, gas, electricitat, telèfons i altres similars, així com per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. La llicència o comunicació prèvia de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

Secció segona. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució

Art. 49 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, qualificats com a sistemes generals o locals de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, quedaran en situació de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 108 LU, amb les limitacions exposades en els apartats 2 i 3 del mateix article.
2. Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades en el capítol II del títol setè de la LU, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en l'aplicació dels apartats de l'1 al 6 de l'art. 108 LU. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Art. 50 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. La situació de fora d'ordenació en els edificis i instal·lacions comportarà l'aplicació el règim jurídic derivat de la legislació urbanística vigent (art. 108 LU i 119 RLU).
2. Es prohibeixen les obres de consolidació, les que suposin un augment de volum, i aquelles que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.
3. S'autoritzen amb caràcter general les reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones i la bona conservació de l'immoble i les seves instal·lacions, així com les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en la matèria.
4. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
5. L'eficàcia de l'autorització municipal sobre obres i usos preexistents queda condicionada a la formalització de la renúncia a l'augment del valor d'expropiació derivat de llur execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la Propietat, d'acord amb l'article 119.1.b RLU.
6. Els usos i activitats autoritzables són els que es relacionen en els articles 108 LU i 119 RLU.

Art. 51 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. La situació de volum o ús disconforme en els edificis i instal·lacions comportarà l'aplicació el règim jurídic derivat de la legislació urbanística vigent (art. 108 LU i 119 RLU).
2. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però en els que, no obstant, el volum o ús no resulti conforme o compatible amb els seus paràmetres imperatius, queden en situació de volum o ús disconforme.
3. Els paràmetres imperatius de l'ordenació venen especificats en les normes urbanístiques segons la qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general, s'entén que aquests paràmetres són els referits a les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, i nombre de places d'aparcament, així com els usos compatibles, en la mesura en què siguin d'aplicació segons la classe i qualificació del sòl.

Art. 52 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions amb volum o ús disconforme

1. En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme són autoritzables les obres de consolidació i rehabilitació, sempre d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest POUM.
2. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies previstes, en el seu cas, que estableixi el planejament que desenvolupi aquest Pla o en les ordenances reguladores que s'aprovin. En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança corresponent.
3. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos en la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 108.4 LU i art. 119 RLU).

Secció tercera. Protecció de la legalitat urbanística**Art. 53 Procediments de protecció de la legalitat urbanística**

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

Art. 54 Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb la tipificació establerta per a aquestes disposicions en la Llei d'urbanisme (article 211 LU i següents).
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen en la legislació urbanística vigent (article 219 LU).
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

Capítol 5. Patrimoni municipal de sòl i construcció d'habitatges amb protecció oficial

Art. 55 Objectius relatius al patrimoni municipal del sòl i habitatge

1. D'acord amb els objectius definits en l'article 160.4 LU, l'ajuntament formarà el patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions establertes als articles 163 i 164 LU.

Art. 56 Objectius relatius a la previsió d'habitatge amb protecció oficial

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest POUM estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la promoció pública d'habitatges en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

Art. 57 Àrees d'habitatge amb protecció oficial

1. El POUM defineix directament els sòls destinats a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà no subjecte a desenvolupament mitjançant figures de planejament derivat.
2. El planejament derivat que desenvolupi aquest POUM, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges amb protecció oficial, quan sigui el cas, en una proporció mínima del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació (art. 57.3 LU, o el percentatge que s'estableix a la fitxa normativa corresponent).
3. Les àrees on s'han de situar els habitatges amb protecció oficial previstos pel Pla (encara que poden no esgotar el potencial edificable de la zona o subzona) s'indiquen als plànols amb el subíndex (HPO) afegit a la qualificació zonal.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística o sectors no poden ser superiors a un any per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a dos anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Art. 58 Actuacions d'habitatge amb protecció oficial

1. Dins les àrees d'habitatge amb protecció oficial les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic-privat d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
 - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
 - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.
4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge amb protecció oficial dins dels terminis previstos per aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

Art. 59 Promoció pública de programes especials d'habitatge

La promoció per part de l'Administració pública dels programes especials d'habitatge definits en l'apartat 2 de l'article precedent, destinats a sectors específics de la població (joves, gent gran o altres col·lectius definits), en els quals no es contempli l'accés a la propietat per part dels usuaris, no seran d'aplicació les limitacions relatives al nombre d'habitatges. D'acord amb l'article 44 del Decret 75/2014, del Pla pel dret a l'habitatge, en municipis amb demanda residencial forta i acreditada, com és el cas, la superfície útil màxima de l'habitatge pot arribar fins a 90 m²st, excepte si es destinen a famílies nombroses (120 m²st) o a persones amb discapacitat (100 m²st).

Art. 60 Dret de tanteig i retracte

L'Ajuntament es reserva el dret de tanteig i retracte sobre totes les propietats incloses en el Pla especial de patrimoni, sobre els habitatges de protecció oficial construïts en terrenys municipals, sobre els solars sense edificar de l'Eixample que no siguin promoguts i construïts durant el primer quadrienni a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla i sobre els àmbits concrets delimitats expressament pel POUM o mitjançant el planejament derivat, segons el procediment de desplegament regulat per l'article 174 LU.

Títol II. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1. Funció i contingut de la propietat del sòl

Art. 61 Funció social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33.2 de la Constitució) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiona l'exercici.

Art. 62 Contingut de la propietat del sòl

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

Art. 63 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu

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

Capítol 2. Règim urbanístic del sòl

Art. 64 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a l'article 24 LU i 30 RLU, es defineix a través de:

1. La classificació del sòl.
2. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees, segons la seva qualificació urbanística.
3. La inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.

Secció primera. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic

Art. 65 Classificació del sòl segons el règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifica, a l'efecte del règim jurídic en sòl urbà, consolidat (SUC) o no consolidat (SNC), sòl urbanitzable delimitat (SUD) i sòl no urbanitzable (SNU), d'acord amb els criteris establerts en els articles 25, 30, 31, 32 i 33 LU.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita les diverses classes de sòl en el plànol O2 (Classificació del sòl), a escala 1:5.000.
3. El sòl urbanitzable delimitat (SUD) es convertirà en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent sempre necessària l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris. En els sectors en desenvolupament, com és el cas del sector SUD-6, Cal Candi, el POUM trasllada la ordenació detallada del sòl establerta en el pla parcial urbanístic aprovat.

Art. 66 Qualificacions urbanístiques

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori municipal, el Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. Es qualifiquen com a sistemes els sòls destinats a aquells elements de l'ordenació urbana que, interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, espais lliures, equipaments, serveis o, si escau, habitatges dotacionals públics.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls en els que els titulars poden exercir el seu dret a parcel·lar, edificar i desenvolupar usos i activitats, dins de les limitacions establertes legalment i d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic. Dins de les zones es poden distingir subzones, amb el fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació. S'entén per "unitat de zona" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística.
4. En el sòl urbà aquest Pla qualifica els sòls en sistemes i zones, i també delimita àmbits quin desenvolupament precisa la formació de plans derivats. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (article 58,2 LU) en la sèrie de plànols O4 (Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable), a escales 1:5.000 i 1:2.000.
5. Aquest Pla delimita els sectors de desenvolupament de sòl urbanitzable en els plànols O2 (Classificació del sòl), a escala 1:10.000, i O4 (Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable), a escala 1:2.000. Estableix a més, a través de la qualificació urbanística en sistemes i zones, la regulació genèrica dels usos principals i dels seus nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques i equipaments i dotacions comunitàries, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial urbanístic en desenvolupament del POUM i seguint els criteris d'ordenació fixats en els plànols O4 (Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable), a escales 1:5.000 i 1:2.000.
6. En el sòl no urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en sistemes i zones en el plànol O3 (Qualificacions urbanístiques: sòl no urbanitzable), a escala 1:5.000. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (article 32 LU).

Secció segona. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori

Art. 67 Estructura general i orgànica del territori

1. Els sistemes generals defineixen els elements fonamentals de l'estructura urbana i territorial. La resta de sistemes conformen l'estructura orgànica i són locals.
2. Els sistemes urbanístics són els següents:
 - SX Sistema viari
 - SX1 Xarxa territorial
 - SXvb Via blava
 - SX2 Xarxa bàsica local

- SX3 Xarxa complementària
- SXa Àrees d'aparcament
- SXr Trànsit restringit: prioritat invertida
- SXc Xarxa principal de camins rurals
- SXp Zones de protecció
- SF Sistema ferroviari
 - SFp Zones de protecció
- SH Sistema hidrogràfic
- SV Sistema d'espais lliures i zones verdes:
 - SV1 Parcs urbans
 - SV2 Places i passeigs
 - SV3 Jardins urbans
 - SV4 Altres espais lliures
- SE Sistema d'equipaments:
 - SE1 Docent
 - SE2 Sanitarioassistencial
 - SE3 Administratiu i de proveïment
 - SE4 Cultural, social i religiós
 - SE5 Esportiu
 - SE6 Funerari i cementiri
 - SE7 Sense ús assignat
 - SEad Allotjaments dotacionals
 - SEpr Equipament privat
- ST Sistema de serveis tècnics i ambientals

Art. 68 Determinació dels sistemes

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal determina en la seva totalitat les àrees destinades a sistemes generals, així com les destinades a sistemes locals en sòl urbà. Els sistemes generals apareixen grafiats, diferenciant-se dels locals, en el plànol O1 (Estructura general i orgànica del territori), a escala 1:5.000. Els sistemes locals en sòl urbà es grafiem en els plànols de qualificacions urbanístiques.
2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes es realitzarà, arribat el cas, en el planejament urbanístic derivat, atenent a les indicacions d'aquest Pla i a les dotacions mínimes per a sistemes locals que es fixen en aquestes normes urbanístiques per a cada sector.
3. En els casos en què s'indiquen expressament la posició, grandària o ús dels sistemes locals en els sectors subjectes a un posterior planejament de desenvolupament, aquest mantindrà la previsió, sens perjudici de la possibilitat de completar les dotacions segons la normativa que sigui d'aplicació.

Títol III. Regulació dels sistemes

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 69 Tipus de sistemes

Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el Pla d'ordenació urbanística distingeix entre sistemes generals i sistemes locals. Són sistemes generals aquells l'àrea d'influència dels quals s'estén al conjunt del municipi. Són sistemes locals aquells que no es refereixen al conjunt del municipi i no apareixen definits com a sistemes generals.

Art. 70 Titularitat i forma d'adquisició

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, ja siguin generals o locals, pels quals es prevegi la titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, seran adquirits per l'ajuntament mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici que, per part de l'ajuntament, si així ho decideix, es pugui exercir l'ocupació directa o portar a terme una actuació aïllada expropiatòria, supòsit en el qual l'ajuntament es subrogarà en els drets i deures de la persona que n'era propietària.
2. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, ja siguin generals o locals, pels quals es prevegi la titularitat pública, que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, seran adquirits per l'ajuntament, en el moment en què aquest ho decideixi, mitjançant expropiació.
3. En el cas concret del sistema urbanístic d'equipaments, ja siguin generals o locals, i tant si són existents i en funcionament, com de nova creació, es determina, en aquest Pla, si la seva titularitat ha de ser pública o privada.

En el cas que es determini que la titularitat ha de ser pública, s'aplicarà l'establert en els apartats 1 i 2 anteriors, segons correspongui. La titularitat pública del sistema urbanístic d'equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic.

No obstant, quan es tracti d'equipaments existents de titularitat privada, podran mantenir la titularitat en tant l'ajuntament no justifiqui i declari la necessitat que esdevinguin públics a través del corresponent pla especial.

En el cas que es determini que la seva titularitat ha de ser privada, aquest sistema no serà adquirit per l'ajuntament. No obstant, en el moment en què es sol·liciti el canvi d'ús del sistema d'equipament o bé cessi l'ús durant el termini continuat d'un any, l'ajuntament, de forma potestativa, i si així ho considera convenient en vista als interessos públics, podrà adquirir aquest sistema conforme l'establert a l'apartat 2 d'aquest precepte. Caldrà, en tot cas, la redacció d'un pla especial urbanístic que en justifiqui la necessitat.

Art. 71 Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials urbanístics dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un pla especial urbanístic o de millora urbana, d'acord amb el que s'estableix en aquestes normes urbanístiques.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials urbanístics d'àmbit territorial concret.
3. Quan els sòls qualificats com a sistemes generals tinguin continuïtat més enllà del terme municipal, el desenvolupament de les determinacions urbanístiques municipals es farà amb la

participació i coordinació de totes les entitats locals implicades i administracions públiques competents.

Art. 72 Valor urbanístic dels sistemes

El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.

Capítol 2. Sistema viari

Art. 73 Definició

1. El sistema viari (clau SX) comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de les distintes xarxes: territorial, de camins rurals, bàsica local, complementària, i de trànsit restringit, així com les àrees d'aparcament públic i els vials privats.
2. Les vies, carrers, i àrees d'aparcament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema viari.

Art. 74 Tipus de vies i àmbits de protecció

1. Formen part del sistema viari el conjunt de, carreteres, carrers i camins rurals reflectits en el plànol d'estructura general del territori.
 - 1.1. La xarxa territorial (clau SX1) és aquella formada per les carreteres, les seves vies de servei i els seus enllaços.
 - 1.2. La via blava (clau SXvb), definida pel Pla director urbanístic de les Vies Blaves de Barcelona (PDUVBB).
 - 1.3. La xarxa bàsica local de carrers (clau SX2) és aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar entre sí les diferents àrees urbanes. Inclou els carrers principals que constitueixen vies d'accés i d'estructuració. La mobilitat urbana es regula per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat.
 - 1.4. La xarxa complementària de carrers (clau SX3) inclou els carrers i passatges que completen la xarxa bàsica, en sòl urbà o en sòl urbanitzable.
 - 1.5. La xarxa de carrers de trànsit restringit (clau SXr) inclou aquelles vies i carrers de prioritat invertida, reservades total o parcialment pels desplaçaments dels vianants.
 - 1.6. La xarxa principal de camins rurals (clau SXc) inclou els camins que conformen els principals itineraris en sòl no urbanitzable.
 - 1.7. Les zones de protecció del sistema viari (clau SXp), que inclouen aquells espais destinats a protegir les diferents xarxes viàries.
2. El sistema viari inclou també les àrees destinades a estacionament (clau SXa).
3. En la regulació dels sistemes inclosos en el Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI) o el Pla director urbanístic de les vies blaves (PDUVBB) són d'aplicació les determinacions normatives del pla que correspongui.

Art. 75 Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcament, tant general com local, serà de titularitat pública, amb la única excepció dels vials privats (Xp), que poden mantenir la titularitat privada.

Art. 76 Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons correspongui per la seva titularitat: Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Decret legislatiu 3/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres; Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya; Llei 8/1972, de 10 de maig, sobre construcció, conservació i explotació de les autopistes en règim de peatge; Decret 130/98, de 12 de maig, de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres; i la resta de legislació especial sobre la matèria.
2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un pla especial urbanístic d'ordenació viària, llevat que es tracti d'un projecte emparat en la legislació sectorial, pel qual no calgui modificar el planejament, sens perjudici que s'hagi d'adaptar.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies seran les que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 77 Condicions d'ús

1. Ús principal: viari
L'ús d'aparcament o estacionament es considerarà principal únicament en les àrees específicament assenyalades en aquest Pla (clau SXa).
2. Usos compatibles (excepte a la xarxa territorial): aparcament o estacionament.

Art. 78 Delimitació i protecció del sistema viari

1. El conjunt de vies segregades i carreteres que formen la xarxa territorial estan sotmeses a les restriccions en els usos establertes en els articles 35 i 37 del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i els articles 77, 78, 79 i 80 del Reglament general de carreteres aprovat segons Decret 293/2003, de 18 de novembre.
2. El plànol d'estructura general i orgànica del territori inclou les línies d'edificació que condicionen l'ordenació física de les zones adjacents a les vies. Les zones de domini públic, servitud i afectació es regulen d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. Aquest Pla inclou les rotondes, illetes, calçades, voreres i altres detalls de la ordenació viària en els plànols de qualificacions urbanístiques, sens perjudici del seu desenvolupament i ajustament en els corresponents projectes d'urbanització.
5. Protecció del sistema viari
 - a) Zones de servitud
Es delimiten com a zones de servitud les àrees mesurades a partir del límit de l'aresta exterior de l'explanació en funció de la categoria de la via:
 - autopista: 25 metres
 - resta de les carreteres: 8 metres
 - camins rurals inclosos en la xarxa rural principal: 6 metres (des de l'eix)
 - resta de camins inclosos en la xarxa secundària: 3 metres (des de l'eix)A les zones de servitud no s'admeten moviments de terres, construccions, ni tancaments i no es podran autoritzar usos excepte aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la via i d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
 - b) Línia d'edificació

En el plànol d'estructura general i orgànica s'indica la línia d'edificació, que delimita la franja de sòl no edificable, i que inclou les limitacions establertes per la legislació sectorial vigent. Aquesta línia se situa a les distàncies següents:

- autopista: 50 metres (des de l'aresta exterior de la calçada)
 - carreteres: 25 metres (des de l'aresta exterior de la calçada)
 - altres carreteres que no són de la xarxa bàsica: 18 metres (des de l'aresta exterior de la calçada)
 - camins rurals inclosos en la xarxa bàsica: 4 metres (des de l'aresta exterior de la calçada).
6. S'inclouen les determinacions del Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI), de la manera següent:
- la reserva per al sistema d'infraestructura viària (clau SIV en el PDUI), s'inclou sempre en el sistema viari, amb la clau SX1 (xarxa territorial) i apareix ratllada en els plànols.
 - la reserva per afectació del sistema viari (clau SAV en el PDUI), apareix senyalada amb una línia negra de traces, superposada a les qualificacions urbanístiques.
 - la línia límit d'edificació apareix senyalada amb una línia negra de traces i punts, superposada a les qualificacions urbanístiques.
 - el carril bici apareix senyalat amb una línia de traces grogues.
7. En la regulació dels sistemes inclosos en el Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI) o el Pla director urbanístic de les vies blaves (PDUVBB) són d'aplicació les determinacions normatives del pla que correspongui.

Art. 79 Determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'administració actuant, en funció de la demanda de trànsit rodat i de vianants, les funcions viàries territorial o urbana, les característiques topogràfiques i paisatgístiques del lloc, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants.
2. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. D'acord amb aquestes indicacions generals, el planejament derivat o el projecte d'urbanització, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via.
4. En sòl urbà, d'acord amb les indicacions generals, els plans de millora urbana o especials podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica i de la xarxa de carrers i per a vianants fixades en els plànols d'ordenació, sempre que no disminueixin la superfície total assignada a sistema viari. Únicament els plans de millora urbana no continguts en el POUM requereixen la modificació d'aquest, amb les excepcions recollides a l'article 70.4 LU.
5. En els nous sectors que es desenvolupin (en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable) cada vorera tindrà una amplada mínima lliure d'obstacles de 1,80 metres, que és l'amplada de la vorera descomptant l'espai ocupat pel mobiliari urbà (arbrat, bancs, fanals, etc.). Aquesta norma se seguirà també en els sòls urbans, sempre que sigui possible, quan es reformi un carrer.
6. Les vies de circulació han de complir les condicions especificades a la secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendi del RD 314/2006, pel que fa a amplades mínimes de vial i gàlils mínims. En les zones industrials les condicions són les especificades en el Reglament de seguretat contra incendis aprovat per RD 2267/2004.
7. Els carrers acabats en cul-de sac:
 - a) es senyalitzaran convenientment;
 - b) preveuran una rotonda en l'extrem final d'un diàmetre mínim de 15 m, excepte quan es tracti de culs-de-sac ja existents o de difícil implantació en el terreny, en quin cas el diàmetre es podrà reduir a 12,50 m. En tot cas, quan es tracti de carrers en cul-de-sac amb una fondària major de 20 metres, caldrà disposar d'un espai suficient per la maniobra dels vehicles dels bombers, conforme a la Instrucció Tècnica Complementària SP 113;
 - c) quan no sigui tampoc possible implantar una rotonda amb el diàmetre mínim indicat en l'apartat anterior, o un espai suficient, l'Ajuntament establirà les mesures subsidiàries

necessàries per a garantir el pas de vehicles de bombers o ambulàncies, com són les relatives a la prohibició d'aparcament en superfície o la disposició d'hidrants; si es tracta de vials amb una fondària major de 100 metres hauran de disposar obligatòriament d'un hidrant just al seu accés i senyalar aquesta circumstància.

Art. 80 Llicència

Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estan subjectes, en qualsevol cas i sens perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

Art. 81 Publicitat

1. La col·locació de rètols o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública està sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal, d'acord amb l'ordenança municipal corresponent.
2. En qualsevol cas, dins les xarxes de camins rurals i de camins paisatgístics, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres) i concordants del Reglament).

Art. 82 Estudis d'impacte ambiental

La redacció de planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat viari precisarà d'estudi d'impacte ambiental sempre que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

Capítol 3. Sistema ferroviari

Art. 83 Definició

El sistema ferroviari (clau SF) inclou les línies de ferrocarril existents, a cel obert o en túnel, en projecte o previstes pel futur, com també les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària, que formen part de la zona de domini públic ferroviari, les quals s'indiquen en els plànols d'ordenació amb la clau SF.

Art. 84 Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública. Els terrenys situats sobre dels trams en túnel estaran al que disposi la legislació ferroviària vigent.

Art. 85 Règim general

L'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposa la Llei 38/2015, de 29 de novembre, del sector ferroviari; RD 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el reglament del sector ferroviari; Ordre FOM 2230/2005, de 6 de juliol; Ordre FOM 2893/2005, de 24 de setembre; i RD 2395/2004, de 30 de desembre pel qual s'aprova l'Estatut de l'Administrador d'Infraestructures ferroviàries (ADIF), així

com la Llei 1372003, de 23 de maig, especialment pel que fa a les disposicions addicionals segona i tercera.

Art. 86 Condicions d'ús

1. Ús principal: ferroviari.
2. Usos compatibles: només s'admeten com a usos compatibles aquells vinculats al funcionament de l'estació (incloses les àrees destinades a restauració, comerç i serveis relacionats) i aparcament.

Art. 87 Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran també subjectes al règim de limitacions establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de protecció i una zona delimitada per la línia límit d'edificació (segons la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, articles 15 i següents en relació amb les afeccions urbanístiques i servituds). L'Ordre FOM 2230/2005, de 6 de juliol, regula el procediment que permet reduir la distància de la línia límit d'edificació, que se situa:
 - a) En general, a 50 metres de l'aresta exterior més propera a la plataforma, mesurada horitzontalment a partir d'aquesta.
 - b) En zona urbana, a 20 metres de l'aresta més propera a la plataforma.
2. La possibilitat d'obertura de carrers dins de la zona de domini públic ferroviari o de la zona de protecció, identificades en els plànols amb la clau SFp, resta subjecta a l'obtenció de la oportuna autorització conforme a la normativa sectorial ferroviària.
3. S'inclouen les determinacions del Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI), de la manera següent:
 - la reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària (clau SIF en el PDUI), s'inclou sempre en el sistema ferroviari, amb la clau SF. Inclou la plataforma ferroviària.
 - la reserva per afectació del sistema ferroviari (clau SAF en el PDUI), apareix senyalada amb una línia morada de traces, superposada a les qualificacions urbanístiques.
 - la línia límit d'edificació apareix senyalada amb una línia negra de traces i punts, superposada a les qualificacions urbanístiques.
4. En la regulació dels sistemes inclosos en el Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI) o el Pla director urbanístic de les vies blaves (PDUVBB) són d'aplicació les determinacions normatives del pla que correspongui.

Art. 88 Llicència

La construcció, la instal·lació i l'edificació en la zona de protecció de les vies fèrries estarà subjecta, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres intervencions o informes, a prèvia llicència municipal o als informes i autoritzacions previstos en els articles 15.4 i 16 de la Llei 38/2015.

Art. 89 Tancat de línies fèrries i passos a nivell

1. La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà que requereixi el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns, inclourà l'estimació del corresponent cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.
2. La supressió de passos a nivell i la seva substitució per altres a diferent nivell, es regularà per la legislació específica en la matèria. Quan en virtut d'allò que disposa aquesta legislació, la supressió o substitució sigui per compte, en tot o en part, de l'administració pública titular de la carretera o del carrer, i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització del sector

immediat a la via fèrria, el cost de la supressió o substitució s'imputarà com a despesa d'urbanització per als propietaris d'aquest sector.

Capítol 4. Sistema hidrogràfic

Art. 90 Definició

1. S'inclouen en el sistema hidrogràfic (clau SH), a més del riu Llobregat, les lleres de rieres i escorrenties, delimitades com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys. En cas que aquesta no estigui definida amb precisió, es delimita seguint criteris físics (àmbit), topogràfics (talussos i murs) o ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada mínima 8 metres.
2. A banda i banda de l'element qualificat com a sistema hidràulic es delimita una zona de protecció de la franja de servitud de 5 metres des del marge, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, que aprova el Text refós de la Llei d'aigües i el Reglamento del dominio público hidráulico).
3. Les franges de 100 metres de policia definides per la legislació vigent, quedaran sotmeses a les disposicions legals de l'esmentada Llei en tota classe de sòls.
4. En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn, d'acord amb les determinacions que estableixi l'administració hidràulica.
5. En sòl urbà, i sempre que no tinguin suficient espai per garantir les condicions establertes en l'anterior punt, es canalitzaran les rieres, amb secció suficient per garantir l'avinguda de 500 anys de període de retorn, d'acord amb les determinacions que estableixi l'administració hidràulica.

Art. 91 Titularitat i règim general

Els espais inclosos en el sistema general hidrogràfic seran de titularitat pública.

Art. 92 Condicions d'ordenació i protecció

1. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència catalana de l'aigua (ACA), a menys que el planejament urbanístic o els plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats per l'organisme hidràulic competent i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 RDPH.
2. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa.
3. Amb referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà aplicar el document tècnic redactat per l'ACA «Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen en l'espai fluvial».
4. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic «Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local», aprovat per l'ACA.
5. Les actuacions que es prevegin sobre l'espai fluvial (com per exemple mesures correctores de la inundabilitat) hauran de fer-se d'acord amb els «Criteris d'intervenció dels espais fluvials» i

les «Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial», redactats per l'ACA i publicats a la seva pàgina web.

6. Es prohibeix específicament interrompre els torrents o variar la seva direcció eliminant la vegetació i fent moviments de terres per ampliar els conreus del voltant.
7. Es prohibeix l'eliminació de la vegetació de la xarxa hidrogràfica i el pas de camins que discorren per la seva llera i que alterin la seva capacitat de desguàs, a excepció de quan ho determini l'autoritat ambiental.
8. Com a criteri general, cal evitar la impermeabilització de les lleres.
9. Les infraestructures de serveis i canonades, així com els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o depurades, han de situar-se fora de la zona fluvial, entesa com una franja delimitada a partir de la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys d'acord amb els actuals criteris de l'ACA. Les infraestructures de serveis i canonades, si s'ubiquen dins el sistema hídic, entès com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 anys d'acord amb els criteris de l'ACA, han d'estar degudament soterrades i protegides, i de manera que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.
10. Les línies aèries elèctriques, de les xarxes de telecomunicacions i similars s'han de disposar de manera que els seus suports no ocupin zones inundables amb flux i velocitat apreciable. Així mateix, els seus traçats longitudinals en l'espai fluvial s'han de situar fora de la zona ocupada del bosc de ribera.
11. Les infraestructures soterrades de conducció d'aigües, matèries primeres o similars s'han de situar, sempre que sigui possible, fora de les terrasses baixes i de les zones morfodinàmicament actives i de risc d'erosió.
12. En tot cas i durant la fase d'instal·lació d'aquestes infraestructures cal tenir cura de preservar tant com sigui possible l'estructura i funcionalitat del bosc de ribera i, si és indispensable l'afecció al mateix, cal posteriorment dur a terme una recuperació i restauració ambiental que garanteixi el bon estat del sistema un cop finalitzades les actuacions.
13. En cas de trams fluvials degradats, les actuacions urbanístiques en sòls propers a l'àmbit fluvial han de procurar integrar en la seva actuació la restauració de la zona.
14. Els terrenys adscrits al sistema hidrogràfic (clau SH) no computen a efectes del repartiment de càrregues i beneficis en els polígons d'actuació i sectors de planejament derivat.

Capítol 5. Sistema d'espais lliures i zones verdes

Art. 93 Definició i classificació

1. El sistema d'espais lliures i zones verdes (clau V) inclou els parcs urbans (clau SV1), les places i passeigs (clau SV2), els jardins urbans (clau SV3) i altres reserves d'espais lliures (clau SV4).
2. No es computaran dins de les reserves mínimes d'espais lliures els barrancs o terrenys amb pendent mig superior al 50%, a excepció de les àrees específicament delimitades per aquest Pla. En tot cas, els espais lliures seran fàcilment accessibles i ocuparan espais urbans no marginals.
3. Per verificar les anteriors condicions els instruments de planejament derivat contindran un plànol clinomètric sobre base topogràfica a escala mínima suficientment precisa, amb corbes de nivell cada metre, sobre el que es mesurarà aquell pendent en trams de superfície no superior als 100 metres quadrats.

Art. 94 Sistema general i local d'espais lliures

1. Els sòls destinats a espais lliures adscrits a l'estructura general del territori participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als mateixos.

2. Els sòls destinats a espais lliures de caràcter local formen l'estructura orgànica de cada barri o sector urbà. En sòl urbà, es determinen directament per aquest Pla. En sòl urbanitzable, es poden determinar directament o indirectament mitjançant la fixació d'estàndards urbanístics per a cada sector.

Art. 95 Categories d'espais lliures

El sistema d'espais lliures inclou:

- a) Els parcs urbans (clau SV1), que comprenen els espais de major dimensió al servei del conjunt de la població i que formen part del sistema general d'espais lliures.
- b) Les places i passeigs (clau SV2), que comprenen els espais urbans normalment pavimentats, i que poden formar part del sistema general o del sistema local d'espais lliures.
- c) Els jardins urbans (clau SV3), que comprenen els espais verds i jardins de menor dimensió, al servei dels barris o sectors urbans, i que formen part del sistema local d'espais lliures.
- d) Els altres espais lliures (clau SV4), que comprenen les reserves de sòl que no pertanyen a cap de les categories anteriors, però que han de mantenir-se lliures i enjardinats, d'acord amb els corresponents projectes, la funció els pot ser merament ornamental o visual, amb valor paisatgístic o de protecció d'infraestructures, serveis o equipaments. Els espais compresos en aquesta subclau no computen a efectes del compliment de l'estàndard mínim de zones verdes.

Art. 96 Titularitat

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

Art. 97 Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, l'ús i la conservació dels parcs urbans, jardins urbans places, i altres espais lliures s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes o, si escau, els fixats en el planejament derivat.
2. Per tal de poder practicar obertures en paraments d'edificis coincidents amb el límit d'una zona verda caldrà en tot cas inscriure una servitud de vistes en el Registre de la propietat.

Art. 98 Condicions d'ús

1. L'ús propi dels espais lliures és el de lleure, admetent-se com a compatibles aquells de caràcter públic vinculats a les funcions d'esbarjo i repòs dels ciutadans.
2. No s'admeten edificacions, exceptuant les instal·lacions accessòries de servei, joc o esbarjo, o d'aparcament, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície del parc, plaça, passeig, jardí o espai lliure en ús o funcionament en el moment de la construcció. L'aparcament en superfície és el propi de l'espai lliure i en cap cas es pot admetre aquest ús com a independent de la zona verda. Aquest aparcament s'urbanitzarà amb paviments permeables i arbrat.
3. L'ús d'aparcament en el subsol només s'admet quan estigui expressament previst en el planejament general o derivat. En aquest cas, la regulació serà la següent:
 - l'aparcament no ocuparà més que el percentatge de la superfície total de l'espai lliure que estableixi el planejament urbanístic derivat, si aquest fos necessari.
 - l'aparcament serà de titularitat pública, amb explotació pública o bé privada mitjançant concessió administrativa, sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació de la superfície mitjançant una capa de terra amb un gruix mínim d'un metre sobre el forjat.

- en terrenys amb pendent elevat, amb recobriment arbori i/o adjacents a la xarxa hidrogràfica, no es permetran els usos d'aparcament o altres indicats, per tal de minimitzar els seus possibles efectes ambientals.
4. Únicament s'admeten les construccions o instal·lacions esportives ja existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla o aquelles que es determinin en els corresponents projectes d'urbanització, sempre que siguin compatibles amb l'ús principal dels espais lliures i no desnaturalitzin la seva funció.

Art. 99 Condicions d'ordenació

1. Els espais lliures s'ordenaran prioritàriament amb arbrat i jardineria.
2. Els projectes atendran a les condicions següents:
 - a) Caldrà mantenir, sempre que sigui possible, la vegetació autòctona existent, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos.
 - b) Es minimitzaran els moviments de terres i s'evitaran intervencions agressives amb el paisatge.
 - c) Com a criteri de sostenibilitat es recomana la recollida d'aigües pluvials en cisternes, basses o dipòsits, pel seu aprofitament posterior per reg, així com les basses de laminació i d'infiltració d'aigües al freàtic.
 - d) Els espais actualment erosionats o amb risc d'erosió han de ser tractats per aturar l'erosió o bé per prevenir-la, respectivament.
 - e) En els espais lliures annexos al nucli urbà caldrà mantenir la vegetació atenent a les condicions del Decret de prevenció d'incendis forestals.
 - f) Les intervencions han de ser respectuoses amb els sistemes naturals de l'indret i han de corregir els impactes negatius que actualment puguin existir (com abocament de deixalles o indrets erosionats).
 - g) Es minimitzarà la pavimentació impermeable de les superfícies del parc, que en cap cas superarà un 15% de la superfície total de l'espai lliure.
 - h) Els espais lliures hauran de situar-se prioritàriament en llocs centrals o adjacents a barris residencials, i seran fàcilment accessibles a peu i en bicicleta.
 - i) Es preveu una reserva mínima d'aparcament de bicicletes d'1 plaça per cada 100 m² de superfície de zona verda, en aplicació de les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, o la prevista per la normativa d'aplicació que sigui vigent en el moment d'execució de la urbanització.
 - j) Els plans derivats han de preveure obligatòriament els nous eixos cívics.
 - k) Serà possible introduir accessos puntuals a altres zones o sistemes a través de les franges destinades a espais lliures al llarg de carreteres o vials, quan s'incloguin de forma justificada en el planejament derivat, polígon d'actuació urbanística o projecte de l'espai lliure, sempre que no s'afecti a la seva continuïtat i funcionalitat.
 - l) També serà possible obrir finestres en edificis alineats amb la zona verda, sempre que no quedin afectades les seves possibilitat d'ús i funcionalitat, i sens perjudici de la necessitat d'establir una servitud de vistes.

Capítol 6. Sistema d'equipaments

Art. 100 Definició

El sistema d'equipaments, tant el sistema d'equipaments públics (clau SE) com el sistema d'equipaments privats (clau SEpr), comprèn els centres docents, els equipaments de caràcter sanitari-assistencial, administratiu i de proveïment, cultural-social-religiós, esportiu, funerari i cementiris i demés equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

El sistema d'equipaments pot ser general o local; tenen la consideració de sistemes generals aquells equipaments al servei del conjunt de la població i que apareixen recollits en el plànol d'estructura general i orgànica del territori. Tenen la consideració de sistemes locals la resta d'equipaments al servei d'un determinat sector urbà.

El sistema d'equipaments pot ser de titularitat pública o de titularitat privada. En el present Pla es preveu si el sistema d'equipaments prevists ha de ser de titularitat pública o de titularitat privada, mitjançant l'assignació de la corresponent qualificació urbanística de sistema d'equipaments de titularitat privada. En aquest sentit, la qualificació urbanística de sistema d'equipaments de titularitat pública s'identifica amb la clau SE i la qualificació urbanística de sistema d'equipaments de titularitat privada s'identifica amb la clau SEpr.

Art. 101 Titularitat

Els sòls que el present Pla o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments, tant generals com locals, queden subjectes a la regulació establerta a l'article 70, sobre titularitat i afectació del sòl, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 102 Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observaran aquestes normes, sens perjudici d'allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cadascun dels usos o activitats.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin el seu entorn se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats, destinats al lleure, aparcament o altres usos compatibles.
3. L'admissió d'ús comercial en el sistema d'equipaments (clau E3) resta restringit a l'ús de mercat municipal, amb les particularitats que estableix el DL 1/2009, de 22 de desembre, sens perjudici de les fires setmanals o excepcionals prèvia autorització.

Art. 103 Condicions d'ús

1. Es consideren usos propis els següents:

<u>Equipament</u>	<u>Ús</u>
SE1 Docent	Educatiu
SE2 Sanitario-assistencial	Sanitario-assistencial
SE3 Administratiu i proveïment	Administratiu, mercat municipal
SE4 Cultural-social-religiós	Cultural, associatiu, religiós
SE5 Esportiu	Esportiu tancat o obert, de lleure
SE6 Funerari i cementiri	Cementiri, tanatori, serveis annexos
SE7	Sense ús assignat
SEad Allotjaments dotacionals	Allotjaments en règim d'arrendament
SE Sense ús assignat	Qualsevol dels precedents

2. En el cas que es prevegi que el sistema sigui de titularitat privada a la clau corresponent s'hi afegeix "pr" (per exemple, SE5pr).
3. La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús assignat (clau SE7) o la modificació d'un ús assignat, requerirà la redacció d'un pla especial urbanístic.
4. En el cas que es determini que la seva titularitat ha de ser privada, aquest sistema no serà adquirit per l'ajuntament. No obstant, i en el moment en què es sol·liciti el canvi d'ús del sistema d'equipament, o bé cessi l'ús, l'ajuntament, de forma potestativa, i si així ho considera convenient en vista als interessos públics, podrà adquirir aquest sistema mitjançant mutu acord amb el propietari o el sistema d'actuació que legalment correspongui, prèvia redacció d'un Pla especial urbanístic que n'assigni l'ús concret i en justifiqui la necessitat.

Art. 104 Condicions d'ordenació i edificació

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:
 - a) El sistema d'ordenació de l'edificació serà el corresponent al de l'illa on se situï o, en el cas de constituir illa pròpia, el majoritari en l'entorn immediat. En cas de indeterminació, el sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
 - b) En el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial, es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcament previstes en aquest Pla.
2. En sòl urbà, si no es regulen específicament a través d'un pla especial o queden definits en un polígon d'actuació urbanística, s'ajustaran a les condicions paramètriques següents:
 - a) Quan es tracti d'equipaments destinats a usos esportius oberts a l'aire lliure, s'estableix una edificabilitat neta màxima sobre parcel·la de 0,10 m²st/m²s.
 - b) Per a la resta d'usos, inclòs l'esportiu en locals tancats, l'edificabilitat i demés paràmetres es determinaran mitjançant el pla especial d'usos i seran similars als corresponents a la zona que els envolta (o a la dominant en aquella zona).

En absència de pla especial, els paràmetres són els següents.

Edificabilitat neta sobre parcel·la: 1 m²st/m²s

Ocupació màxima de la parcel·la: 60%

Altura màxima de les edificacions: 12,00 m (PB+2P)

Separacions a vials i llindars: 3 metres
 - c) Els equipaments privats no inclosos en l'apartat a) anterior, no superaran l'índex d'edificabilitat net d'1 m²st/m²s sobre parcel·la ni l'altura de planta baixa i dues plantes pis (PB+2P), ni l'ocupació sobre parcel·la del 60%, i se separaran un mínim de 3 m dels llindars de parcel·la, llevat justificació expressa relativa a la funcionalitat de l'ús proposat en el pla especial.
 - c) Quan es tracti d'equipaments on coexisteixin els usos assenyalats en els apartats a i b anteriors, s'aplicaran per separat les condicions corresponents a cada àmbit.
3. En sòl urbanitzable, es regularan en el corresponent Pla parcial urbanístic.
4. Caldrà mantenir, sempre que sigui possible, la vegetació autòctona existent, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos, tot procurant minimitzar els moviments de terres.
5. Els equipaments se situaran en posició central respecte del sector o polígon i seran fàcilment accessibles per vianants i bicicletes.
6. Es preveu una reserva mínima d'aparcament de bicicletes de 5 places per cada 100 m² de superfície d'equipament, en aplicació de les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, o la prevista per la normativa d'aplicació que sigui vigent en el moment d'execució de l'obra.

Art. 105 Allotjaments dotacionals

1. Correspon a aquells equipaments (subclau SEad) previstos per localitzar les actuacions públiques d'allotjaments destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials definides a la memòria social d'aquest Pla, d'acord amb l'article 34.5 LU i concordants.

2. Condicions d'ordenació i edificació

En sòl urbà, amb caràcter general, les condicions d'ordenació i edificació són les següents:

- a) Edificabilitat màxima: 1,50 m²st/m²s, dels quals un 10% es destinarà a usos no residencials complementaris.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la: 60%
- c) Nombre màxim d'habitatges: 1 habitatge/60 m²st residencial
- d) Altura màxima: 9,50 m, corresponent a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P).
- e) Separació a vials i l·lindars de parcel·la: 3 metres.

En sòl urbanitzable, les condicions d'ordenació i edificació les fixarà el pla parcial.

Caldrà tramitar un pla especial urbanístic en cas de modificar alguns dels paràmetres definits en aquest article amb caràcter general i en la promoció d'equipaments d'allotjament dotacional de titularitat privada.

3. Els àmbits indicats en els plànols d'ordenació com SEad1 i SEad2 es destinaran indistintament a allotjaments dotacionals per a qualsevol dels col·lectius indicats en l'apartat primer d'aquest article, amb la següent regulació específica:

Àmbit SEad1

- a) Edificabilitat màxima: 1.790 m²st
- b) Ocupació màxima de la parcel·la: 40%
- c) Nombre màxim d'habitatges: 30 habitatges.
- d) Altura màxima: 12,50 m, corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P).
- e) Separació a vials i l·lindars de parcel·la: 3 metres.

Àmbit SEad2

- a) Edificabilitat màxima: 3.940 m²st
- b) Ocupació màxima de la parcel·la: 60%
- c) Nombre màxim d'habitatges: 55 habitatges.
- d) Altura màxima: 9,50 m, corresponent a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P).
- e) Separació a vials i l·lindars de parcel·la: 3 metres.

4. Condicions d'ús

L'ús principal admès és el d'allotjaments dotacionals.

Els usos específics i complementaris admesos són els usos d'equipaments compatibles, que resten subjectes al mateix règim de concessió, dret de superfície i altres condicions previstes per als habitatges dotacionals.

La reserva mínima de places d'aparcament és d'1 plaça per habitatge, a menys que es justifiqui, en funció de les característiques dels col·lectius a allotjar i de les necessitats dels serveis o activitats associades, la idoneïtat d'una dotació menor. Caldrà reservar també els espais necessaris per aparcaments de bicicletes, a raó de 2 places per habitatge.

Capítol 7. Sistema de serveis tècnics i ambientals

Art. 106 Sistema de serveis tècnics i ambientals

1. Correspon a les reserves de sòl del sistema d'equipaments indicades amb la clau ST, necessàries per a:
 - a) La protecció i el manteniment del medi ambient (contenidors selectius, deixalleries, dipòsits).
 - b) Les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, xarxes de telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport) incloent les construccions complementàries a les mateixes.
2. Es compliran les condicions següents:
 - a) La regulació de l'entorn dels serveis tècnics es regirà pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
 - b) Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - c) L'ús principal és el de serveis tècnics i mediambientals, i els usos compatibles són els directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica, i en especial aquella que assegurí les condicions de protecció de les instal·lacions. S'admeten com a altres usos compatibles, les instal·lacions destinades a la producció, la distribució i l'emmagatzematge tant d'energia tèrmica com elèctrica.
 - d) L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis urbans s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
 - e) Quan no s'especifiquin els paràmetres per l'edificació en el sector, polígon d'actuació o unitat de zona, i se'n justifiqui la seva necessitat, l'edificabilitat màxima s'estableix en 0,25 m²st/m²s, amb una altura màxima de 4 metres (PB).
3. Com a criteri de sostenibilitat es recomana la recollida d'aigües pluvials en cisternes, basses o dipòsits, pel seu aprofitament posterior per reg, en zones d'espais lliures o enjardinades.

Títol IV. Disposicions relatives a l'ordenació de l'edificació

Capítol 1. Sistemes d'ordenació de l'edificació

Art. 107 Classificació dels sistemes d'ordenació de l'edificació

1. Aquest Pla defineix els sistemes d'ordenació de l'edificació atenent a la relació entre la forma de la trama urbana i la tipologia edificatòria en els diferents teixits urbans existents o previstos.
2. Segons la manera de disposar-se l'edificació en relació amb el carrer i a l'espai públic, a la parcel·la o a les edificacions veïnes, es distingeixen tres sistemes d'ordenació de l'edificació:
 - a) Edificació ordenada segons alineacions de vial, on les construccions es disposen alineades al carrer i entre mitgeres. Es regeix fonamentalment per una altura reguladora de l'edificació, una fondària edificable i un front mínim de parcel·la.
 - b) Edificació aïllada, on les construccions es disposen dins de les seves parcel·les, respectant unes distàncies establertes a vials i a partions. Es regeixen fonamentalment per un índex d'edificabilitat, una altura màxima i un percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la.
 - c) Edificació segons ordenació unitària o volumètrica específica, on els edificis s'ajusten a una disposició determinada dels volums, establerta des del planejament urbanístic general o derivat, o des dels projectes de reparcel·lació o d'edificació, respectant una edificabilitat global prefixada.

Art. 108 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada, per al sòl urbà, de l'ús, volum i condicions higiènic-sanitàries de les construccions i terrenys, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
2. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent, derivada de la que continguin els plans parcials urbanístics. Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl rústic.
3. L'aplicació d'aquests paràmetres queda condicionada a les regulacions més precises de zona o les específiques que figuren en el plànol d'ordenació.

Capítol 2. Disposicions per a la regulació dels sistemes d'ordenació de l'edificació

Secció primera. Paràmetres comuns a tots els sistemes d'ordenació de l'edificació

Art. 109 Edificabilitat

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre edificable i la superfície de la respectiva unitat de referència (parcel·la, polígon, sector). S'expressa en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s) o en metres cúbics per metres quadrats de sòl (m^3/m^2s).
2. S'entén per índex d'edificabilitat bruta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície total del sector de planejament, polígon d'actuació urbanística, zona o àrea.
3. S'entén per índex d'edificabilitat neta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.
4. S'entén per índex de volum edificable net el resultat de dividir el volum edificable màxim permès a cada parcel·la per la superfície d'aquesta
5. Sostre màxim edificable és la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m^2st) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquestes normes.
6. Regles per al càlcul del sostre màxim edificable:
 - a) És la suma de les superfícies cobertes que tinguin consideració de planta baixa o planta pis, inclosos els cossos sortints tancats i la part tancada dels semitancats, així com els espais sota coberta i els celoberts.
 - b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat, excepte quan s'indiqui expressament.
 - c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'altura reguladora màxima no és computable a efectes d'edificabilitat.
 - d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes d'edificabilitat.
 - e) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat.
 - f) No són computables a efectes de l'edificabilitat d'un sector o polígon d'actuació les superfícies d'accessos de titularitat pública sota pòrtics, ni el sostre destinat a equipaments públics, ni els cossos sortints oberts.
 - g) En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat total computada no serà superior a la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.

Art. 110 Densitat

La densitat màxima d'un sector, polígon o àrea determina el nombre màxim d'habitatges admissibles en relació amb la seva superfície i s'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea.

Art. 111 Altura reguladora

És l'altura màxima que poden assolir les edificacions i es defineix en metres. S'ha de complir conjuntament amb el nombre màxim de plantes edificables.

Art. 112 Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes edificables dins de l'altura reguladora.

Art. 113 Planta baixa

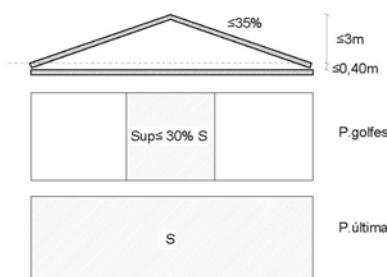
1. Es defineix expressament per a cada sistema d'ordenació de l'edificació.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Art. 114 Planta soterrani.

1. Es defineix expressament per a cada sistema d'ordenació de l'edificació.
2. A les plantes soterrani no són permesos els usos d'habitatge, hoteler, sanitari o assistencial. S'admeten altres usos quan compleixin la normativa sectorial i de seguretat i evacuació en cas d'incendi, els quals computaran, quan es tracti d'usos principals, a efectes d'edificabilitat. Les activitats en soterrani complementàries a l'ús residencial principal no computen a efectes d'edificabilitat (entenen com a complementàries, a títol d'exemple: bodegues, salons de joc i similars).
3. A les plantes soterrani situades per sota del soterrani primer només s'admeten els usos d'aparcament, magatzem, instal·lacions tècniques, cambres cuirassades i similars.
4. Les plantes soterrani no es tenen en compte en la definició del nombre màxim de plantes edificables.

Art. 115 Planta pis i planta golfes

1. La planta pis és tota planta situada per sobre de la planta baixa.
2. La planta golfes és aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació, aquestes estaran integrades en el pla de la coberta inclinada, o bé correspondran a les sortides a les terrasses, si n'hi ha. Les golfes podran ocupar com a màxim el 30% de la superfície de la planta inferior, i la distància entre el forjat i l'arrencada de la coberta no podrà superar els 40 cm. Les golfes només podran ser habitables en els següents casos:
 - 1) En edificis unifamiliars.
 - 2) En edificis plurifamiliars, únicament en el cas en que aquests espais estiguin vinculats a l'habitatge de la planta inferior, sense que es puguin constituir en unitat registral independent.
 - 3) En edificis plurifamiliars, quan es destinin a usos complementaris de traster, s'hauran de vincular registralment a un dels habitatges del mateix edifici.
3. La planta golfes únicament s'admet quan s'especifica expressament en les normes, fitxes normatives o en plànols d'ordenació.



Gràfic article 116

Art. 116 Altura de les plantes

1. S'entén per altura lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici:
 - a) en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, l'altura mínima lliure de la planta baixa serà de 3,50 metres, excepte en la zona R1:nucli antic, on serà de 2,70 metres.
 - b) a la resta de sistemes d'ordenació l'altura lliure mínima de la planta baixa es fixa en 2,70 metres, llevat que el local es destini a un ús públic, o bé industrial o de magatzem, en què aquesta haurà de ser com a mínim de 3,00 metres.
 - c) l'altura mínima lliure de les plantes pis serà de 2,70 metres per a tots el tipus d'ordenació.
 - d) l'altura mínima lliure de les plantes soterrani serà de 2,50 metres per a tots els tipus d'ordenació.
2. S'entén per altura total d'una planta la suma de l'altura lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats).
3. S'entén per altura útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells. L'altura útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança:

Art. 117 Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els elements tècnics de les instal·lacions són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o d'aigua o de refrigeració; claraboies; instal·lacions d'aire condicionat; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta (badalots d'escala); estenedors oberts; plaques solars tèrmiques i fotovoltaïques; i d'altres similars.
2. Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del diedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'altura reguladora en la línia de façana, sense sobrepasar ni l'altura d'1,50 metres ni una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei i, de manera específica, quan es tracti d'elements tècnics de la xarxa de telecomunicacions, en els que ha de prevaldre la seva viabilitat tècnica i econòmica
3. Tots aquests elements, en funció del seu dimensionament, s'integraran en la composició arquitectònica de l'edifici i s'inclouran en els documents del projecte en el moment de sol·licitar la corresponent llicència d'obres.
4. Els coronaments decoratius de les façanes s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.
5. Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació es situaran en la coberta o a l'interior de l'edifici. L'aigua de l'aparell no es podrà evacuar a la via pública. Quan això no sigui possible per raons justificades, en projectes de rehabilitació o canvi d'ús de l'edifici, els aparells d'aire condicionat se situaran en obertures ja existents, sense sobresortir de la línia de façana, tot respectant-ne la superfície mínima d'il·luminació natural i la composició, o bé en forats realitzats als tancaments de façana respectant la geometria de tota la façana. L'altura respecte la rasant, no serà en cap cas inferior a 3,50 metres.
6. En projectes d'obra nova caldrà preveure en projecte l'espai necessari per el pas de instal·lacions i el seu posicionament en coberta (antenes, aires condicionats, plaques solars, plaques fotovoltaïques, geotèrmia etc.) i deixar la reserva de tubulars per la instal·lació futura de noves xarxes de fibra o dades fins a tots els habitatges.
7. El sistema de suport dels elements tècnics de les instal·lacions garantirà que en cas de despeniment, caigui a l'interior de l'edifici i mai a la via pública.
8. Les plaques solars o fotovoltaïques restaran integrades en les cobertes en pendent. En el cas de les cobertes planes, es situaran de tal manera que no siguin visibles des de cap punt de la

via pública. El projecte arquitectònic proposarà la millor integració possible en la volumetria de l'edifici.

9. Es podran instal·lar ascensors ocupant la via pública en els casos regulats per la Ordenança reguladora de la reserva de domini públic per a instal·lació d'ascensors, aprovada pel Ple municipal de 4 d'octubre de 2008.
10. Els titulars dels immobles limítrofs amb la via pública tenen la obligació d'admetre la col·locació a la façana de fanals, xarxes de serveis, senyals de circulació o altres elements de mobiliari urbà, que s'integraran correctament en la composició de la façana. El propietari tindrà dret a la prèvia informació del projecte i podrà formular alegacions. Aquesta obligació és gratuïta, sens perjudici de la reparació o compensació dels desperfectes que la seva instal·lació produeixi.

Art. 118 Instal·lacions complementàries

1. S'entenen com a tals les de ventilació, aire condicionat, calefacció, ascensors, grups de pressió i similars.
2. Aquestes instal·lacions no produiran cap tipus de contaminació per olors, vapors, pols o emissió de fums, ni vibracions, d'acord amb la normativa sectorial que sigui d'aplicació. Les sortides de fum se situaran sempre per sobre de la teulada de l'edifici (o del carener en cas de teulada inclinada).

Art. 119 Cossos sortints

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars, que tenen tots els costats tancats. Són cossos sortints oberts els balcons i terrasses sense tancaments. Són cossos sortints semitancats tots els que tenen tancat només algun dels costats, i no són ni tancats ni oberts.
3. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera un mínim d'1 metre.
4. Els cossos sortints computaran a efectes d'edificabilitat segons siguin:
 - a) tancats: computen al 100%.
 - b) semitancats: computen únicament al 50%. No computa la part oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
 - c) oberts: no computen.
5. Estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
6. S'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les condicions establertes en aquestes normes per a cada sistema d'ordenació de l'edificació, sempre que l'altura mínima lliure des del carrer sigui en tots els punts superior a 3,50 metres.

Art. 120 Elements sortints

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de fondària màxima edificable o d'alineació de l'edificació. Es consideren com a tals les volades, les gàrgoles, les marquesines, els tendals i altres elements similars. També s'inclouen els baixants d'aigües pluvials fins a 12 cm, quan siguin permesos per la regulació zonal. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.
2. Els elements sortints de caràcter no fix (rètols, banderes, veles, plafons, elements publicitaris i altres similars) vindran regulats per les corresponents ordenances municipals. Transitòriament, s'equipararan als elements sortints fixos.

3. El vol dels elements sortints es limitarà a tot el disposat per els cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:
 - a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'edificació enfrontada al carrer de menys de 6 metres d'ample, amb un màxim de 0,30 metres, o de 0,45 metres quan el carrer sigui de 6 o més metres d'ample. S'hauran de situar sempre per sobre de l'altura de 2,50 metres. Fins a l'altura de 2,50 metres únicament s'admet un sortint puntual màxim de 0,10 metres. S'exceptuen els baixants d'aigües pluvials.
 - b) S'admeten els elements sortints en altres plantes, sempre que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una altura inferior als 3,50 metres per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,50 metres, amb un màxim d'1,10 metres, sempre que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.
 - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 metres en els carrers de menys de 14 metres d'ample, o de 0,60 metres en els carrers de 14 o més metres d'ample.

Art. 121 Celoberts

1. S'entén per celobert aquell pati de ventilació que no admet obertures de cuines, safareigs, rentadores, banys i altres peces de l'habitatge destinades a instal·lacions tècniques. Tampoc admet sales d'estar quan són interiors i no obren a altres espais lliures permanents o vials.
2. Els celoberts poden ésser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
3. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva altura, amb un mínim de 3 m, i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Altura de celobert (núm. de plantes)	Superfície mínima (m2s)
1	9
2	9
3	9
4	12
5	12
Més de 5	14

4. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrivible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.
5. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, en el que es refereix a la seva forma i dimensions, amb les disposicions dels patis interiors i mixtos.
6. A efectes del que hom disposa en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les regles següents:
 - a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - b) L'altura del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert fins a la més elevada.

- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, a un metre per sobre del paviment de la dependència a ventilar i il·luminar.
 - d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la superfície del celobert.
 - e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa tancada, que no tindrà la consideració de celobert.
7. Les disposicions sobre celoberts són aplicables també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes, a la part ampliada.

Art. 122 Patís de ventilació

1. S'entén per pati de ventilació aquell que únicament admet obertures de cuines, safareigs, rentadores, banys i altres peces de l'habitatge destinades a instal·lacions tècniques.
2. Els patís de ventilació poden ésser interiors o mixtos. Són interiors els que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
3. La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patís de ventilació serà l'establerta en l'apartat 2.5.1. del Decret d'habitabilitat vigent.
4. Pels patís de ventilació, regiran les regles següents:
 - a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - b) L'altura del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
5. Els patís de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
6. Els patís de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.
7. Les disposicions sobre patís de ventilació són aplicables també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes, a la part ampliada.

Art. 123 Arbrat

La preservació de l'arbrat és un factor que el planejament considera com a objectiu. Com a norma de caràcter general es respectaran les actuals condicions de les espècies arbòries existents. Solament serà admesa la tala d'arbres situats a l'emplaçament de l'edificació i, en menor proporció, a l'espai lliure privat. En els espais d'ús col·lectiu la tala d'arbres anirà vinculada a la urbanització prevista, assenyalant les que han de desaparèixer i indicant les que es mantenen i les que es reposen, indicant tipus, en funció de l'ordenació projectada.

En els projectes que es presentin haurà de figurar obligatòriament l'arbrat existent, definint tipus i disposició. Així com els elements que es talen i les mesures de protecció, durant les obres i després, d'espècies que es mantenen i les que es substitueixen. Aquest aspecte serà vinculant i l'ajuntament podrà obligar el seu compliment, d'acord amb les disposicions del projecte aprovat.

Art. 124 Piscines

1. Les piscines totalment encastades en el terreny definitiu no computen a efectes d'ocupació. Les basses de reg es tractaran com a piscines a tots els efectes, però no els és d'aplicació el punt 4 d'aquest article.
2. Les piscines s'han de separar de les partions de parcel·la (laterals, a carrer i a fons de parcel·la) una distància mínima de 0,60 metres en cas que estiguin encastades al terreny definitiu. Si sobresurten d'aquest, s'han de situar a les distàncies marcades com a separacions mínimes

obligatòries i, en aquest cas, seran considerades com a edificacions auxiliars; en aquest cas, la seva altura màxima serà d'1,40 metres.

3. No s'admet la construcció de piscines amb caràcter previ a la construcció de l'edifici principal, a menys que la parcel·la on es projecti estigui registralment vinculada a la parcel·la contigua i aquesta disposi de llicència municipal.
4. Les piscines han de disposar de depuradora i connexió a la xarxa pública de clavegueram.

Art. 125 Rehabilitació d'edificis

La rehabilitació d'edificis existents no produirà situacions de disconformitat en relació amb la insuficiència de l'altura entre forjats o altres paràmetres que no impliquin una ampliació del volum admissible segons normativa, sempre que els habitatges resultants de la rehabilitació compleixin el Decret d'habitabilitat.

Secció segona. Paràmetres de l'ordenació segons alineació de vial

Art. 126 Parcel·la

1. S'entén per parcel·la la porció de sòl urbà edificable, delimitat amb la fi de facilitar l'execució de la urbanització i l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat de l'edificació. En cada zona o subzona es fixen les condicions mínimes de grandària o forma de la parcel·la mínima urbanística.
2. Es tindran en compte les regles següents:
 - a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas que diverses d'aquelles formin una d'aquestes i a l'inrevés.
 - b) Serà obligatori per poder edificar complir amb la condició de parcel·la mínima, excepte en els supòsits assenyalats en aquestes normes, i especialment en l'article 161.
 - c) Les parcel·les mínimes, o les que no tinguin el doble de les condicions establertes com a mínimes, es consideraran indivisibles, d'acord amb allò previst en la Llei d'urbanisme, i així haurà de constar, obligatòriament, en el Registre de la Propietat.
3. Per a què una parcel·la tingui la condició de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització que estipula l'article 29 LU.

Art. 127 Alineacions

1. L'alineació de vial és la línia que estableix al llarg dels vials els límits entre els espais de propietat pública destinats a carrers o places i el sòl privat edificable.
2. S'entén per alineació de façana el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació en totes les plantes. En aquest tipus d'ordenació les alineacions de vial normalment coincideixen amb les de façana. En els casos en què no coincideixen, l'alineació de façana se situa reculada però paral·lela a l'alineació de vial, tal com s'indica expressament en els plànols d'ordenació. També es poden admetre altres alineacions de façana reculades i paral·leles a la de vial, no indicades als plànols, mitjançant la concreció de l'ordenació de volums a que fa referència l'article 252 RLU, sempre que es justifiqui degudament per adaptació amb les preexistències.
3. Alineació posterior de l'edificació és la línia on es podrà aixecar, com a màxim, la façana posterior de l'edifici. Aquesta línia, quan no està explícitament indicada en els plànols normatius, és en tot cas paral·lela a l'alineació del vial.
4. S'entén per illa de cases, la superfície de sòl delimitada per alineacions vials contigües, de manera que formin, en planta, una figura tancada.

5. L'ample del vial és una mida de caràcter lineal que defineix l'amplada del carrer per cada tram comprès entre dues cantonades o xamfrans. Si la separació entre les alineacions del vial és constant en tot el tram, serà aquesta separació la que defineixi l'amplada del vial.

L'amplada del vial és el resultat de la real afectació a l'ús públic. En parcel·les enfront de vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del Pla i del corresponent projecte d'urbanització s'afecti a l'ús públic, i que a aquests efectes es cedeixi i urbanitzi.

En el cas de no ésser paral·leles es prendrà com a amplada del vial l'ample més petit del tram considerat.

Art. 128 Paret mitgera

1. Es defineix com a paret mitgera la part lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'aixeca sense solució de continuïtat des del fonament fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de patis de llum o patis petits de caràcter mancomunat. Les mitgeres que quedin al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana.
2. Si la mitgera no és perpendicular a l'alineació de vial, solament podran edificar-se parcel·les en les quals l'angle format per la mitgera i la normal a la façana sigui inferior a 30 graus, excepte quan es tracti de solars edificats en sòl urbà consolidat.

En altres casos, per a poder edificar, s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.

Els casos especials que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats, o a parcel·lacions en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 129 Espais lliures de parcel·la

1. Els espais lliures de parcel·la són els sòls privats, no ocupables per l'edificació, que resulten de la determinació de les alineacions de vial i de les alineacions d'edificació.
2. En els espais lliures entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana, en cas d'ésser ambdues paral·leles, no es permetrà cap tipus d'edificació, ni tan sols en planta soterrani; aquests espais es destinen totalment a jardins, amb les excepcions derivades de la regulació zonal específica.

Art. 130 Espai lliure interior de parcel·la

1. Els espais lliures determinats a partir de l'alineació posterior de l'edificació, coneguts com a espais lliures interiors de parcel·la, no seran edificables, excepte quan les disposicions zonals ho admetin en determinades condicions.
2. Es permeten les piscines o basses d'aigua que no sobresurtin del terreny natural i se separin 0,60 metres de les alineacions laterals i posteriors de parcel·la.
3. Només es permeten barbacoes en l'espai lliure interior de parcel·la en el cas que estiguin adossades a l'edifici principal per la part posterior (o, en tot cas, a una distància inferior a 1 metre de la façana), sense ocupar el pati mínim en cas que ho exigeixi la zona, i amb la xemeneia amb sortida de fums per sobre de la coberta de l'edifici principal. No computen a efectes d'edificabilitat i ocupació.

Art. 131 Plantes

1. Planta baixa. S'entén per planta baixa aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que correspongui a la parcel·la.

En el cas que la diferència de cota entre la rasant del vial i el pla definit per la planta baixa superi, en algun punt, les limitacions definides abans, es fraccionarà la façana en les unitats necessàries per tal de poder acomplir aquesta norma.

Per aquest tipus d'ordenació, en els casos de parcel·la mínima amb front a dos vials oposats, la cota planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de distintes parcel·les, la fondària de les quals assoleixi el punt mig de l'illa.

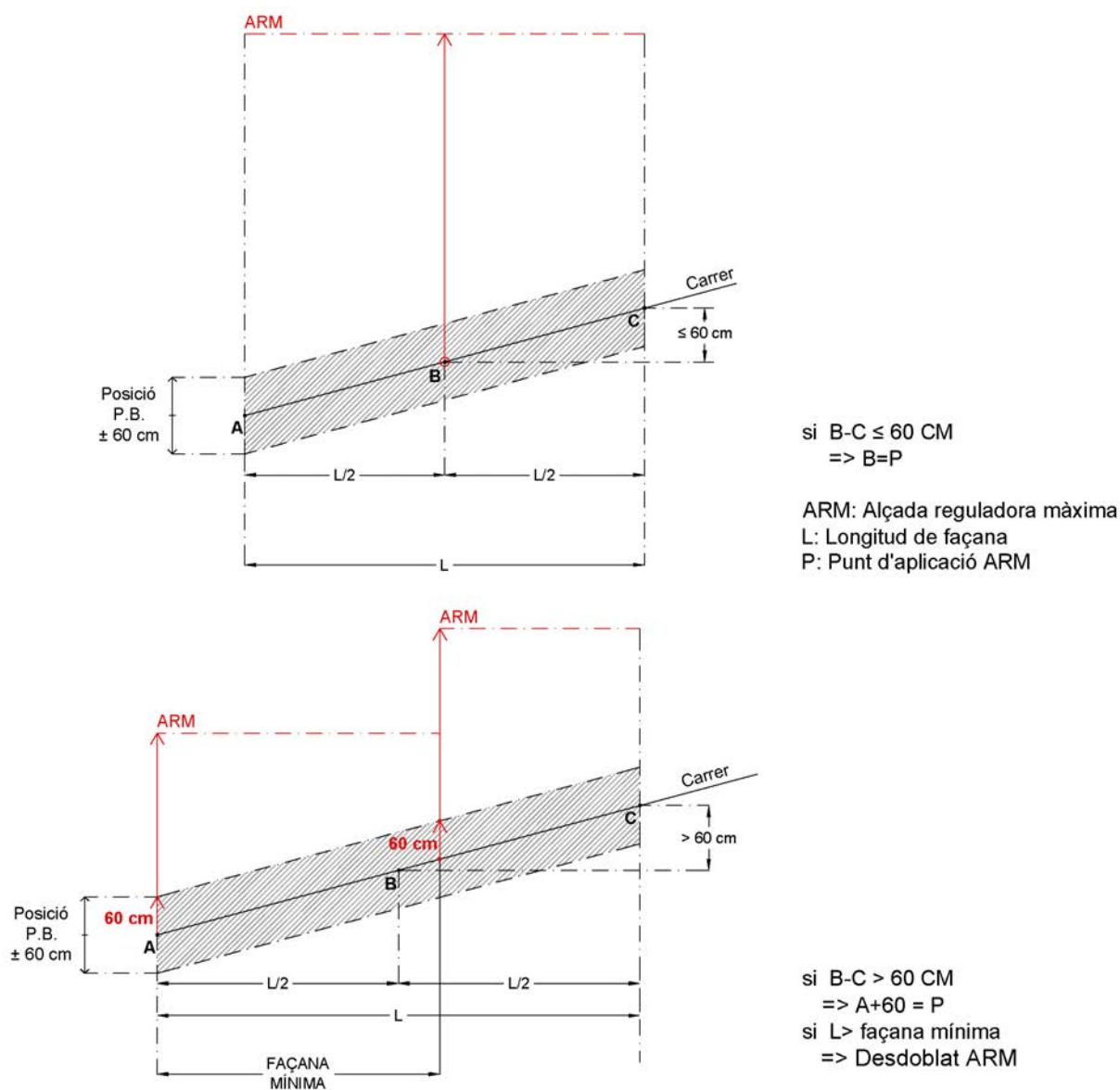
2. Planta soterrani. S'entén per planta soterrani aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells, en qualsevol dels fronts d'edificació. No podrà sobresortir més d'1 m de la cota definitiva del carrer.

En els casos en què les necessitats específiques d'un edifici es requereixin més de dues plantes soterrani s'haurà de tramitar prèviament un Pla especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per els espais públics de l'entorn o del subsol.

3. Planta pis. S'entén per planta pis tota planta situada al damunt de la planta baixa.
4. Planta golfes. Segons definició general de l'article 116 d'aquestes normes.
5. Planta coberta. És aquella planta que protegeix l'edifici de la pluja i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal del darrer forjat. Només es permet la teulada inclinada, excepte quan la normativa zonal corresponent permeti també la coberta inclinada o plana. Els arrencaments de la coberta inclinada seguiran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una altura no superior a l'altura reguladora, amb un màxim de 40 cm per sobre de l'últim forjat permès, i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Només es permet el retall de coberta en una superfície màxima del 40% de l'aleró de la coberta en què se situï.

Art. 132 Altura de l'edificació i nombre de plantes

1. L'altura reguladora es defineix conjuntament mitjançant la fixació del nombre màxim de plantes edificables i de la longitud màxima de l'altura, segons la regulació establerta per a cada zona. Aquesta altura es prendrà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de rasant del carrer i fins a la intersecció amb el pla que conté el punt d'arrencada de la coberta, o del pla superior del forjat en el cas de coberta plana.

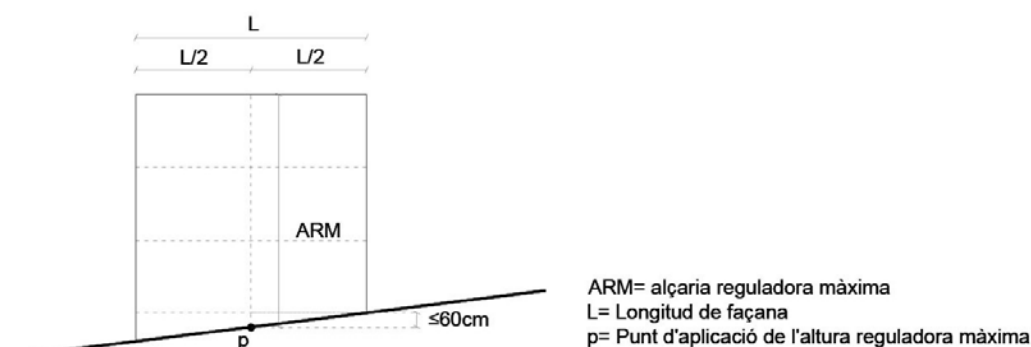


Gràfic article 132.1

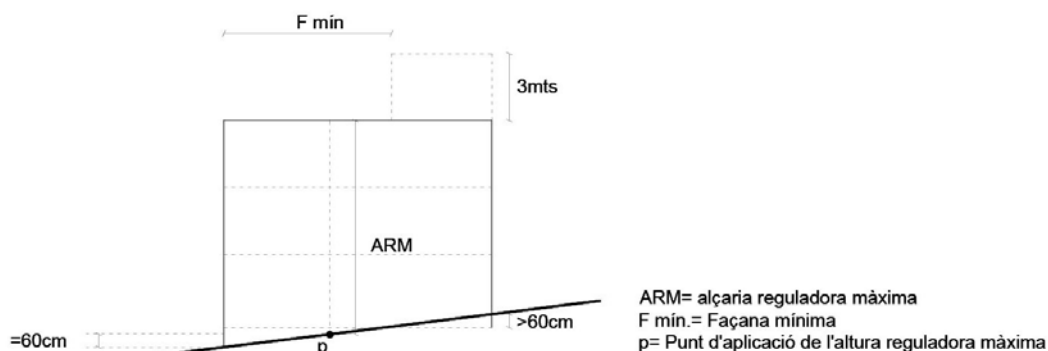
2. La determinació del punt d'aplicació de l'altura reguladora de l'edificació en determinats casos particulars es farà d'acord amb les regles següents:

2.1. Edificis amb façana a una sola via:

Per als edificis que donin front a una sola via, si la rasant del carrer, presa en l'alineació oficial, és tal que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de cota més elevat d'aquesta rasant és menor de 0,60 metres, l'altura reguladora màxima es prendrà en el centre de la façana a partir de la rasant del carrer en aquest punt. Si, pel contrari, aquesta diferència és més gran de 0,60 metres, es prendrà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 m per sobre la cota de l'extrem més baix, esglaonant l'edifici en trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima.



Gràfic article 132.2.2.1

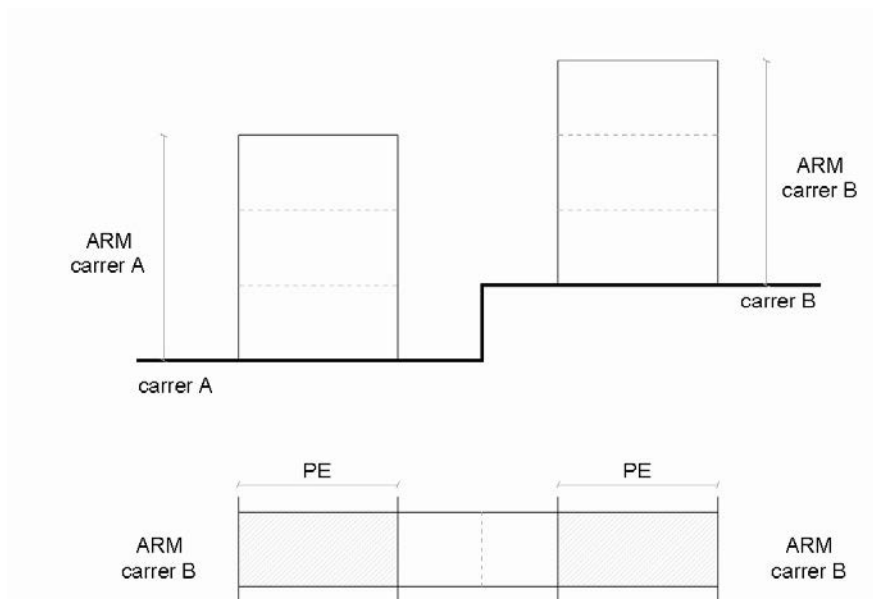


Gràfic article 132.2.2.1

2.2. Edificis amb façana a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà:

Si l'illa disposa de pati interior que separa els fronts d'edificació de cada carrer es regularan les seves altures com si es tractés d'edificis independents.

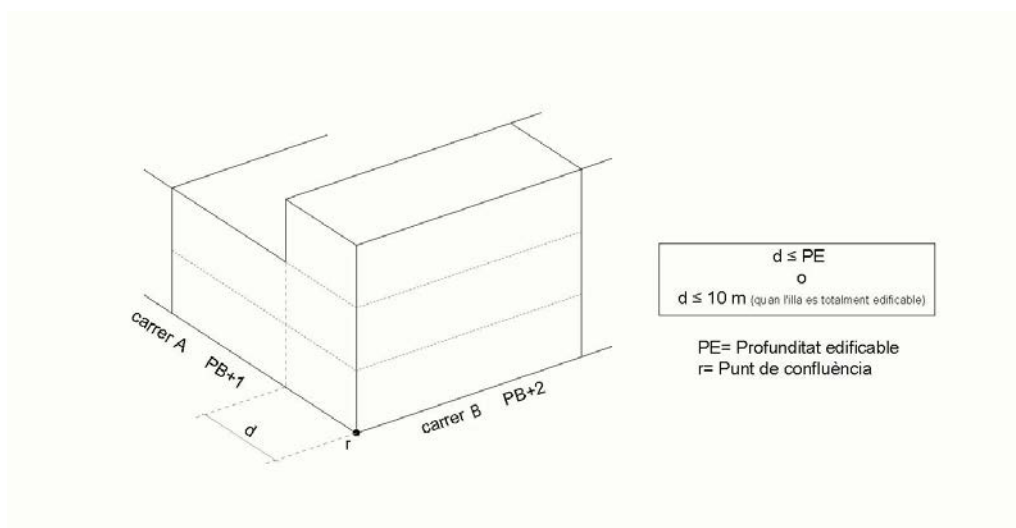
Per als edificis situats en illes totalment edificables, amb front a dues o més vies de la mateixa o diferent amplada, que no formin cantonada ni xamfrà, l'altura reguladora de cada una de les façanes s'estendrà dins a una fondària igual a la meitat de l'amplada de l'illa.



Gràfic article 132.2.2.2

2.3. Edificis amb façana a dues o més vies que formin cantonada o xamfrà:

L'altura de les edificacions que donin front a dos o més carrers amb distintes altures reguladores i que formin cantonada o xamfrà serà la que correspongui al carrer que admeti major altura.



Gràfic article 132.2.2.3

Amb aquesta altura es podran edificar les façanes amb front al carrer d'altura mitjana més petita i que siguin adjacents al carrer d'altura mitjana superior, amb una longitud que no sigui superior a la que tingui la fondària edificable de l'illa, o amb una longitud que no sigui superior a 10 metres quan l'illa sigui totalment edificable.

Aquesta distància es mesurarà sempre des del punt de confluència de la prolongació de les alineacions oficials.

Les altures màximes de l'edificació en les places serà la que correspongui al carrer que tingui més amplada i que hi concorri.

3. Pel damunt de l'altura reguladora només està permès:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici amb un pendent màxim inferior al 35%, i altura màxima de 3 metres per sobre de l'altura reguladora.
 - b) Les cambres d'aire i d'altres elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
 - c) Els badalots d'escala.
 - d) Les baranes, amb una altura màxima de 1,80 metres si són transparents amb reixes, o de 1,30 metres si són opaques.
 - e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - f) Els remats de l'edificació amb caràcter exclusiu de caràcter ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.
 - g) Els elements de separació entre terrats poden aixecar-se fins a 1,80 metres per sobre de l'alçada reguladora si són transparents, reixes o similars. Si són opacs, l'alçada d'aquests elements no podrà sobrepassar 1,10 metres en el pla de façana.

Art. 133 Fondària edificable

La fondària edificable és la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. La línia de fondària edificable defineix l'alineació posterior de l'edificació i es fixa per a cada zona numèricament o gràficament en els plànols d'ordenació.

Art. 134 Cossos sortints

1. No es permeten els cossos sortints tancats ni els semitancats en l'espai lliure interior d'illa, excepte en els casos particulars regulats en les normes zonals.
2. Els cossos sortints oberts només es permeten en carrers d'ample superior a 8 metres i podran ocupar les dues tercers parts de la longitud de la façana.
3. Els cossos sortints tancats i els semitancats només es permeten en carrers d'ample superior a 8 metres i podran ocupar, si són expressament autoritzats per la normativa zonal, una tercera part de la longitud de la façana.
4. En cap cas els cossos sortints, siguin oberts, tancats o semitancats, en la façana principal o en la façana posterior, podran situar-se a menys d'1 metre de distància respecte a la paret mitgera de l'edifici.
5. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en els edificis amb façana de longitud inferior a 7 metres.
6. Vol màxim dels cossos sortints:
 - a) El vol màxim dels cossos sortints no serà superior en cap punt a 1/10 de l'amplada del carrer, amb un límit màxim de vol d'1,10 metres, i en tot cas se separarà un mínim de 0,20 metres respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. En tot cas, l'espai lliure entre les alineacions dels cossos sortints en façanes oposades no serà inferior a 4,5 metres.
 - b) Si l'edifici dona a dues vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla corresponent a l'amplada de la via o tram de via on vola.
 - c) Si existeix arbrat a la vorera, no es permetran vols que impedeixin el lliure desenvolupament dels arbres.
 - d) El vol màxim dels cossos sortints oberts en l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir de un vintè del diàmetre de la circumferència inscrivible a l'espai interior de l'illa, amb un vol màxim d'1 metre.
 - e) La distància mínima entre el pla del terra i el pla inferior del cos sortint no serà en cap cas inferior a 3,50 metres.

Art. 135 Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests. Malgrat això, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o recular-la en part, amb el fi de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai situat entre la edificació i la alineació haurà de mantenir-se enjardinat, a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
2. Les tanques als límits de parcel·la confrontats a l'espai públic podran construir-se, com a màxim fins a 0,80 metres amb material massís i la resta amb material lleuger o vegetal, fins als 1,80 metres totals, a menys que la normativa zonal fixi unes característiques diferents.
3. En els casos no previstos en aquest article, es seguiran els criteris generals per a les tanques en el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.

Secció tercera. Paràmetres de l'ordenació segons edificació aïllada

Art. 136 Parcel·la i condició de solar

1. S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb la fi de facilitar l'execució, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat i densitat de l'edificació.
2. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas que una d'aquelles en compregui d'aquestes i a l'inrevés.
3. El Pla estableix les condicions mínimes de grandària i forma per a cada zona. En els casos de parcel·les que no compleixin amb les condicions mínimes, seran edificables en els supòsits assenyalats amb caràcter general en aquestes normes, sempre que es compleixin totes les altres condicions d'acord amb la normativa que sigui d'aplicació a la zona.
De l'aplicació d'aquest principi no en pot resultar un major aprofitament que el que correspondria aplicant els coeficients d'edificabilitat de la zona assignada en el planejament sobre una parcel·la de superfície mínima disminuïda en la mateixa proporció.
4. Aquelles parcel·les que no es puguin dividir d'acord a les condicions de parcel·la mínimes establertes, es consideraran indivisibles, i així es farà constar obligatòriament en el Registre de la Propietat, d'acord amb allò prescrit en l'article 196.2 de la LU.
5. Per a què una parcel·la tingui la condició de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització que estipula la Llei d'urbanisme (art. 29 LU i concordants).

Art. 137 Alineacions

1. Es defineix com alineació de via, o de carrer, la línia que estableix al llarg del carrer els límits del sòl privat edificable.
2. Es defineix com alineació de façana la línia on se situa o s'ha de situar un determinat edifici.

Art. 138 Espais lliures de parcel·la

1. Els espais lliures de parcel·la són aquells que queden lliures d'edificació per aplicació de les distàncies entre les alineacions o límits de parcel·la i la superfície edificable de la parcel·la. Aquests espais no poden ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació. Es prohibeix expressament l'ús d'emmagatzematge de materials, maquinària, runes, elements provisionals i altres usos similars.
2. En aquestes zones queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres, amb superfície màxima de 60 m² útils i, altura de 3,50 metres, sense necessitat de separar-se de les partions ni dels carrers.
Els garatges construïts en substitució de terres, només podran tenir obertures a la seva façana principal, les altres façanes quedaran cobertes pel nivell de terres definitiu.
Es permet la construcció de pèrgoles i porxos de jardí amb cobertes lleugeres a base d'elements vegetals (bruc, canya, etc.) sobre pilars i bigues ceràmics, tendals, de fusta o perfils metàl·lics, sense computar en els índexs d'edificabilitat i ocupació.
En les zones lliures d'edificació es prohibeix la construcció o instal·lació de barbacoes, forns o similars. S'admeten en el cas que estiguin adossades a l'edifici principal (o, en tot cas a una distància inferior a 1 metre respecte de la façana). No computen a efectes d'edificabilitat i ocupació.
Les piscines es regulen d'acord amb els paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació de l'edificació.

Art. 139 Plantes

1. S'entén per planta soterrani tota planta que, soterrada o semisoterrada, tingui el sostre a menys d'un metre sobre el nivell del terra exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de l'edificació. En les plantes soterrani no s'admeten usos principals.
2. Planta baixa. S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició de soterrani del número anterior.
3. Planta pis. És tota planta d'edificació situada per damunt de la planta baixa.
4. Planta golfes. Segons definició general de l'article 115 d'aquestes normes.

Art. 140 Ocupació

1. Per a cada zona es fixen els percentatges màxims d'ocupació de la parcel·la. Aquesta ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de les edificacions de la parcel·la, inclosos els cossos sortints. Els elements sortints no generen ocupació.
2. Les plantes soterranis resultants d'anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, excepte quan es tracti de construir un passadís soterrat que connecti el garatge amb l'habitatge principal, o quan s'autoritzi expressament en la normativa zonal.
3. No comptabilitzaran a efectes d'ocupació les piscines, basses i dipòsits que no sobresurtin del terreny modificat.

Art. 141 Edificabilitat

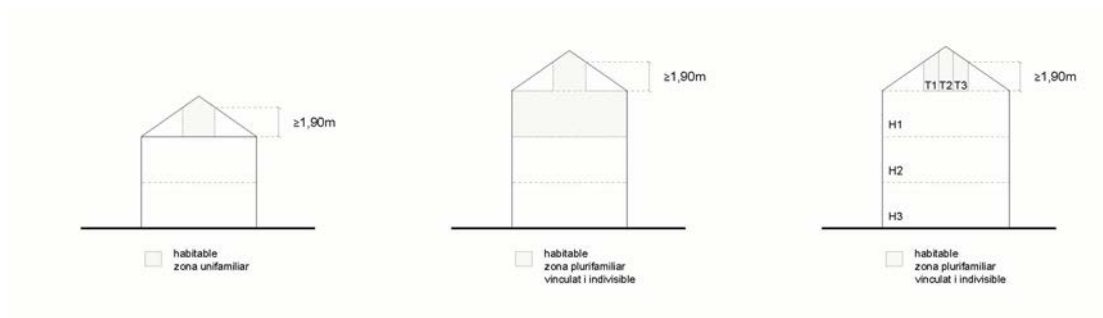
El coeficient d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes construïdes exceptuant les plantes soterranis en les que no se situïn usos principals.

Art. 142 Altura màxima i nombre de plantes

1. S'entén per nombre de plantes el nombre màxim de plantes autoritzades, incloent la planta baixa com a la planta primera edificable.
2. Es defineix com altura reguladora, la màxima altura que pot tenir l'edificació comptada des del paviment de la planta baixa, fins el punt d'arrencada de la coberta, o pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana. Aquesta altura es fixarà en metres.
3. Per damunt de l'altura reguladora i el nombre de plantes, que han d'acomplir-se simultàniament i conjunta, solament es permeten, seguint les regles que es detallen a continuació, els següents elements:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim del 35% i una altura màxima de 3 metres per sobre del punt d'arrencada de la coberta, encara que no esgoti l'altura reguladora. Els arrencaments de les esmentades cobertes seran línies horitzontals, paral·leles als paraments exteriors de dues façanes oposades, en la direcció longitudinal del pendent natural del terreny.
 - b) L'embolcall màxim de l'edificació vindrà donat pel volum definit per l'altura reguladora màxima i pel pendent de la coberta generada, com a mínim, per les directrius a dues aigües, dintre del qual s'hi ha de desenvolupar tota la construcció.
 - c) Únicament en el cas d'edificis amb coberta inclinada, l'espai generat dins aquest embolcall pot ésser habitable per dins en els casos d'habitatges unifamiliars. Aquests espais comptabilitzaran quan tinguin una altura lliure igual o superior a 1,90 metres, tant si és accessible com si no ho és.

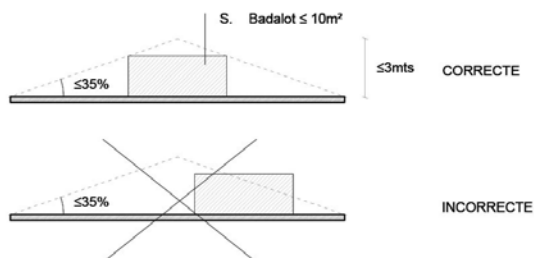
En els edificis plurifamiliars, quan aquests espais siguin habitables estaran vinculats a l'habitatge de la planta inferior, sense que es pugui constituir com una unitat registral independent.

En edificis plurifamiliars, quan es destinin a usos complementaris de traster, s'hauran de vincular registralment a un dels habitatges del mateix edifici.



Gràfic article 142.3

- d) En els casos de terrats o cobertes planes, s'admeten badalots d'escala amb una superfície màxima de 10 metres quadrats, sempre que estiguin situats dins el diedre que defineix la coberta inclinada que és possible construir, els quals comptabilitzen a efectes d'edificabilitat, i baranes semitransparents amb una altura màxima d'1,10 metres.



Gràfic article 142.3.d

- e) Elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, parallamps o antenes.
- f) En el cas d'edificacions amb fondària inferior a 12 metres es permetrà, amb l'objectiu de permetre una sortida a coberta, augmentar el pendent d'una banda de la teulada, amb les següents limitacions: l'altre banda de la teulada ha de tenir una coberta inclinada amb un màxim del 35% i una llargada màxima de 7 metres.

Art. 143 Separacions mínimes

1. Les separacions de l'edificació o edificacions principals a la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són les distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació, inclosos els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor

distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, han de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.
3. Les separacions a límits de parcel·la dels habitatges unifamiliars aïllats construïts amb anterioritat a l'anterior Pla general que disposin de llicència d'edificació seran considerades normatives. D'acord amb l'art 108.4 LU i 119.2.c RLU, les obres de consolidació, rehabilitació o canvi d'ús s'hauran d'ajustar a les normes específiques d'aquest Pla.

Art. 144 Construccions auxiliars

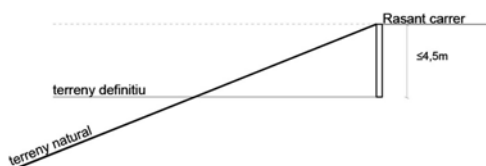
1. Es consideren construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, locals per a guarda, casetes de jardí, vestuaris, bugaderies, rebosts, hivernacles, barbacoes, cuines d'estiu, dipòsits de reserva d'aigües, dipòsits de gas o gasoil, escales exteriors amb estructura pròpia de suport, i casetes per a depuradores, bombones o altres instal·lacions. El projecte i l'execució d'aquestes construccions ha d'assegurar la qualitat necessària dels materials i acabats.
2. El sostre, l'ocupació i el volum edificable de les construccions auxiliars tancades computen a efectes d'edificabilitat, ocupació i volum màxims.
3. Aquestes construccions compliran les determinacions sobre separacions mínimes.
4. En cap cas es podran situar en la reculada de carrer, excepte quan es tracti de construccions totalment encastades en el terreny destinades a dipòsits, així com en els garatges definits en l'article 140.2 sobre espais lliures de parcel·la.
5. No s'admet la construcció i o instal·lació de cap tipus d'edifici auxiliar, fix o mòbil, prèviament a la construcció de l'edifici principal, a menys que estigui registralment vinculat a la parcel·la contigua i aquesta disposi de llicència municipal.

Art. 145 Adaptació topogràfica i moviments de terres

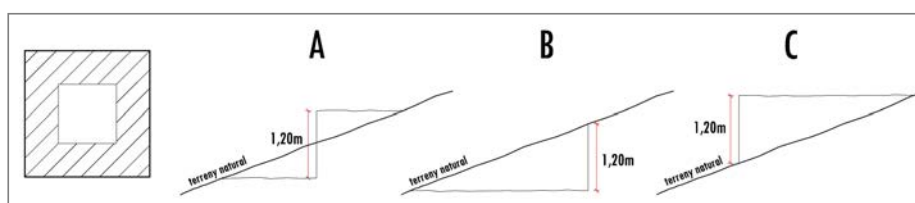
1. S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les següents limitacions:
 - a. excavacions i rebliments màxims d'1,20 metres sota i sobre el nivell natural del terreny, per a formar plataformes amb pendent màxim del 30%.
 - b. els murs d'anivellació de terres, en els límits de la parcel·la no podran ultrapassar en cap punt el perfil del terreny amb les parcel·les adjacents.

Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les altures de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar en aquests moviments de terres.

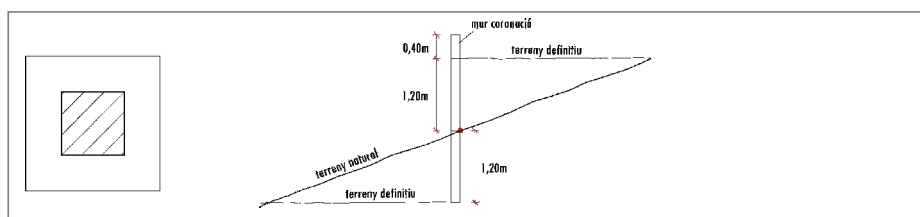
2. L'altura màxima dels murs en els interiors de parcel·la no superarà els 2,40 metres, més 0,40 metres de coronació superior, respectant les distàncies de separació a les parcel·les veïnes que indiqui cada zona.
3. Els murs que siguin façana a carrer no podran sobrepassar els 0,80 m a l'altura natural de terres del solar, o sigui el punt d'intersecció de la vertical a l'inici de la parcel·la i la prolongació del perfil natural existent. Aquests murs no podran ésser executats íntegrament amb rocalla. Per sobre el mur de façana, i només en cas d'haver superat amb el mateix una altura mínima de 0,80 m, es permetrà la col·locació de rocalla fins a un màxim d'1,20 m d'altura i un pendent màxim d'un 100%. Sempre i quan es deixi un pas d'1 m d'amplada entre la part superior del mur de façana i l'inici de la parcel·la de terreny definitiu.
4. En les parcel·les de pendent superior al 40 per cent i per sota de la rasant del carrer, es permetrà un rebaix superior al permès per la normativa per la



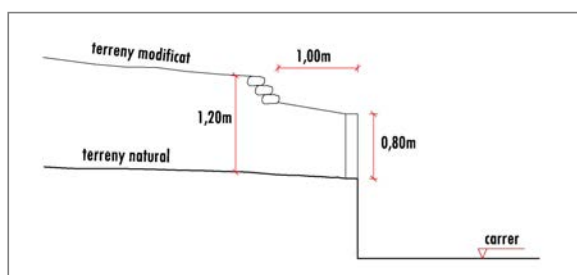
crear la plataforma d'assentament de l'edificació, sempre i quan no superi els 4,50 per sota de dita rasant del carrer.



Gràfic article 145,1



Gràfic article 145,2



Gràfic article 145,3

Art. 146 Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics han de subjectar-se en la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests. Malgrat això, en determinats casos, es permet el seu endarreriment o reculada parcial amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai situat entre edificació i alineació ha de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
2. Les tanques als límits de parcel·la no poden tenir més d'1,80 metres respecte del terreny transformat més alt de les dues parcel·les o del vial a les quals serveix de separació. Poden construir-se amb material massís fins a una altura màxima de 0,80 metres, i amb material lleuger

o vegetal fins a un màxim d'1,80 metres. En cas que el límit corresponent sigui en pendent, en cap punt la tanca podrà tenir una altura de més d'1,80 metres; en aquest cas, la tanca s'ha de subdividir en tants trams com sigui necessari per evitar sobrepassar dita alçada màxima.

3. En totes les tanques de la parcel·la que constitueixen separació amb situacions de sòl no urbanitzable, torrents, camins rurals, zones d'equipaments, zones verdes i, en general, espais lliures, no es pot obrir cap accés.
4. En relació a les tanques posteriors o laterals de parcel·la, confrontades amb cursos d'aigua, és preceptiu aportar amb la sol·licitud de la llicència l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
5. En les tanques de façana a carrer s'admet la construcció de petits coberts sobre les portes, amb les següents prescripcions:
 - a) no volar sobre la via pública
 - b) tenir una fondària màxima de 2,50 m sobre l'alineació de carrer
 - c) tenir una altura màxima de 3,50 m.
6. El dibuix detallat de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per a sol·licitar llicència. Així mateix, per a un millor enteniment de les propostes, els projectes corresponents tindran en compte i faran constar gràficament en la documentació presentada la situació de l'edificació i adaptació topogràfica de les parcel·les veïnes.
7. El tancament de les finques en tot el seu perímetre és obligatori.

Art. 147 Condicions estètiques de les construccions

1. Les edificacions hauran de tenir els tractaments de façana totalment acabats, o com a mínim, arrebossats.
2. No s'admeten construccions palafítics -sobre pilars-; totes les plantes hauran de tancar-se amb elements fixos i permanents en, almenys, el 50% de la seva superfície en planta.
3. Les tanques al carrer, així com les confrontades amb situacions de sòl no urbanitzable, torrents, camins rurals, zones d'equipaments, zones verdes i en general espais lliures, hauran de tenir els paraments amb els tractaments superficials totalment acabats, o com a mínim, arrebossats, i amb el remat de cobriment acabat.
4. No són admesos els següents elements:
 - a) barraques.
 - b) construccions auxiliars construïdes amb medis precaris, materials de rebuig, plaques de fibrociment que continguin amiant, xapa metàl·lica, plaques de plàstic, (excepte aquelles que imitin d'altres materials).
 - c) tendes de càmping, rulots, *mòbil-homes*, galliners i similars, caixes de camió, embarcacions, etc.
5. No s'admeten teulades de pissarra ni de planxa metàl·lica. Si són inclinades, hauran de ser de teula àrab o similar.

Art. 148 Cossos sortints

1. Els cossos sortints computen a efectes de l'ocupació màxima en planta i també a efectes de separacions als límits de parcel·la.
2. El vol dels cossos sortints ha de complir la separació mínima als límits de parcel·la segons la normativa zonal.
3. En el sistema d'ordenació de l'edificació aïllada no s'admeten els cossos sortints tancats ni semitancats.

Secció quarta. Paràmetres de l'ordenació segons volumetria específica

Art. 149 Unitat de zona i parcel·la

1. S'entén per unitat de zona tot sòl homogèniament qualificat pel Pla, que constitueix la base que facilita l'execució de la urbanització i l'edificació, i que serveix de referència a la intensitat de l'edificació i el nombre d'habitatges. Consisteix la base d'aquest tipus d'ordenació i el seu àmbit d'aplicació es defineix en cada zona en concret.
2. La unitat de zona resultant pel planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, si no que aquella en pot comprendre diverses. La unitat de zona constitueix la base del procés de reparcel·lació.
3. La parcel·la és l'àmbit on s'individualitza l'edificació resultant del procés de distribució de l'edificabilitat dins la unitat de zona. Assegura la unitat d'edificació i reparcel·lació.

Art. 150 Alineacions

1. Es defineix com alineació de via la línia que estableix al llarg del carrer els límits de la unitat de zona.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes amb els seus cossos sortints hauran d'estar dins d'aquesta figura poligonal, llevat de la planta soterrani.
3. Constitueix l'espai d'ús privat mancomunat aquell sòl, dins la unitat de zona, amb destí a aparcament, espais lliures i edificacions complementàries que no ocupin més d'un 20% del mateix i es despleguin en planta baixa. Dins d'aquests espais s'inclouen els vials necessaris per accedir a tots els habitatges.
4. Constitueixen l'espai d'ús privat la resta de sòl que forma part la unitat de zona. En ell s'aixecaran els edificis privats, així com es disposaran els espais lliures de tipus privat.

Art. 151 Plantes

1. Planta soterrani. S'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'1 metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta altura tindrà, en tota aquesta part, consideració de planta baixa.
2. Planta baixa. S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició de soterrani del número anterior.
3. Planta pis. És tota planta d'edificació situada pel damunt de la planta baixa.

Art. 152 Edificabilitat

1. El coeficient d'edificabilitat zonal, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (m^2st/m^2s), indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la unitat de zona. Aquest índex assenyalava el màxim nivell d'intensitat dels usos globals admesos a la zona. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes llevat de la planta soterrani.
2. El coeficient d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (m^2st/m^2s), indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable, inclosos els cossos sortints tancats o semitancats, i l'espai d'ús privat. Aquest índex substitueix el coeficient d'edificabilitat zonal, en els casos en què la unitat de zona no estigui afectada a espais d'ús col·lectiu i no sobrepassi l'àmbit físic de l'illa.

3. El coeficient zonal complementari indica el sostre edificable que, per usos complementaris al propi residencial, és admès, sempre i quan no es doni en planta pis i que en el cas de la planta soterrani sigui accessible directament des de l'exterior. Aquest índex s'expressa en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i és referit sempre a la unitat de zona.
4. El percentatge màxim d'ocupació estableix la relació entre la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent-hi els cossos sortints, i l'espai d'ús privat. Aquest percentatge s'entén màxim per a la planta baixa, podent-se establir mesures més restrictives per a les plantes pis.
5. S'entén per nombre de plantes el nombre màxim de plantes autoritzat a partir de la planta baixa, aquesta inclosa, que es poden edificar. En cap cas aquesta serà superior a planta baixa més tres plantes pis.
6. Es defineix com altura reguladora d'edificació, la màxima altura mesurada verticalment, que pot tenir l'edificació, comptada des del paviment de la planta baixa fins el punt d'arrencada de la coberta. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'altura màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. Aquesta altura es fixarà a partir del nombre de plantes admès per a cada zona, polígon d'actuació o sector de planejament derivat, d'acord amb el quadre següent:

	Altura (m)
PB (habitatge)	3,00
PB (local)	3,80
PB+1P	6,80
PB+2P	9,80

7. Pel damunt de l'altura reguladora i el nombre de plantes, que cal complir de forma conjunta i simultània, només serà permès:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim 35%, la qual no pot tenir una altura màxima superior a 3 metres per sobre de l'altura reguladora. Els arrencaments seguiran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una altura no superior a l'altura reguladora i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
L'espai generat dins aquest embolcall podrà ésser habitable per dins en els casos d'habitatges unifamiliars. Aquests espais comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat quan tinguin una altura lliure igual o superior a 1,90 metres.
En els edificis plurifamiliars, quan aquests espais siguin habitables estaran vinculats a l'habitatge de la planta inferior, sense que es puguin constituir com una unitat registral independent. Quan es destinin a usos complementaris de traster, s'hauran de vincular registralment a un dels habitatges del mateix edifici.
 - b) Cambres d'aire i d'altres elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una altura màxima de 0,60 metres. Es permeten les golfes i els badalots d'escala sempre que llur volum no superi el diedre definit en l'apartat anterior.
 - c) Baranes amb una altura màxima d'1,10 metres si són opaques i 1,80 metres si són transparents o calades (reixes).
 - d) Elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Remats de l'edificació de caràcter exclusiu, ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

Art. 153 Localització relativa de l'edificació

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:
 - a) Separacions mínimes entre edificacions, i
 - b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en els plànols d'ordenació, completat en aquest article i, en el seu cas, per les determinacions del planejament derivat.

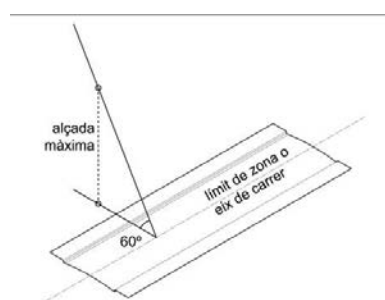
2. Separacions mínimes entre edificacions

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació té com a objectiu la preservació de la intimitat i l'assegurament dels nivells apropiats d'il·luminació i assolellament.

- a) Als efectes de preservar la intimitat i assegurar l'assolellament, la distància mínima entre dos edificis propers, pel que fa a les dues façanes principals, serà de 3/4 de l'altura del bloc més alt.
- b) Cap habitatge tindrà menys d'una hora diària d'assolellament. Els projectes han de justificar aquest extrem.

3. Separacions mínimes de l'edificació als límits de vial o zona

Les edificacions que segons el planejament derivat puguin aixecar-se amb façana a vial o propera als límits de la zona s'han de projectar de manera que, tenint en compte l'altura i la distància al vial o al límit de la zona, els volums no excediran del pla inclinat a seixanta graus (60°) que parteix de l'eix del vial o del límit zonal.



Gràfic article 153,3

Art. 154 Adaptació topogràfica i moviments de terres

1. L'edificació, així com els espais lliures, col·lectius o privats, s'adaptaran a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura possible la seva configuració. Els possibles moviments de terres i les adaptacions topogràfiques es realitzaran d'acord amb els criteris adoptats per a l'ordenació de l'edificació aïllada (article 146 d'aquestes normes, sobre adaptació topogràfica i moviments de terres).
2. És obligatòria la presentació, en tots els projectes, del plànol topogràfic actualitzat, al costat d'un estudi detallat dels moviments de terres que s'han de dur a terme, una memòria justificativa de la solució adoptada en relació amb les condicions anteriors, així com l'adaptació al terreny i el compliment de tots els requisits exigits.

Títol V. Regulació de sòl urbà

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 155 Definició i delimitació

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació, almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució del planejament urbanístic o que estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanística, la classificació com a sòl urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment de les obligacions derivades del planejament urbanístic o dels compromisos de conservació adquirits.
3. Aquest Pla delimita el sòl urbà, consolidat i no consolidat, en el plànol O.2 (Classificació del sòl), a escala 1:5.000. En la sèrie de plànols 04 (Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable), a escales 1:5.000, 1:2.000 i 1:1.000, es delimiten les corresponents zones i subzones del sòl urbà i es determinen les alineacions i les rasants.

Art. 156 Drets i deures del propietaris en sòl urbà consolidat

1. El sòl urbà consolidat (SUC) pot ésser edificat d'acord amb les determinacions d'aquest Pla, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació, si assoleix la condició de solar.
2. Els propietaris tenen dret a executar les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. Les obres d'urbanització i edificació poden ser simultànies, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que determini l'ajuntament.
3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics

Art. 157 Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat

1. L'àmbit d'actuació en sòl urbà no consolidat (SNC) és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que pot ser físicament discontinu. La definició de l'àmbit d'actuació comporta els següents drets i deures (art. 44 LU):
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic pels sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
 - c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes

infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació que es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

- e) Edificar els solars en els terminis establerts en el planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui.
 - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

Art. 158 Zones en sòl urbà

1. Es defineixen diferents zones i subzones de sòl urbà, que corresponen a regulacions específiques dels teixits urbans, diferents intensitats d'edificació i diferents usos principals i compatibles.
2. Es defineixen les zones següents i subzones en sòl urbà:

Zona R1. Nucli antic

- Subzona R1a. Nucli compacte
- Subzona R1b. Ravals

Zona R3. Eixample

- Subzona R3a. Illa tancada
- Subzona R3b. Rambla Catalunya

Zona R4. Illa oberta

- Subzona R4a. Ordenació de blocs aïllats
- Subzona R4b. Volumetria específica

Zona R5. Cases agrupades

- Subzona R5a. Cases en filera
- Subzona R5b. Conjunts de cases amb ordenació específica

Zona R6. Cases aïllades

- Subzona R6a. Parcel·la de 250 m²s
- Subzona R6b. Parcel·la de 400 m²s
- Subzona R6c. Parcel·la de 800 m²s
- Subzona R6d. Parcel·la de 1.500 m²s

Zona A1. Industrial

- Subzona A1. Entre mitgeres
- Subzona A2. Aïllada

Zona A2. Serveis

Art. 159 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

1. El sòl urbà es regula per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les determinacions que estableixi el planejament derivat que desenvolupi cada àrea o sector i per les ordenances municipals de regulació de l'edificació i usos detallats.

2. Quan no s'assenyali la obligatorietat de prèvia aprovació de planejament derivat per un àrea o sector, s'entendrà que els preceptes d'aquestes normes s'apliquen directament.
3. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent, derivada de la que continguin els plans parcials urbanístics. Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl rústic.
4. Pel que fa a l'ús comercial, es donen per traslladats els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial establerts a l'article 9 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa que el substitueixi i sigui vigent, a totes les zones i àmbits on es preveu l'admissió d'ús comercial.

Art. 160 Edificacions existents i rehabilitació

Les edificacions existents que no s'ajustin a les condicions establertes en aquestes normes urbanístiques que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es consideraran amb volum o ús disconforme, tenint en compte el que es regula amb caràcter general a l'article 126 i, específicament pel nucli antic, a l'article 169. En elles es podran autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació, i també els canvis d'ús, amb les condicions bàsiques del nou planejament. Els usos preexistents podran mantenir-se sempre que no esdevinguin incompatibles amb els determinats per a cada zona.

Art. 161 Edificació en parcel·la inferior a la mínima

Amb caràcter general, i sempre que la regulació zonal no indiqui altra cosa, s'admet l'edificació de nova planta en una parcel·la de superfície o longitud de façana inferior a la mínima, quan es demostrï la impossibilitat material d'obtenir els mínims exigibles, i que tingui un dels dos orígens següents:

- A. Quan procedeixi de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a 23 de juliol de 1993 i no hagi sofert posteriors segregacions.
- B. Quan s'ajusti a plans derivats aprovats definitivament amb anterioritat a 23 de juliol de 1993 i procedeixi de parcel·lacions o segregacions amb llicència, sense que hagi sofert segregacions posteriors.

En el cas de les edificacions aïllades es compliran els paràmetres generals de l'ordenació segons edificació aïllada.

Capítol 2. Regulació detallada de les zones

Secció primera. Zona R1: Nucli antic

Art. 162 Definició i subzones

1. Comprèn les àrees d'edificació més antiga, que inclouen el nucli històric de la vila i els seus ravals.
2. Es distingeixen les subzones següents:
 - a) Subzona R1a. Nucli compacte.
Correspon al sector central del nucli històric de la vila, constituït per un teixit de parcel·les agrupades en illes de formes irregulars, amb edificacions entre mitgeres destinades a habitatges.
 - b) Subzona R1b. Ravals.
Inclou els ravals construïts sobre antics camins o prolongació de carrers del nucli històric, amb edificacions entre mitgeres destinades a habitatges.
3. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació ordenada segons alineació de vial.
4. L'objectiu del Pla és mantenir les característiques del teixit urbà, tot facilitant el seu manteniment i completament, regulant també les condicions per a la rehabilitació, ampliació o substitució de les construccions.

Art. 163 Conservació ambiental i d'entorns patrimonials

1. El nucli antic és una zona de protecció ambiental. La composició de les façanes dels edificis, així com els materials, tractaments i acabats han d'integrar-se en les característiques del conjunt del que formen part, i complir les normes de composició establertes en aquesta secció.
2. Els projectes de nova planta o reforma de les edificacions que se situïn en una parcel·la adjacent a un edifici inclòs en el Catàleg de béns protegits, han d'incloure un alçat conjunt de la composició de les façanes respectives.

Art. 164 Tipologia i composició arquitectònica

1. Les edificacions en el nucli antic respectaran la tipologia i composició arquitectònica existent pel que fa als ritmes, proporcions, dimensió i forma de les obertures, ràfecs, materials i colors, als efectes de la millor integració ambiental en el conjunt històric del casc antic. Es mantindran els ritmes verticals de les obertures i les proporcions generals entre plens i buits en els paraments de façana.
2. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats. Els balcons i elements sortints s'atendran a la regulació general establerta en aquestes normes.
3. Les teulades seran inclinades, amb un pendent màxim del 35%, i de teula àrab. Els terrats per instal·lació de maquinària podran ocupar fins el 30% de la superfície del pis inferior.
4. La composició arquitectònica de la edificació respectarà les condicions establertes en la vigent Ordenança municipal sobre intervenció arquitectònica en façanes del nucli antic d'Olesa de Montserrat.

Art. 165 Condicions de parcel·la

1. En aquesta zona són edificables totes les parcel·les que constin en el Registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, sempre que tinguin una superfície mínima de 80 m²s i una façana mínima a carrer de 4,50 metres.

2. No s'admet la divisió parcel·lària. Es mantindrà el parcel·lari existent que consti en el Registre de la Propietat a l'aprovació inicial d'aquest Pla, excepte:
 - a) en els àmbits subjectes a planejament derivat o polígon d'actuació urbanística;
 - b) quan, com a resultat de l'obertura i urbanització d'un nou carrer, la divisió parcel·lària pugui donar lloc a noves parcel·les amb condició de solar i,
 - c) quan es tracti d'una porció de parcel·la agregada a una parcel·la veïna que possibiliti una nova parcel·la que compleixi la parcel·la i façana mínimes, i tingui condició de solar.En els tres casos s'han de complir els paràmetres especificats en l'apartat 1.
3. Les parcel·les contigües poden agregar-se fins a assolir parcel·les amb una façana màxima de 11 metres. L'edifici resultant mantindrà la composició de façana de les construccions tradicionals, ordenant les obertures segons eixos verticals.

Art. 166 Condicions d'edificació

1. Les alineacions de vial apareixen dibuixades en els plànols d'ordenació, fins i tot quan es tracta de sectors encara no edificats.
2. Ocupació de la parcel·la:
 - a) Subzona R1a:

La ocupació de parcel·la és el resultat d'aplicar la fondària edificable que apareix dibuixada i acotada en els plànols d'ordenació. En les illes on, per raó de la seva petita dimensió, la planta baixa és ocupable en un 100%, el percentatge d'ocupació de les plantes pis serà, com a màxim, d'un 80% de la superfície de la parcel·la. En la resta de parcel·les, la planta baixa podrà ocupar fins a un 50% de l'espai de la parcel·la situat més enllà de la fondària edificable, sempre en continuïtat amb la planta baixa de l'edifici.
 - b) Subzona R1b:

La fondària edificable apareix dibuixada i acotada en els plànols d'ordenació. Es podrà ocupar en planta baixa fins a un 30% de la part de la parcel·la situada més enllà de la fondària edificable, situant la edificació en el fons de parcel·la quan així s'indiqui expressament en els plànols d'ordenació. En les parcel·les on s'indica expressament l'alineació que defineix l'ocupació màxima de les edificacions auxiliars, aquesta serà obligatòria, sigui quin sigui el percentatge resultant. Quan aquesta no s'indiqui es podrà situar lliurement en la parcel·la.
3. Altura d'edificació:

S'estableix en 7,30 metres corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1P) o 10,40 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P), amb les excepcions establertes gràficament en els plànols d'ordenació. Per a les edificacions en planta baixa que poden ocupar part de l'espai lliure de la parcel·la o situades en els carrers confrontants d'un edifici situat en la mateixa parcel·la, l'altura total es fixa en 3 metres, corresponent a planta baixa (PB).
4. No s'admeten altells en planta baixa.
5. S'admet la planta golfes situada sota la coberta quan formi part indivisible de la planta immediatament inferior. No podrà constituir mai una entitat independent.
6. No s'admeten aparcaments privats en els edificis que només tinguin accés a través d'un vial d'ample inferior a 4,00 metres. El règim de previsió de places d'aparcament s'estableix en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 167 Condicions d'ús

1. L'ús principal és el d'habitatge en totes les seves modalitats:
 - 1.1. Habitatge unifamiliar (u):

L'habitatge unifamiliar és obligatori:

- a) en parcel·les amb façana igual o inferior a 4,50 metres; i
 - b) en parcel·les amb façana superior a 4,50 metres i inferior a 6 metres, quan la fondària edificable igual o inferior a 12 metres i no sigui possible inscriure els celoberts o desplegar les escales comunes.
- 1.2. Habitatge bifamiliar (bi):

Els habitatges podran ser bifamiliars en totes les parcel·les amb façana superior a 4,50 metres que no hagin de ser obligatòriament unifamiliars d'acord amb el número anterior.
 - 1.3. Habitatge plurifamiliar (p):

S'admet l'habitatge plurifamiliar en les parcel·les que tinguin una longitud de façana a carrer igual o superior a 12 metres, amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 90 m²st construït.
 - 1.4. No s'admet l'ús d'habitatge en les edificacions auxiliars quan aquestes no estan en contacte directe amb l'edificació principal. Aquestes edificacions només es poden destinar a:
 - Subzona 1a: garatge, magatzem, serveis professionals o taller artesanal. També s'admet l'ús comercial quan aquest tingui continuïtat fins a la façana principal de l'edifici.
 - Subzona 1b: garatge, magatzem, serveis professionals o taller artesanal.
2. Els usos específics són els següents:
 - comercial (c), únicament en planta baixa;
 - terciari: oficines i serveis (of), amb un màxim de 150 m²st per local;
 - serveis professionals (pr);
 - centres de recerca i tecnologia (rt);
 - hotelier (h);
 - restauració (r);
 - taller artesanal (ta);
 - educatiu (e);
 - sanitarioassistencial (sa);
 - esportiu (sp);
 - cultural (cu);
 - associatiu (as);
 - religiós (rl); i,
 - administratiu (ad).
 3. Usos vinculats:
 - recreatiu (rc), només com a ús vinculat a l'ús de restauració, amb les limitacions i restriccions que la normativa sectorial i les ordenances municipals determinin.
 4. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 168 Rehabilitació

1. Els edificis residencials o d'ús mixt en situació de volum o ús disconforme en relació amb les condicions d'ordenació de l'edificació podran ser objecte de rehabilitació, d'acord amb els objectius establerts amb caràcter general per aquesta zona.
2. En els projectes de rehabilitació en edificis residencials o d'ús mixt en situació de volum o ús disconforme s'aplicaran les normes zonals, amb les condicions següents:

- a) La rehabilitació es referirà a l'edifici principal existent, i comportarà la demolició dels volums afegits o situats en la resta de la parcel·la en situació de disconformitat que excedeixin del volum màxim admès.
- b) No s'admet l'ampliació de volum més enllà del que resulti de la envoltant definida en els plànols d'ordenació per la fondària edificable i l'altura d'edificació.
- c) El nombre màxim d'habitatges serà el que resulti d'aplicar els paràmetres zonals a la parcel·la.
- d) Els edificis amb ús disconforme s'hauran d'adequar al règim d'usos establert per aquesta zona.
- e) Es podran comunicar els aparcaments de diferents edificis, en planta soterrani, per tal de reduir el nombre d'entrades des del carrer.

Secció segona. Zona R3: Eixample**Art. 169 Definició i subzones**

1. Compren l'àmbit projectat com a extensió del nucli antic, format per edificacions entre mitgeres en illa tancada amb pati interior, destinades majoritàriament a habitatges plurifamiliars.
2. Es distingeixen les subzones següents:
 - a) Subzona R3a. Illa tancada
Correspon al conjunt d'illes tancades amb pati interior que formen el teixit uniforme de l'eixample.
 - b) Subzona R3b. Rambla Catalunya
Correspon als fronts edificats amb façana a la Rambla Catalunya.
3. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació ordenada segons alineació de vial.
4. L'objectiu del Pla és el de regular les condicions de parcel·lació i edificació en illa tancada, d'acord amb les amplades de vial, i establir les condicions d'ocupació dels patis interiors, regulant també les condicions per a la rehabilitació, completament o substitució de les construccions.

Art. 170 Tipologia i composició arquitectònica

1. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats. Els balcons i elements sortints s'atendran a la regulació general establerta en aquestes normes.
2. En tant no es redacti i aprovi la Ordenança municipal sobre intervenció arquitectònica en façanes de l'Eixample d'Olesa de Montserrat, la composició arquitectònica de les façanes dels edificis situats en la zona d'Eixample (clau R3), observarà les condicions següents:
 - a) Paraments exteriors
No s'admeten caixes de persiana vistes, gelosies o sòcols. Tampoc s'admeten els murs cortina.
 - b) Instal·lacions
 - c.1) Comptadors d'aigua i llum: encastats en façana amb els mateixos materials emprats en el revestiment. No s'admeten collats o sobresortint de la línia de façana.
 - c.2) No s'admeten baixants vistos de PVC.
 - c.3) Cablejat: soterrat o encastat en façana mitjançant caixetí longitudinal al nivell del primer forjat.
 - c.4) Alarmes, aparells d'aire condicionat, bústies i altres elements tècnics, excepte antenes: se situaran en l'interior de l'habitatge o en llocs no visibles des de l'espai públic; no s'admeten elements collats o sobresortint de la línia de façana.
 - c.5) Tendals, para-sols, parterres: no s'admeten en la façana principal, excepte en el cas de terrasses interiors que no sobresurtin de la línia de façana.
 - c.6) Rètols: únicament en plantes baixes, situats dins del forat de la porta o finestra de la planta baixa, sense sobresortir del pla de façana, amb disseny de lletres independents, i amb il·luminació externa.

Art. 171 Subzona R3a. Illa tancada

1. Condicions de parcel·la
 - 1.1. En aquesta zona són edificables totes les parcel·les amb façana igual o superior a 4,50 metres que constin en el Registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.
 - 1.2. La façana mínima de parcel·la per edificis plurifamiliars s'estableix en 7,50 metres.
2. Condicions d'edificació

2.1. Alineacions:

Les alineacions de vial són coincidents amb les de l'edificació, i apareixen dibuixades en els plànols d'ordenació.

2.2. Ocupació de la parcel·la:

La ocupació de parcel·la és el resultat d'aplicar la fondària edificable que apareix dibuixada i acotada en els plànols d'ordenació. Les il·les on, per raó de la seva petita dimensió, no s'indica fondària edificable, són edificables en la seva totalitat a l'altura admesa.

La planta soterrani podrà ocupar el 100% de la parcel·la

2.3. Altura d'edificació:

L'altura es fixa en funció de l'amplada del carrer:

- Carrers de menys de 12 metres: 10,40 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P).
- Carrers de 12 a menys de 15 metres: 13,50 metres, corresponents a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P)
- Carrers de 15 a menys de 20 metres: 16,60 metres, corresponents a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P)
- Carrers de 20 o més metres: 19,70 metres, corresponents a planta baixa i cinc plantes pis (PB+5P)

L'altura mínima lliure de la planta baixa es fixa en 3,50 metres.

2.4. Densitat:

La densitat màxima és d'1 habitatge per cada 90 m²st construït.

2.5. No s'admeten altells en planta baixa.

2.6. S'admet la planta golfes situada sota la coberta quan formi part indivisible de la planta immediatament inferior. No podrà constituir mai una entitat independent, excepte pel que fa als trasters vinculats a habitatges d'altres plantes, quina superfície no superarà els 6 m² útils per habitatge.

2.7. El règim de previsió de places d'aparcament s'estableix la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

3. Condicions d'ús

3.1. L'ús principal és el d'habitatge en totes les seves modalitats.

3.2. Els usos específics són els següents:

- comercial (c), únicament en planta baixa;
- terciari: oficines i serveis (of);
- serveis professionals (pr);
- centres de recerca i tecnologia (rt);
- hotelier (h);
- restauració (r);
- industrial (i), exclusivament dins les categories 1a i 2a, en situacions 1, 4, 6, 7, 8 i 9;
- magatzem (m), únicament en planta soterrani o en planta baixa;
- taller artesanal (ta);
- aparcament (pk), únicament en planta soterrani o en planta baixa;
- educatiu (e);
- recreatiu (rc);
- sanitarioassistencial (sa);
- esportiu (sp);
- cultural (cu);

- associatiu (as);
- religiós (rl); i,
- administratiu (ad).

3.3. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 172 Subzona R3b. Rambla Catalunya

1. Condicions de parcel·la

- 1.1. En aquesta zona són edificables totes les parcel·les amb façana igual o superior a 6 metres que constin en el Registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.
- 1.2. La façana mínima de parcel·la per edificis plurifamiliars s'estableix en 10 metres.

2. Condicions d'edificació

2.1. Alineacions:

Les alineacions de vial són coincidents amb les de l'edificació, i apareixen dibuixades en els plànols d'ordenació.

2.2. Ocupació de la parcel·la:

La fondària edificable apareix dibuixada i acotada en els plànols d'ordenació, inclosa la planta baixa porticada, quan aquesta és obligatòria.

La planta soterrani podrà ocupar el 100% de la parcel·la.

2.8. Altura d'edificació:

L'altura es fixa en 19,70 metres, corresponents a planta baixa i cinc plantes pis (PB+5P). L'altura mínima lliure de la planta baixa es fixa en 3,50 metres.

2.9. Densitat:

La densitat màxima és d'1 habitatge per cada 90 m²st construït.

2.10. No s'admeten altells en planta baixa.

2.11. S'admet la planta golfes situada sota la coberta quan formi part indivisible de la planta immediatament inferior. No podrà constituir mai una entitat independent, excepte pel que fa als trasters vinculats a habitatges d'altres plantes, quina superfície no superarà els 6 m² útils per habitatge.

2.12. El règim de previsió de places d'aparcament s'estableix la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

3. Condicions d'ús

Les condicions d'ús són les mateixes definides per a la subzona R3a.

Secció tercera. Zona R4: Illa oberta

Art. 173 Definició i subzones

1. Comprèn els àmbits destinats a edificacions en illes obertes, ja sigui mitjançant l'ordenació de blocs aïllats –sovint ja determinades en projectes anteriors que aquest Pla reconeix i integra en la seva totalitat o amb determinats ajustos o modificacions–; o bé amb volumetria definida anteriorment o determinada per aquest Pla en les normes urbanístiques, fitxes normatives i plànols d'ordenació.
2. Es distingeixen les subzones següents:
 - a) Subzona R4a. Ordenació de blocs aïllats
 - b) Subzona R4b. Volumetria específica.
3. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada per la subzona 4a i el de volumetria específica per la subzona 4b. Els espais lliures interiors previstos, de titularitat pública o privada, es destinaran exclusivament a jardins, aparcament o instal·lacions esportives al servei del conjunt edificat. Si han estat cedits a l'Ajuntament, es regularan d'acord amb les normes del sistema d'espais lliures i zones verdes. Les àrees de jardí i aparcament tindran tractaments de sòl permeables.
4. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 174 Subzona R4a. Ordenació de blocs aïllats: regulació general

Correspon a les ordenacions de blocs aïllats en illa oberta que resultin de l'aplicació dels paràmetres urbanístics definits amb caràcter general per a la subzona.

1. Condicions de parcel·la
 - 1.1. La parcel·la mínima edificable s'estableix en 400 m²s.
 - 1.2. La façana mínima de parcel·la s'estableix en 10 m.
2. Condicions d'edificació
 - 2.1. Alineacions.

Les alineacions de vial no necessàriament coincideixen amb les de l'edificació. Ambdues apareixen dibuixades de forma diferenciada en els plànols d'ordenació.
 - 2.2. Ocupació màxima:

La ocupació màxima de parcel·la és la que resulta d'edificar els àmbits situats dins dels perímetres definits per les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
 - 2.3. Altura d'edificació:

L'altura es fixa en 16,60 metres, corresponents a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P), amb les excepcions que apareixen indicades en els plànols d'ordenació. L'altura mínima lliure de la planta baixa es fixa en 4 metres, excepte quan es destini a habitatge.
 - 2.4. Densitat:

La densitat màxima és d'1 habitatge per cada 90 m²st construït.
 - 2.5. Edificabilitat:

La edificabilitat neta màxima sobre parcel·la edificable es fixa en 3 m²st/m²s
 - 2.6. No s'admeten altells en planta baixa.
 - 2.7. S'admet la planta golfes situada sota la coberta quan formi part indivisible de la planta immediatament inferior. No podrà constituir mai una entitat independent. excepte pel que fa

als trasters vinculats a habitatges d'altres plantes, quina superfície no superarà els 6 m² útils per habitatge.

2.8. El règim de previsió de places d'aparcament s'estableix la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

3. Condicions d'ús

3.1. L'ús principal és el d'habitatge en totes les seves modalitats.

3.2. Els usos específics són els següents:

- comercial (c), únicament en planta baixa;
- terciari: oficines i serveis (of);
- serveis professionals (pr);
- centres de recerca i tecnologia (rt);
- hotel·ler (h);
- restauració (r);
- industrial (i), exclusivament dins les categories 1a i 2a, únicament en planta baixa.
- magatzem (m), únicament en planta soterrani o en planta baixa;
- taller artesanal (ta);
- aparcament (pk), únicament en planta soterrani o en planta baixa;
- educatiu (e);
- recreatiu (rc), en locals tancats;
- sanitarioassistencial (sa);
- esportiu (sp);
- cultural (cu);
- associatiu (as);
- religiós (rl); i,
- administratiu (ad).

3.3. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 175 Subzona R4a. Ordenació de blocs aïllats: regulacions particulars

Correspon a les ordenacions de blocs aïllats en illa oberta quin resultat volumètric ha estat ja determinat en anteriors plans o projectes que es mantenen. Els paràmetres i condicions són els establerts en la regulació general, amb les especialitats que s'indiquen a continuació per a cada subzona.

1. Subzona R4a-1

Correspon a l'illa D de l'antic Pla parcial Els Closos, aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994), i a l'estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 7 d'octubre de 1999.

- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa (55% en planta baixa), d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
- b) Fondària edificable: 14 m (excepte un bloc amb 11,70 m de fondària, indicat en els plànols d'ordenació).
- c) Edificabilitat màxima: 2,55 m²st/m²s
- d) Sostre edificable màxim: 15.404 m²st en plantes pis i 4.236 m²st en planta baixa
- e) Altura edificable màxima: 16,25 m (PB+4P).
- f) Distàncies a vials i entre edificacions: les definides gràficament en els plànols d'ordenació

- g) Nombre màxim d'habitatges: 128 habitatges
2. Subzona R4a-2
- Correspon a l'illa F de l'antic Pla parcial Els Closos, aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994), i a l'estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 25 de març de 1999.
- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa (55% en planta baixa), d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
- b) Fondària edificable: 14 m (excepte un bloc amb 11,70 m de fondària, indicat en els plànols d'ordenació).
- c) Edificabilitat màxima: 2,55 m²st/m²s
- d) Sostre edificable màxim: 15.906 m²st en plantes pis i 4.374 m²st en planta baixa
- e) Altura edificable màxima: 16,25 m (PB+4P)
- f) Distàncies a vials i entre edificacions: les definides gràficament en els plànols d'ordenació
- g) Nombre màxim d'habitatges: 133 habitatges
3. Subzona R4a-3
- Correspon a l'illa J de l'antic Pla parcial Els Closos, aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994), i a l'estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 23 de juliol de 1988.
- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
- b) Fondària edificable: la especificada per a cada bloc en els plànols d'ordenació.
- c) Edificabilitat màxima: 2,50 m²st/m²s
- d) Sostre edificable màxim: 9.510 m²st en plantes pis i 2.193 m²st en planta baixa
- e) Altura edificable màxima: 16,25 m (PB+4P).
- f) Distàncies a vials i entre edificacions: les definides gràficament en els plànols d'ordenació
- g) Nombre màxim d'habitatges: 79 habitatges
4. Subzona R4a-4
- Correspon a l'illa L de l'antic Pla parcial Els Closos aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994), i a l'estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 25 de març de 1999.
- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
- b) Fondària edificable: la especificada per a cada bloc en els plànols d'ordenació.
- c) Edificabilitat màxima: 2,50 m²st/m²s
- d) Sostre edificable màxim: 10.840 m²st en plantes pis i 2.710 m²st en planta baixa
- e) Altura edificable màxima: 16,25 m (PB+4P).
- f) Distàncies a vials i entre edificacions: les definides gràficament en els plànols d'ordenació
- g) Nombre màxim d'habitatges: 90 habitatges
5. Subzona R4a-5
- Correspon a les illes P, P', Q i Q' de l'antic Pla parcial Els Closos aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994), i als estudis de detall aprovats definitivament per l'ajuntament amb dates de 28 de gener de 1999 i 7 d'octubre de 1999.
- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
- b) Fondària edificable: la especificada per a cada bloc en els plànols d'ordenació.
- c) Edificabilitat màxima: 2,44 m²st/m²s (illa P), 2,50 m²st/m²s (illa P'), 2,30 m²st/m²s (illa Q) i 2,35 m²st/m²s (illa Q').

- d) Sostre edificable màxim: 5.416 m²st (illa P), 2.344 m²st (illa P'), 1.348,20 m²st (illa Q) i 3.526 m²st (illa Q'), en plantes pis; i 1.398 m²st (illa P), 586 m²st (illa P'), 373 m²st (illa Q) i 954 m²st (illa Q') en planta baixa
 - e) Altura edificable màxima: 16,25 m (PB+4P).
 - f) Distàncies a vials i entre edificacions: les definides gràficament en els plànols d'ordenació
 - g) Nombre màxim d'habitatges: 47 habitatges (illa P), 20 habitatges (illa P'), 12 habitatges (illa Q) i 32 habitatges (illa Q').
6. Subzona R4a-6
- Correspon a la Modificació número 7 del Pla general d'ordenació urbana, aprovada definitivament amb data de 15 de setembre de 2004 (DOGC 02.11.2004), en relació amb l'antiga UAr-6).
- a) Ocupació màxima: 574,08 m²s en l'àmbit 4a-6a i 211,32 m²s en l'àmbit 4a-6b, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
 - b) Fondària edificable: 14 m., en la forma indicada en els plànols d'ordenació.
 - c) Sostre edificable màxim: 1.722,24 en l'àmbit 4a-6a i 633,96 m²st en l'àmbit 4a-6b.
 - d) Altura edificable màxima: 9,50 m (PB+2P).
 - e) Distàncies a vials i entre edificacions: les definides gràficament en els plànols d'ordenació
 - f) Nombre màxim d'habitatges: 20 habitatges en l'àmbit 4a-6a i 5 habitatges en l'àmbit 4a-6b.

Art. 176 Subzona R4b. Volumetria específica

Correspon a ordenacions amb volumetria específica definida per anteriors plans o projectes que es mantenen, o bé determinada per aquest Pla de manera precisa i unívoca.

1. Subzona R4b-1
- Correspon a l'estudi de detall Sector Anselm Clavé-Pintor Fortuny, aprovat definitivament pel Ple de l'ajuntament amb data de 30 de juny de 1999.
- a) Parcel·la mínima: 600 m²s
 - b) Façana mínima: 20 m
 - c) Ocupació màxima: 60%
 - d) Edificabilitat màxima: 3,00 m²st/m²s
 - e) Altura màxima: fronts als carrers Germans Casals, Pintor Fortuny tramada est i carretera de Terrassa: 15,50 m (PB+4P); front al carrer Pintor Fortuny tramada nord-est: 9,50 m (PB+2P). No s'admeten altells en planta baixa. S'admet la planta golfes situada sota la coberta quan formi part indivisible de la planta immediatament inferior; no podrà constituir mai una entitat independent.
 - f) Edificabilitat neta: 16.127,50 m²st
 - g) Condicions d'ús i règim d'aparcaments: són les corresponents a la subzona 4a. .
2. Subzona R4b-2
- Correspon a l'antiga UAr-8, illa delimitada pels carrers Benet Margarit, Sant Josep Obrer, Metge Carreras i Barcelona.
- a) Ocupació màxima: és la que resulta d'edificar els àmbits situats dins dels perímetres definits per les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
 - b) Sostre edificable màxim: 11.198 m²st
 - c) Altura màxima: 15,50 m (PB+4P). No s'admeten altells en planta baixa. S'admet la planta golfes situada sota la coberta quan formi part indivisible de la planta immediatament inferior; no podrà constituir mai una entitat independent.
 - d) Condicions d'ús i règim d'aparcaments: són les corresponents a la subzona 4a. Ús principal: habitatge plurifamiliar
3. Subzona R4b-3

Correspon a l'estudi de detall de l'illa situada al carrer Lluís Puigjaner, aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 21 de novembre de 2000.

- a) Ocupació màxima: 59,57% (672 m²s)
- b) Sostre edificable màxim: 3.360 m²st
- c) Altura màxima: 15,50 m (PB+4P)
- d) Condicions d'ús i règim d'aparcaments: són les corresponents a la subzona 4a.

4. Subzona R4b-4

Correspon a l'àmbit 1 (carrers Anselm Clavé-Clota) de la Unitat d'actuació UAr-8.

- a) Sistema d'ordenació de l'edificació: alineació de vial
- b) Ocupació màxima: 100% de la parcel·la.
- c) Sostre edificable màxim: 1.705 m²st
- d) Altura màxima: 21,55 m (PB+entresòl+5P)
- e) Cessió de 233 m²st en planta entresol, destinats a equipaments
- f) Condicions d'ús i règim d'aparcaments: són les corresponents a la subzona 4a.

5. Subzona R4b-5

Correspon a l'estudi de detall de l'illa situada al carrer Pintor Fortuny-carretera de Martorell, aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 23 de juliol de 1998.

- a) Ocupació màxima: 60% de la superfície de l'illa.
- b) Edificabilitat màxima: 1,60 m²st/m²s
- c) Sostre edificable màxim: 4.104,75 m²st
- d) Altura edificable màxima: 9,50 m (PB+2P), segons indicació en els plànols d'ordenació.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 36 habitatges (dels quals 12 unifamiliars en filera).

Secció quarta. Zona R5: Cases agrupades**Art. 177 Definició i subzones**

1. Comprèn els conjunts de cases agrupades de caràcter unifamiliar (excepte quan s'indica expressament el contrari degut a la regulació específica de l'àmbit), ordenats segons anterior planejament aprovat o projecte d'ordenació que aquest Pla reconeix i integra en la seva totalitat o amb determinats ajustos o modificacions.
2. S'estableixen les subzones següents:
 - a) Subzona R5a. Cases en filera.
 - b) Subzona R5b. Conjunts de cases amb ordenació específica.
3. En aquesta zona no s'admet la planta golfes.
4. En aquesta zona no s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.
5. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació ordenada segons alineació de vial per a la subzona R5a i el que s'indica en cada cas pels conjunts inclosos en la subzona R5b.
6. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 178 Subzona R5a. Cases en filera

Correspon a les ordenacions de cases unifamiliars en filera de planta baixa i una planta pis.

1. Condicions de parcel·la
 - 1.1. La parcel·la mínima es fixa en 200 m²s, excepte en les cases alineades al carrer Occitània, on no hi ha parcel·la mínima.
 - 1.2. La façana mínima de parcel·la s'estableix en 5,50 m.
2. Condicions d'edificació
 - 2.1. Alineacions:

Quan així s'indiqui en els plànols d'ordenació, les alineacions de l'edificació se separaran 4 metres respecte de l'alineació de vial, donant lloc a un espai no edificable, destinat a jardí privat.
 - 2.2. Fondària edificable.

És la que s'indica expressament en els plànols d'ordenació o, en el seu defecte, 14 metres.
 - 2.3. Ocupació màxima:

És la que resulta d'edificar els àmbits situats dins dels perímetres definits per les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació o, en el seu defecte, del 60% de la superfície de la parcel·la.
 - 2.4. Altura d'edificació:

L'altura es fixa en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis (PB+1P).
 - 2.5. Edificabilitat:

La edificabilitat neta sobre parcel·la és de 1,00 m²st/m²
 - 2.6. Densitat:

La densitat màxima és d'1 habitatge per parcel·la.
3. Condicions d'ús
 - 3.1. L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar (u)
 - 3.2. Els usos específics són els següents:
 - comercial (c), únicament en planta baixa;

- terciari: oficines i serveis (of);
- serveis professionals (pr);
- centres de recerca i tecnologia (rt);
- industrial (i), limitat a la categoria 1a, únicament en planta baixa.
- magatzem (m), únicament en planta soterrani o en planta baixa;
- taller artesanal (ta);
- aparcament (pk), únicament en planta soterrani o en planta baixa;
- educatiu (e);
- sanitarioassistencial (sa), limitat a consultoris;
- cultural (cu);
- associatiu (as);
- religiós (rl); i,
- administratiu (ad).

3.3. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 179 Subzona R5b. Conjunts de cases amb ordenació específica: regulació general

Correspon a les agrupacions de cases unifamiliars en filera de planta baixa i dues plantes pis, resultants de l'aplicació dels paràmetres urbanístics definits amb caràcter general per a la subzona.

1. Condicions de parcel·la

- 1.1. La parcel·la mínima es fixa en 200 m²s
- 1.2. La façana mínima de parcel·la s'estableix en 5,50 m

2. Condicions d'edificació

2.1. Alineacions:

L'alineació de l'edificació pot coincidir amb la de vial o separar-se de la mateixa, segons les indicacions gràfiques indicades en els plànols d'ordenació.

2.2. Fondària edificable.

És la que s'indica expressament en els plànols d'ordenació o, en el seu defecte, 14 metres.

2.2. Ocupació màxima:

És la que resulta d'edificar els àmbits situats dins dels perímetres definits per les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació o, en el seu defecte, del 60% de la superfície de la parcel·la.

2.3. Altura d'edificació:

L'altura es fixa en 9,50 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P).

2.4. Edificabilitat:

La edificabilitat neta sobre parcel·la és de 1,60 m²st/m²

2.5. Densitat:

La densitat màxima és d'1 habitatge per parcel·la.

3. Condicions d'ús

3.1. L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar (u), excepte quan s'indica expressament el contrari degut a la regulació específica de l'àmbit.

3.2. Els usos específics són els següents:

- comercial (c), únicament en planta baixa;
- terciari: oficines i serveis (of);
- serveis professionals (pr);

- centres de recerca i tecnologia (rt);
- industrial (i), limitat a la categoria 1a, únicament en planta baixa.
- magatzem (m), únicament en planta soterrani o en planta baixa;
- taller artesanal (ta);
- aparcament (pk), únicament en planta soterrani o en planta baixa;
- educatiu (e);
- sanitarioassistencial (sa), limitat a consultoris;
- cultural (cu);
- associatiu (as);
- religiós (rl); i,
- administratiu (ad).

3.3. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 180 Subzona R5b. Conjunts de cases amb ordenació específica: regulacions particulars

Correspon a les agrupacions de cases unifamiliars en filera o amb ordenacions específiques, de planta baixa i dues plantes pis, quina ordenació ha estat ja determinada en anteriors plans o projectes que es mantenen. Els paràmetres i condicions són els establertes en la regulació general, amb les especialitats que s'indiquen a continuació per a cada conjunt.

1. Conjunt R5b-1

Correspon a l'antic Pla parcial SUNPr6, Carrer Indústria, aprovat definitivament amb data de 18 de juny de 2002 (DOGC 12.11.2007).

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació segons alineació de vial.

Es distingeixen tres àmbits:

1.1. Àmbit R5b-1a:

- a) Façana mínima: 5,50 metres.
- b) Fondària edificable: 14 metres, inclosos soterranis.
- c) Edificabilitat neta: és el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i altura.
- d) Altura màxima de l'edificació: 9,50 m, corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P).
- e) Ocupació màxima sobre la superfície de la parcel·la: 60%.
- f) Ús principal: residencial unifamiliar.
- g) Nombre màxim d'habitatges: 36 habitatges.

1.2. Àmbit R5b-1b

- a) Façana mínima agrupació habitatges en filera: 21 metres.
- b) Fondària edificable: 15 metres
- c) Edificabilitat neta: és el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i altura.
- d) Altura màxima de l'edificació: 9,50 m, corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P).
- e) Ús principal: residencial unifamiliar o plurifamiliar, d'acord amb l'antic pla parcial.
- f) Nombre màxim d'habitatges: 113 habitatges.

1.3. Àmbit R5b-1c

- a) Façana mínima agrupació habitatges en filera: 22 metres.
- b) Fondària edificable: 16 metres
- c) Edificabilitat neta: és el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i altura.

- d) Altura màxima de l'edificació: 9,50 m, corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P).
 - e) Ús principal: residencial plurifamiliar.
 - f) Nombre màxim d'habitatges: 136 habitatges.
2. Conjunt R5b-2
- Correspon a l'illa C de l'antic Pla parcial Els Closos, aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994), i a l'estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 25 d'abril de 2002.
- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
 - b) Fondària edificable: 14 m, en la forma indicada en els plànols d'ordenació.
 - c) Edificabilitat màxima: 1,50 m²st/m²s.
 - d) Sostre edificable màxim: 6.288 m²st en plantes pis i 3.144 m²st en planta baixa.
 - e) Altura edificable màxima: 9,50 m (PB+2P), segons indicació en els plànols d'ordenació.
 - f) Distàncies a llindars i entre edificacions: les definides en els plànols d'ordenació.
 - g) Nombre màxim d'habitatges: 36 habitatges.
3. Conjunt R5b-3
- Correspon a l'illa H de l'antic Pla parcial Els Closos, aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994), i a l'estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 22 de juny de 2000.
- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
 - b) Fondària edificable: 14 m en planta baixa i 11,25 m en plantes pis, en la forma indicada en els plànols d'ordenació.
 - c) Edificabilitat màxima: 1,33 m²st/m²s.
 - d) Sostre edificable màxim: 650 m²st en plantes pis i 391 m²st en planta baixa.
 - e) Altura edificable màxima: 9,50 m (PB+2P), segons indicació en els plànols d'ordenació.
 - f) Distàncies a llindars i entre edificacions: les definides en els plànols d'ordenació.
 - g) Nombre màxim d'habitatges: 5 habitatges.
4. Conjunt R5b-4
- Correspon a l'illa I de l'antic Pla parcial Els Closos, aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994) i a l'estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 23 de juliol de 1998.
- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
 - b) Fondària edificable: 14 m, en la forma indicada en els plànols d'ordenació.
 - c) Edificabilitat màxima: 1,50 m²st/m²s.
 - d) Sostre edificable màxim: 7.782 m²st en plantes pis i 3.891 m²st en planta baixa.
 - e) Altura edificable màxima: 9,50 m (PB+2P), segons indicació en els plànols d'ordenació.
 - f) Distàncies a llindars i entre edificacions: les definides en els plànols d'ordenació.
 - g) Nombre màxim d'habitatges: 46 habitatges.
5. Conjunt R5b-5
- Correspon a l'illa N de l'antic Pla parcial Els Closos, aprovat definitivament amb data de 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.02.1994) i a l'estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament amb data de 23 de juliol de 1998.
- a) Ocupació màxima: 50% de la superfície de l'illa, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
 - b) Fondària edificable: 14 m, en la forma indicada en els plànols d'ordenació.

- c) Edificabilitat màxima: 1,50 m²st/m²s.
 - d) Sostre edificable màxim: 5.180 m²st en plantes pis i 2.590 m²st en planta baixa.
 - e) Altura edificable màxima: 9,50 m (PB+2P), segons indicació en els plànols d'ordenació.
 - f) Distàncies a llindars i entre edificacions: les definides en els plànols d'ordenació.
 - g) Nombre màxim d'habitatges: 30 habitatges.
6. Conjunt R5b-6
Correspon a l'estudi de detall de l'illa Rosselló-carretera de Terrassa, aprovada definitivament per l'ajuntament amb data de 23 de desembre de 1996.
- a) Ocupació màxima: 60% de la superfície de la parcel·la, d'acord amb les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació.
 - b) Edificabilitat màxima: 1,40 m²st/m²s.
 - c) Sostre edificable màxim: 2.491,90 m²st .
 - d) Altura edificable màxima: 9,50 m (PB+2P).
 - e) Distàncies a llindars i entre edificacions: les definides en els plànols d'ordenació.
 - f) Nombre màxim d'habitatges: 5 habitatges.
7. Conjunt R5b-7
Correspon al conjunt de cases unifamiliars del passatge Fortuny.
- a) Ocupació màxima: 60% de la superfície de la parcel·la.
 - b) Fondària edificable: 14 m, en la forma indicada en els plànols d'ordenació.
 - c) Edificabilitat màxima: 1,60 m²st/m²s.
 - d) Altura edificable màxima: 9,50 m (PB+2P).
 - e) Distàncies a llindars i entre edificacions: les definides en els plànols d'ordenació.
 - f) Nombre màxim d'habitatges: 40 habitatges.
8. Conjunt R5b-8
Correspon al conjunt de cases unifamiliars del passatge Sor Lucia Sanchidrian, segons Estudi de detall aprovat definitivament per l'ajuntament d'Olesa de Montserrat amb data de 27 de juliol de 1995 (assabentat de la Comissió d'urbanisme de Barcelona de 4 d'octubre de 1995).
- a) Superfície del sector: 5.718 m²s
 - b) Ocupació màxima: segons definició gràfica en plànols d'ordenació (40% de la superfície en les parcel·les unifamiliars).
 - c) Altura reguladora: PB+2P.
 - d) Sostre edificable màxim: 5.910 m²st (2.661 m²st en edificis plurifamiliars i 3.249 m²st en cases unifamiliars en filera)
 - e) Separació mínima a llindars: segons definició gràfica en plànols d'ordenació
 - f) Alineacions de façanes: segons definició gràfica en els plànols d'ordenació (habitatges unifamiliars en parcel·les de 5,50 m de façana i fondària edificable màxima de 14 m). Les mitgeres que quedin al descobert es tractaran com a façanes.
 - g) Nombre màxim d'habitatges: 40 habitatges (14 habitatges unifamiliars i 26 habitatges en edificis plurifamiliars).
9. Conjunt R5b-9
Correspon al conjunt residencial de Flora-Fou.
- a) Sostre edificable màxim: 3.200 m²st.
 - b) Altura edificable màxima: 6,50 m (PB+1P).
 - c) Distàncies a llindars i entre edificacions: les definides en els plànols d'ordenació.
 - d) Nombre màxim d'habitatges: 32 habitatges.
10. Conjunt R5b-10
Correspon a l'illa del passatge Vallès.

- a) Ocupació de la parcel·la: 40%
- b) Altura edificable màxima: 6,50 m (PB+1P).
- c) Usos admesos: restauració (r), comercial (c), cultural (cu). S'admet un habitatge vinculat a l'activitat.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 1 habitatge.
- e) No s'admet la divisió parcel·lària.
- f) Se cedirà gratuïtament la zona verda (clau SV2), destinada a plaça pública.

Secció cinquena. Zona R6: Cases aïllades

Art. 181 Definició i subzones

1. Aquesta zona inclou les distintes modalitats de ciutat-jardí, caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació unifamiliar dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat.
2. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques ambientals del teixit (pel que fa a la proporció d'espais ocupats i a la qualitat dels espais lliures), garantir les condicions de veïnatge i facilitar el manteniment, completament i, si escau, substitució de les construccions.
3. Es distingeixen diferents subzones (R6a a R6d) en funció de la grandària de la parcel·la mínima i la intensitat d'edificació.
4. En aquesta zona no s'admet la planta golfes.
5. En aquesta zona no s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.
6. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.
7. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 182 Condicions de parcel·la

1. S'estableixen les condicions mínimes per poder edificar una parcel·la, relatives a la superfície mínima, façana mínima i condicions de forma (cercle inscrivible en la mateixa) de la parcel·la, sens perjudici del que s'estableix amb caràcter general per a parcel·les inferiors a la mínima zonal.
2. Es compliran els paràmetres següents relatius a la superfície i forma de la parcel·la:
 - a) La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en

Subzona R6a	250 m ² s
Subzona R6b	400 m ² s
Subzones R6c-1 i R6c-2	800 m ² s
Subzona R6d	1.500 m ² s

- b) La façana mínima de la parcel·la a carrer s'estableix en:

Subzona R6a	10 metres
Subzona R6b	14 metres
Subzona R6c-1	20 metres
Subzona R6c-2	18 metres
Subzona R6d	20 metres

- c) El diàmetre mínim del cercle inscrivible a la parcel·la s'estableix en:

Subzona R6a	10 metres
Subzona R6b	14 metres

Subzona R6c-1	20 metres
Subzona R6c-2	18 metres
Subzona R6d	20 metres

- d) Les parcel·les de la subzona 6d incorporades al cadastre immobiliari en la ponència cadastral de valors aprovats (revisió cadastral any 1996), podran mantenir la parcel·la així incorporada, sempre que la parcel·la no sigui inferior a 600 m²s ni la façana a vial a 14 metres. Quan aquest sigui el cas, es reduirà la edificabilitat i l'ocupació màxima de la parcel·la en la mateixa proporció en que resulti disminuïda la superfície de la parcel·la en relació amb la mínima de la subzona.
- e) No es poden realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada subzona.
- f) En les subzones R6a i R6b s'admeten cases aparionades en dos parcel·les contigües, sempre que totes dues compleixin la parcel·la i façana mínimes.

Art. 183 Condicions d'edificació

1. L'edificabilitat neta màxima sobre la superfície de la parcel·la s'estableix en:

Subzona R6a	0,70 m ² st/m ² s
Subzona R6b	0,50 m ² st/m ² s
Subzones R6c-1 i R6c-2	0,30 m ² st/m ² s
Subzona R6d	0,20 m ² st/m ² s

2. L'ocupació màxima sobre la superfície total de la parcel·la s'estableix en:

Subzona R6a	40%
Subzona R6b	30%
Subzones R6c-1 i R6c-2	25%
Subzona R6d	20%

3. L'altura màxima de l'edificació principal s'estableix en 6,50 m, equivalents a planta baixa i una planta pis (PB+1P), en totes les subzones.
4. Les construccions auxiliars tindran una altura màxima de 3,50 metres i computaran a efectes d'edificabilitat neta i ocupació màxima de la parcel·la. Es compliran també les condicions d'ús. Podran construir-se aparionades quan existeixi un acord entre els dos propietaris.
5. Les reculades mínimes a vial de l'edificació principal i les auxiliars s'estableixen en:

	Carrer	Lateral	Fons
Subzona R6a	2,50 m	2 m	2 m
Subzona R6b	3 m	2,50 m	2,50 m
Subzones R6c-1 i R6c-2	5 m	3 m	3 m
Subzona R6d	6 m	5 m	5 m

En els terrenys de pendent mitja superior al 30% es permetrà reduir les separacions al carrer en el mateix percentatge de pendent del solar, fins a un mínim de 3 metres de separació al carrer. Els terrenys de pendents superiors al 100 per cent no seran edificables.

6. En les parcel·les de pendent superior al 40 per cent i per sota de la rasant del carrer, es permetrà un rebaix superior al permès per la normativa per crear la plataforma d'assentament de l'edificació, sempre i quan no superi els 4,50 metres per sota de dita rasant del carrer.
7. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 184 Condicions d'ús

1. L'ús principal és l'habitatge unifamiliar (u).
2. Els usos específics són els següents:
 - comercial (c);
 - terciari: oficines i serveis (of), quan estigui adscrit a l'habitatge, fins a una superfície construïda mínima de 160 m²st;
 - serveis professionals (pr), quan estigui adscrit a l'habitatge;
 - restauració (r): excepte en parcel·les de superfície inferior a 400 m²;
 - educatiu (e);
 - sanitarioassistencial (sa): excepte hospitals, sanatoris i clíniques.
3. Es prohibeixen expressament els usos hotel·ler (h), residencial-hotel·ler (rh), industrial (i) i recreatiu (rc).
4. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.
5. L'ús dels espais lliures d'edificació serà de jardí o pati, amb les condicions següents:
 - a) Es mantindrà l'arbrat existent. Es determina la plantació d'un arbre per cada 70 m²s o fracció d'espai lliure. Les espècies vegetals seran les adequades al clima mediterrani.
 - b) Els tractaments del sòl seran permeables en la seva totalitat, excepte pel que fa a l'entorn de l'edificació o la piscina i als passos per accés de vehicles.
 - c) No s'admeten les construccions soterrades. Això no obstant s'admet la construcció de garatges en substitució de terres, amb superfície màxima de 60 m² útils i altura de 3,50 metres, sense necessitat de separar-se de les partions ni dels carrers, amb independència de les construccions auxiliars a que s'ha fet referència en la regulació de les condicions d'edificació. Els garatges construïts en substitució de terres només podran tenir obertures a la seva façana principal, quedant la resta de façanes cobertes pel nivell de terres definitiu.
 - d) Es permet la construcció de pèrgoles i porxos de jardí amb cobertes lleugeres a base d'elements vegetals (bruc, canya, etc.) sobre pilars i bigues ceràmics, de fusta o perfils metàl·lics, sense que computin a efectes de l'índex d'edificabilitat i els percentatge d'ocupació. No podran sobrepassar el 4% de la superfície total de la parcel·la en les subzones 6a i 6b, el 3% en la subzona 6c, i el 2% en la subzona 6d.
 - e) En les zones lliures d'edificació es prohibeix la construcció o instal·lació de barbacoes, forns o similars. S'admeten en el cas que estiguin adossades a l'edifici principal.

Secció sisena. Zona A1: Industrial**Art. 185 Definició i subzones**

1. Comprèn els sectors destinats a activitats econòmiques, empresarials, industrials, tallers i magatzems, en edificacions aïllades o entre mitgeres, on la resta de l'espai de la parcel·la es destina a patis de maniobres, aparcaments o zones enjardinades.
2. S'estableixen dues subzones:
Subzona A1a. Entre mitgeres
Subzona A1b. Aïllada
3. El sistema d'ordenació de l'edificació és el de edificació alineada a vial (subzona A1a) o el d'edificació aïllada (subzona A1b).
4. Mitjançant un pla de millora urbana serà possible augmentar l'altura de les edificacions destinades a la logística quan es tracti de parcel·les de 1.000 m²s o més de superfície i amb les condicions d'accessibilitat adequades. En aquest cas hauran de preveure l'espai necessari a l'interior de la parcel·la per a situar els molls de càrrega i descàrrega, i d'estacionament dels tràilers.
5. També serà possible augmentar puntualment l'altura de les edificacions per a altres usos sempre que es justifiqui en funció de les necessitats de producció, en un àrea inferior al 10% de l'ocupació admesa en planta en la parcel·la.
6. Les parcel·les disposaran de les places d'aparcament previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 186 Subzona A1a: Industrial entre mitgeres: regulació general**A. Condicions de parcel·la**

1. La línia d'edificació es defineix expressament en els plànols d'ordenació en els casos en què no coincideix amb l'alineació de vial.
2. Parcel·la mínima: 450 m²s.
3. Façana mínima a vial: 15 m.

B. Condicions d'edificació

- a) Ocupació màxima: segons gàlibs en els plànols d'ordenació.
- b) Distàncies a llandars: segons definició en plànols d'ordenació.
- c) Altura màxima: 12,50 m (PB+1P).
- d) Edificabilitat màxima: 1,40 m²st/m²s.
- e) Edificacions auxiliars: tenen la mateixa consideració que les principals a tots efectes i s'han d'inscriure dins dels gàlibs definits en els plànols d'ordenació.
- f) Els espais lliures entre l'edifici i els límits de la parcel·la es destinaran a jardí arbrat, pati de maniobres o aparcament propi. En el projecte d'edificació hauran d'assenyalar-se el tipus, nombre i ubicació dels arbres, així com de les places d'aparcament. No s'admet l'emmagatzematge.

C. Condicions d'ús

1. Ús principal: industrial (i), en les categories 1a, 2a, 3a i 4a, i en les situacions relatives 4, 5 i 7.
2. S'admeten les activitats en planta pis, independents de les de la planta baixa, quan es compleixin les condicions següents:
 - a) Els usos es limiten als de les categories 1a i 2a.
 - b) Tots els locals tindran façana a vial, amb un mínim de façana de 15 metres per local en qualsevol cas.
 - c) Han de disposar d'accés per a vianants i muntacàrregues.

- d) Els locals en planta pis disposaran d'un accés independent del de la planta baixa.
- e) Han de complimentar les places d'aparcament per a planta pis en un entorn situat a una distància inferior a 100 metres.
3. Usos específics:
- recerca i tecnologia (rt);
 - magatzem (m)
 - restauració (r)
 - taller mecànic (tm)
 - taller artesanal (ta)
 - estació de serveis (es)
 - recreatiu (rc)
 - esportiu (sp)
 - administratiu (ad)
4. Usos complementaris:
- comercial (c), només a l'engròs o relacionat amb la producció pròpia, d'acord amb els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, i atesa la seva disposició addicional tretzena.
 - terciari: oficines i serveis (of), només quan està associat i forma part de l'activitat principal de la parcel·la.
 - restauració (r), en unitats no inferiors a 200 m²st.
 - magatzem (m), en planta baixa o soterrani, quan estigui associat o formi part de l'activitat principal de la parcel·la.
 - aparcament (pk), en planta baixa o soterrani.
5. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 187 Subzona A1a: industrial entre mitgeres: regulacions particulars

En els àmbits següents, les condicions de parcel·la, edificació o ús quedaran substituïdes o complementades per les condicions específiques aquí definides.

1. Àmbit A1a-1

Correspon al pla parcial del polígon industrial can Singla, aprovat definitivament amb data de 20 de gener de 1999 (DOGC 12.11.2007).

- a) Parcel·la mínima: 450 m²s.
- b) Façana mínima: 13 m.
- c) Edificabilitat màxima: 1,40 m²st/m²s
- d) Fondària edificable: segons plànol.
- e) Altura màxima: 12,50 m (PB+1P).
- f) Edificacions auxiliars: no s'admeten.
- g) Ús principal: industrial (i), segons les condicions generals de la subzona.
- h) Usos específics: els admesos en les condicions generals de la subzona.
- i) Usos complementaris: els admesos en les condicions generals de la subzona.

2. Àmbit A1a-2

Correspon al Pla parcial La Flora-Fou, aprovat definitivament amb data de 21 de juliol de 1999 (DOGC 12.11.2007).

- a) Les edificacions es regularan 6 metres respecte de l'alineació de vial, excepte en el front del carrer de 20 m que connecta amb la rotonda, on s'alineja a vial, d'acord amb les línies d'edificació que apareixen en els plànols d'ordenació. Veure línia d'edificació en plànol.
- b) Parcel·la mínima: 600 m²s.
- c) Façana mínima: 15 m.
- d) Ocupació màxima: segons gàlib en plànols d'ordenació.
- e) Edificabilitat màxima: segons definició en plànols d'ordenació. S'admet una planta altell amb una ocupació del 42% de la superfície de la planta baixa.
- f) Distàncies a l·lindars: segons definició en plànols d'ordenació.
- g) Altura màxima: 15,00 m (PB+1P).
- h) Edificacions auxiliars: no s'admeten.
- i) Ús principal: industrial (i), segons les condicions generals de la subzona.
- j) Usos específics: els admesos en les condicions generals de la subzona.
- k) Usos complementaris: els admesos en les condicions generals de la subzona.

3. Àmbit A1a-3

Correspon al Pla parcial can Vinyals, aprovat definitivament el 16 de setembre de 1998 (DOGC 12.11.2007).

- a) Les edificacions es regularan respecte de l'alineació de vial d'acord amb la definició gràfica en els plànols d'ordenació.
- b) Parcel·la mínima: 450 m²s.
- c) Façana mínima: 15 m.
- d) Ocupació màxima: segons gàlib en plànols d'ordenació.
- e) Edificabilitat màxima: segons definició en plànols d'ordenació.
- f) Distàncies a l·lindars: segons definició en plànols d'ordenació
- g) Altura màxima: 12,50 m (PB+1P).
- h) Edificacions auxiliars: tenen la mateixa consideració que les principals a tots efectes.
- i) Ús principal: industrial (i), segons les condicions generals de la subzona.
- j) Usos específics: els admesos en les condicions generals de la subzona.
- k) Usos complementaris: els admesos en les condicions generals de la subzona.

4. Àmbit A1a-4

Correspon al polígon d'actuació urbanística Vilapou (PAU-2)

- a) Ocupació màxima: segons gàlibs en els plànols d'ordenació.
- b) Distàncies a l·lindars: segons definició en plànols d'ordenació
- c) Parcel·la mínima: 300 m²s i façana mínima: 10 m.
- d) Altura màxima: 12,50 m (PB+1P).
- e) Nombre màxim d'establiments: 1 per parcel·la registrada a la data d'aprovació de l'Avanç del present POUM, amb un total de 27 establiments en les tres unitats de zona delimitades (13, 11 i 3 establiments respectivament).

5. Àmbit A1a-5

Correspon a la modificació número 18 del PGOU, aprovada definitivament amb data de 3 de març de 2011 (DOGC 16.05.2011) i a la modificació número 25 del POUM, aprovada definitivament amb data de 22 de juliol de 2016 (DOGC 10.11.2015), ambdues corresponents al polígon 2 del Pla parcial del polígon industrial can Singla, aprovat definitivament amb data de 20 de gener de 1999 (DOGC 12.11.2007).

Normativa àmbit A1a-5 (can Singla)

- a) Parcel·la mínima: es fixa una única parcel·la indivisible, integrada per dos edificis industrials i un espai d'ús comú format per la vialitat interna i l'aparcament de superfície, segons la delimitació que figura en els plànols d'ordenació.

- b) Ocupació màxima: 60%
- c) Edificabilitat màxima: 1,10 m²st/m²s, aplicat sobre els 20.508 m²s (superfície de la parcel·la sense la vialitat i l'aparcament).
- d) Altura màxima: 12,50 m (PB+2P)
- e) Distàncies a vial públic: 10 m (edifici situat a l'oest) i 8 m (edifici situat a l'est).
- f) Distàncies a resta llindars: 5 m.
- g) Nombre màxim d'establiments: es fixa en un nombre màxim de 51 establiments. Corresponen a les divisions de 33 de les naus actuals, més una nova definició de les naus 3-1 a la 5-2, establerta en els plànols de la Modificació aprovada en 2015 i delimitada en els plànols d'ordenació (clau 7b-3*), que en configurarà un màxim de 18.
- h) Dimensió mínima per establiment: 300 m²st construït i façana mínima de 10 metres.
- i) Ús principal: industrial (i), segons les condicions generals de la subzona.
- j) Usos específics: els admesos en les condicions generals de la subzona
- k) Usos complementaris: els admesos en les condicions generals de la subzona.

Normativa específica àmbit A1a-5* (Can Singla)

Les activitats de les naus 3-1 a 5-2 a que fa referència l'apartat g del número anterior han de complir les condicions següents específiques:

- a) Dimensió mínima per establiment: 130 m²st construït
- b) Als efectes de la concessió de les llicències d'activitats i en relació amb la normativa de protecció contra-incendis, cadascun dels departaments tindrà consideració d'edifici tipus A.
- c) Els usos admesos seran, en qualsevol cas, aquells que quedin compresos a la categoria de Risc Baix.
- d) Les mesures contra-incendis generals, i en particular aquelles que afecten als espais comunitaris, són les que apareixen recollides en l'annex I de la Modificació aprovada en 10.11.2015 a què s'ha fet referència més amunt.

Art. 188 Subzona A1b: Industrial aïllada: regulació general

A. Condicions de parcel·la

1. Parcel·la mínima: 1.500 m²s.
2. Façana mínima a vial: 30 m.

B. Condicions d'edificació

- a) Ocupació: 70%.
- b) Edificabilitat màxima: 0,80 m²st/m²s.
- c) Altura màxima: 12,50 m (PB+1P)
- d) Distància a front de parcel·la: 8 m.
- e) Distàncies a resta llindars: 5 m.
- f) Edificacions auxiliars: tenen la mateixa consideració que les principals a tots efectes.
- g) Els espais lliures de l'interior de la parcel·la es destinaran a jardí arbrat, pati de maniobres, moll de càrrega i descàrrega o aparcament propi. En el projecte d'edificació hauran d'assenyalar-se el tipus, nombre i ubicació dels arbres, així com de les places d'aparcament. S'admet l'emmagatzematge controlat i ordenat, amb una ocupació màxima del 35% de l'espai lliure de la parcel·la.

C. Condicions d'ús

1. Ús principal: industrial (i), en les categories 1a, 2a, 3a i 4a, i en les situacions relatives 4, 5, 8 i 9.

2. S'admet la subdivisió en diferents locals o establiments únicament quan la parcel·la sigui coincident amb una illa sencera o tingui una superfície mínima de 5.000 m²s, en quin cas aquesta passarà a ser la parcel·la mínima indivisible. Tots els locals o establiments tindran un mínim de 450 m²s de superfície i un mínim de 15 metres de façana a vial públic.
3. S'admeten les activitats en planta pis, independents de les de la planta baixa, quan es compleixin, a més, les condicions següents:
 - a) Els usos es limiten als de les categories 1a i 2a.
 - b) Tots els locals tindran façana a vial, amb un mínim de façana de 15 metres per local en qualsevol cas.
 - c) Han de disposar d'accés per a vianants i muntacàrregues.
 - d) Els locals en planta pis disposaran d'un accés independent del de la planta baixa.
 - e) Han de complimentar les places d'aparcament per a planta pis en un entorn situat a una distància inferior a 100 metres.
4. Usos específics:
 - recerca i tecnologia (rt)
 - restauració (r)
 - magatzem (m)
 - restauració (r)
 - taller mecànic (tm)
 - taller artesanal (ta)
 - estació de serveis (es)
 - recreatiu (rc)
 - esportiu (sp)
 - administratiu (ad)
5. Usos complementaris:
 - comercial (c), només a l'engròs o relacionat amb la producció pròpia, d'acord amb els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2209, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, i atesa la seva Disposició Addicional tretzena.
 - terciari: oficines i serveis (of), només quan està associat i forma part de l'activitat principal de la parcel·la.
 - restauració (r), en unitats no inferiors a 100 m²st.
 - magatzem (m), en planta baixa o soterrani, quan estigui associat o formi part de l'activitat principal de la parcel·la.
 - aparcament (pk), en planta baixa o soterrani.
6. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 189 Subzona A1b: Industrial aïllada: regulacions particulars

En els àmbits següents, les condicions de parcel·la, edificació o ús quedaran substituïdes o complementades per les condicions específiques aquí definides.

1. Àmbit A1b-1

Correspon al pla parcial del polígon industrial can Singla, aprovat definitivament amb data de 20 de gener de 1999 (DOGC 12.11.2007).

- a) Parcel·la mínima: 2.000 m²s
- b) Façana mínima: 30 m.
- c) Ocupació màxima: 60%

- d) Edificabilitat màxima: 1,00 m²st/m²s
 - e) Altura màxima: 12,50 m (PB+2P)
 - f) Distància a front de parcel·la: 8 m.
 - g) Distàncies a resta llandars: 5 m.
 - h) Edificacions auxiliars: tenen la mateixa consideració que les principals a tots efectes.
 - i) Ús principal: industrial (i), segons les condicions generals de la subzona.
 - j) Usos específics: els admesos en les condicions generals de la subzona
 - k) Usos complementaris: els admesos en les condicions generals de la subzona
2. Àmbit A1b-2
Correspon al Pla parcial del polígon industrial can Singla, aprovat definitivament amb data de 20 de gener de 1999 (DOGC 12.11.2007).
- a) Parcel·la mínima: 26.088 m²s (única parcel·la, divisible en parcel·les segons paràmetres de la subzona clau 7a)
 - b) Ocupació màxima: 60%
 - c) Edificabilitat màxima: 1,00 m²st/m²s
 - d) Altura màxima: 12,50 m (PB+2P)
 - e) Ús principal: industrial (i), segons les condicions generals de la subzona.
 - f) Usos específics: els admesos en les condicions generals de la subzona
 - g) Usos complementaris: els admesos en les condicions generals de la subzona
3. Àmbit A1b-3
Correspon al Pla parcial La Flora-Fou, aprovat definitivament amb data de 21 de juliol de 1999 (DOGC 12.11.2007).
- a) Parcel·la mínima: 2.000 m²s
 - b) Façana mínima: 30 m.
 - c) Ocupació màxima: 80%, inclosos els soterranis.
 - d) Edificabilitat màxima: 1,10 m²st/m²s
 - e) Altura màxima: 15,00 m (PB+2P)
 - f) Distàncies a front de parcel·la: 8 m.
 - g) Distàncies a resta llandars: 5 m.
 - h) Edificacions auxiliars: tenen la mateixa consideració que les principals a tots efectes.
 - i) Ús principal: industrial (i), segons les condicions generals de la subzona.
 - j) Usos específics: els admesos en les condicions generals de la subzona.
 - k) Usos complementaris: els admesos en les condicions generals de la subzona

Secció setena. Zona A2: Serveis**Art. 190 Definició**

1. Aquesta zona inclou aquells sòls destinats a la implantació d'activitats comercials, hotelers i de serveis.
2. L'objectiu del Pla en aquesta zona és el fomentar i ordenar les activitats comercials, hoteleres i de serveis en determinades localitzacions estratègiques del municipi.

Art. 191 Règim aplicable

1. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.
2. El desplegament del planejament o la seva modificació es realitzarà, quan no estigui ja definida en un projecte aprovat o pel propi planejament general, mitjançant la corresponents figura de planejament derivat, que contemplarà l'ordenació volumètrica i fixarà els usos a què es destinarà entre els admesos a la zona.

Art. 192 Zona A2. Serveis: regulació general

Els paràmetres aplicables a la ordenació són els següents:

1. Condicions de parcel·la
 - 1.1. La parcel·la mínima edificable s'estableix en 1.500 m²s. per a noves parcel·lacions i de 800 m²s per les parcel·les amb serveis ja existents o amb projecte aprovat.
 - 1.2. La façana mínima de parcel·la s'estableix en 50 m per a noves parcel·lacions i de 25 m per les parcel·les amb serveis ja existents o amb projecte aprovat.
2. Condicions d'edificació
 - 2.1. Alineacions
Les alineacions de vial no necessàriament coincideixen amb les de l'edificació.
 - 2.2. Edificabilitat
Es fixa un coeficient d'edificabilitat net sobre parcel·la de 0,70 m²st/m²s
 - 2.3. Ocupació màxima:
La ocupació màxima de parcel·la serà del 50%.
 - 2.4. Altura d'edificació:
L'altura es fixa en 12,50 metres, corresponents a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P), excepte quan en els plànols s'indiqui altrament. L'altura mínima lliure de la planta baixa es fixa en 4 metres. No s'admeten altells en planta baixa.
 - 2.5. El règim de previsió de places d'aparcament s'estableix la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.
3. Condicions d'ús
 - 3.3. Els usos principals són el comercial (c), el terciari d'oficines i serveis (of) i l'hotelier (h). Pel que fa a l'ús comercial són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 i disposició addicional tretzena del Decret Llei 1/2209, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.
 - 3.4. Els usos específics són els següents:
 - serveis professionals (pr)
 - establiments hotelier (ha)
 - restauració (r)
 - estació de serveis (es)

- restauració (r); i,
 - aparcament (pk).
- 3.5. Són usos complementaris els següents:
- educatiu (e), només quan estigui relacionat amb les activitats de recerca i tecnologia pròpies d'altres usos terciaris.
 - recreatiu (rc)
 - esportiu (sp)
 - cultural (cu)
 - administratiu (ad).
- 3.6. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.
- 3.7. Es disposaran les places d'aparcament i les àrees de càrrega i descàrrega previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques, sens perjudici del compliment de la normativa sectorial vigent per a cada activitat.

Art. 193 Zona A2. Serveis: regulació particular

Àmbit A2-1

Correspon al Pla parcial La Flora-Fou, aprovat definitivament amb data de 21 de juliol de 1999 (DOGC 12.11.2007).

- a) Parcel·la mínima: 2.000 m²s
- b) Façana mínima: 40 m.
- c) Ocupació màxima: 50%, inclosos els soterranis.
- d) Edificabilitat màxima: 0,80 m²st/m²s
- e) Altura màxima: 12,50 m (PB+3P)
- f) Distàncies a front de parcel·la: 8 m.
- g) Distàncies a resta llandars: 5 m.
- h) Edificacions auxiliars: tenen la mateixa consideració que les principals a tots efectes.
- i) Ús principal: els establerts en les condicions generals de la zona.
- j) Usos específics: els admesos en les condicions generals de la zona
- k) Usos complementaris: els admesos en les condicions generals de la zona

Capítol 3. Disposicions específiques dels plans especials

Art. 194 Plans especials

Aquest Pla delimita els plans especials en sòl urbà següents:

PMU-1. Priorat-Argelines

PEU-1. Ribes Blaves

Art. 195 Disposicions específiques pel PMU-1 Priorat-Argelines

1. Àmbit i objectius.

L'àmbit del Pla de millora urbana és el delimitat en els plànols d'ordenació i en la fitxa normativa de característiques. L'objectiu és el de facilitar l'ordenació detallada dels sectors conforme a les qualificacions urbanístiques i determinacions d'aquest Pla.

2. Determinacions.

a) Seran de cessió els sòls destinats als sistemes viaris, espais lliures i equipaments previstos en el planejament urbanístic o que resultin de l'aplicació dels preceptes derivats de la legislació urbanística.

b) El pla de millora establirà la ordenació urbanística del sector a partir de les determinacions del POUM, introduirà els ajustos necessaris i podrà delimitar un o diversos polígons d'actuació per a la seva execució.

c) Es desenvoluparan els aspectes relatius a la gestió i execució del planejament urbanístic.

3. Condicions i paràmetres.

El pla de millora urbana respectarà les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en la fitxa normativa, que preval sobre la regulació general de les zones.

A aquests efectes, són vinculants els paràmetres següents:

- coeficient d'edificabilitat brut sectorial (en m²st/m²s);
- densitat màxima sectorial (en hab/ha);
- quantia mínima de les cessions de sòl per a sistemes (en %);
- posició, grandària o forma dels sòls destinats a sistemes, quan s'indiqui expressament la vinculació en les fitxes gràfiques i plànols d'ordenació;
- reserva de sostre destinat a habitatge protegit (en % per a cada tipologia d'habitatge protegit); i
- ús principal del sector.

Els paràmetres vinculants apareixen en les fitxes amb un requadre.

4. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística previst és el reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Art. 196 Disposicions específiques pel PEU-1 Ribes Blaves

1. Àmbit i objectius.

L'àmbit del Pla especial urbanístic és el delimitat en els plànols d'ordenació i en la fitxa normativa de característiques.

Els objectiu són: 1) definir les característiques dels accessos al sectors i els serveis urbanístics comuns i garantir la seva execució mitjançant els corresponents projectes d'urbanització; 2) rebre els espais destinats a equipaments i zones verdes, establir la valoració econòmica i concretar les contraprestacions als propietaris; i 3) definir els coeficients que corresponen als polígons d'actuació, que han d'assumir els costos de la urbanització del vial d'accés, els serveis urbanístics generals i les contraprestacions als propietaris que han de cedir el sòl per equipaments i zones verdes

2. Determinacions.

- a) Els sòls destinats als sistemes viaris, espais lliures i equipaments previstos en el planejament urbanístic seran adquirits per mutu acord o altres sistemes legalment establerts, inclosa la expropiació.
- b) El pla especial establirà la ordenació urbanística del sector a partir de les determinacions del POUM, introduirà els ajustos necessaris en les delimitacions de sistemes, zones i polígons d'actuació urbanística.
- c) El pla especial desenvoluparà els aspectes relatius a la gestió i execució del sector. A aquests efectes el POUM defineix en el quadre adjunt a aquest article els percentatges de participació de cada polígon d'actuació urbanística que s'han d'aplicar en el repartiment dels costos derivats de l'adquisició de sòls per a sistemes urbanístics, urbanització i construcció, millora i manteniment dels serveis comuns. El pla especial podrà precisar aquests coeficients en base a un millor ajust de les delimitacions o la introducció de factors de ponderació que puguin de forma justificada millorar la equitat final del repartiment.

	Superfície (m ² s)	Edificabilitat (m ² st)	Coef edif (m ² st/m ² s)	Habitatges (n)	Densitat (n/ha)	Coef part (%)
PAU-11 Ribes Blaves-1	24.693,00	4.441,80	0,18	16	6,48	5,06
PAU-12 Ribes Blaves-2	48.501,00	8.817,20	0,18	34	7,01	10,05
PAU-13 Ribes Blaves-3	69.300,00	11.025,40	0,16	35	5,05	12,57
PAU-14 Ribes Blaves-4	73.596,00	12.272,40	0,17	40	5,44	13,99
PAU-15 Ribes Blaves-5	48.673,00	8.348,80	0,17	27	5,55	9,52
PAU-16 Ribes Blaves-6	56.870,00	10.057,80	0,18	28	4,92	11,46
PAU-17 Ribes Blaves-7	38.888,00	7.283,20	0,19	20	5,14	8,30
PAU-18 Ribes Blaves-8	33.506,00	5.730,20	0,17	18	5,37	6,53
PAU-19 Ribes Blaves-9	15.375,00	2.839,40	0,18	9	5,85	3,24
PAU-20 Ribes Blaves-10	42.578,00	7.255,80	0,17	21	4,93	8,27
PAU-21 Ribes Blaves-11	37.091,00	6.167,40	0,17	26	7,01	7,03
PAU-22 Ribes Blaves-12	19.268,00	3.490,00	0,18	12	6,23	3,98
TOTAL	508.339,00	87.729,40	0,17	286	5,63	100,00

Coeficients de participació dels polígons d'actuació urbanística en els serveis comuns

3. Condicions i paràmetres.

El pla especial respectarà les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en els plànols d'ordenació i fitxes normatives de característiques, que prevalen sobre la regulació general de les zones.

A aquests efectes, són vinculants els paràmetres següents:

- sostre edificable màxim (en m²st) resultant del assignat a cada polígon d'actuació urbanística delimitat dins l'àmbit del pla especial
- nombre màxim d'habitatges (en nombre hab.) resultant del assignat a cada polígon d'actuació urbanística delimitat dins l'àmbit del pla especial
- quantia mínima de les cessions de sòl per a sistemes (en m²s), definida en la fitxa normativa de característiques del PEU-1;
- ús principal del sector.

Els paràmetres vinculants apareixen en les fitxes amb un requadre.

4. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística previst és el d'expropiació.

Capítol 4. Disposicions específiques dels polígons d'actuació urbanística

Art. 197 Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest Pla delimita els següents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà:
 - PAU-1. Les Rubiroles
 - PAU-2. Vilapou
 - PAU-3. Càtex-Molí
 - PAU-4. Calvari
 - PAU-5. Passatge Pintor Fortuny
 - PAU-6. Argelines
 - PAU-7. Mestre Joan Llongueras
 - PAU-8. Carrer Hospital
 - PAU-9. Riera d'Oromir
 - PAU-10. Les Llumbres
 - PAU-11 a PAU 22. Ribes Blaves-1 a Ribes Blaves-12
2. Es delimiten com a polígons d'actuació alguns àmbits corresponents a sectors de planejament derivat, polígons o unitats d'actuació delimitats per l'anterior planejament general, amb o sense desenvolupament i/o aprovació posterior, i que no han estat executats o es troben en diverses fases d'execució, els quals no han completat les obres d'urbanització o no han formalitzat la totalitat de les cessions de sòl, així com altres de nova creació. Les condicions i els paràmetres d'edificació venen definits específicament per a cada polígon d'actuació urbanística en les fitxes normatives que s'acompanyen. Prevalen les determinacions que, en relació amb la regulació general de la zona, poden contenir les esmentades fitxes de característiques.

Art. 198 Determinacions específiques

1. Àmbit.
L'àmbit de cada polígon d'actuació es delimita en els plànols d'ordenació, així com en les fitxes normatives de característiques.
2. Objectiu.
L'objectiu dels polígons d'actuació és el de facilitar l'execució del planejament urbanístic. En el cas dels polígons d'actuació procedents de sectors de planejament derivat o polígons o unitats d'actuació anteriors, aquest objectiu es remet a l'execució del planejament aprovat, quan es manté, total o parcialment.
3. Determinacions.
La execució dels polígons d'actuació comporta, quan sigui el cas, les cessions de sòl amb aprofitament previstes per la legislació vigent (art. 43 LU), així com la reserva del sostre edificable per a habitatges en règim de protecció o assequible (art. 57 LU). En tot allò que no s'especifiqui individualment per a cada polígon són d'aplicació les disposicions d'aquestes normes urbanístiques per als corresponents sistemes i zones.
4. Condicions i paràmetres.
Les condicions i paràmetres urbanístics venen definits específicament per a cada polígon d'actuació urbanística en les fitxes normatives de característiques que s'incorporen en aquestes normes urbanístiques. Prevalen, en tot cas, els ajustos o variacions que, en relació amb la regulació general de les zones, poden contenir les esmentades fitxes de característiques.
A aquests efectes, són vinculants els paràmetres següents:
 - sostre edificable màxim per a cada zona (en m²st);

- nombre màxim d'habitatges (en nombre hab.);
- cessions de sòl per a sistemes (en m²s);
- posició, grandària o forma dels sòls destinats a sistemes, quan s'indiqui expressament la vinculació en les fitxes gràfiques i plànols d'ordenació;
- sostre destinat a habitatge protegit (en m²st per a cada tipologia d'habitatge protegit); i,
- ús principal del polígon d'actuació.

Els paràmetres vinculants apareixen en les fitxes amb un requadre.

5. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació urbanística previst és el que s'especifica en la fitxa normativa de característiques.

Títol VI. Regulació del sòl urbanitzable

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 199 Definició

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per garantir una adequada oferta de sòl que permeti fer front a les necessitats de residència i activitat, i per a millorar la estructura urbanística del municipi.
2. El sòl urbanitzable ha de facilitar la localització dels equipaments i les activitats econòmiques que responen a la diversificació de l'oferta que es propugna, dins del marc del desenvolupament sostenible del municipi, així com d'alguns nous desenvolupaments residencials. El sòl urbanitzable ha estat dimensionat d'acord amb les previsions del sòl necessari per a contribuir a satisfer un fragment de les demandes d'habitatge fix previsible pels propers anys i de les activitats econòmiques que han de millorar l'oferta local de llocs de treball.
3. El sòl urbanitzable apareix delimitat en els plànols O2 (Classificació del sòl), a escala 1:5.000, i O4 (Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable), a escales 1:5.000, 1:2.000 i 1:1.000.

Art. 200 Categories del sòl urbanitzable

Aquest Pla inclou sòl urbanitzable únicament en la categoria de sòl urbanitzable delimitat (SUD).

Art. 201 Transformació de sòl urbanitzable

1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva del pla parcial urbanístic. El sector esdevindrà sòl urbà en el moment en què siguin efectius tots els compromisos de cessió i urbanització definits pel planejament i s'hagi constituït el corresponent conveni de conservació.
2. En el desenvolupament dels sectors caldrà prioritzar l'aprofitament dels recursos locals que els abasteixen energèticament.
3. Els plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable han de complir, pel que fa als àmbits situats en zona de flux preferent, allò establert en els articles 9 i 14 del Reglament de domini públic hidràulic (RDPH), on es limiten els usos en la zona de flux preferent i de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.

Capítol 2. Regulació del sòl urbanitzable

Art. 202 Definició

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys necessaris per al desenvolupament urbà del municipi, d'acord amb els objectius de planejament, que es concreten en determinades ofertes de sòl per a diferents usos.

Art. 203 Delimitació de sectors

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es determinen en el plànol de classificació del sòl. Cada sector s'ordenarà mitjançant un únic pla parcial urbanístic que podrà preveure la seva transformació a través de la delimitació d'un o més polígons d'actuació urbanística.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els sectors següents:
 - SUD-1. La Central
 - SUD-2. Can Vicentó
 - SUD-3. Sector serveis-1
 - SUD-4. Sector serveis-2
 - SUD-5. Carretera d'Esparreguera
 - SUD-6. Cal Candi
 - SUD-7. La Puda-1
 - SUD-8. La Puda-2
 - SUD-9. Can Carreras
 - SUD-10. Les Planes

Art. 204 Regulació

El sòl urbanitzable delimitat es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les ordenances municipals i per les normes pròpies dels plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

Art. 205 Ordenació sectorial

1. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present Pla pel que fa a l'aprofitament urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats per aquest pla en els plànols d'ordenació; a la vitalitat general; als usos del sòl i a les tipologies edificatòries.
2. Les qualificacions urbanístiques són les següents:
 - Zona D1. Desenvolupament dels sectors residencials
 - Zona D2. Desenvolupament dels sectors industrials
 - Zona D4. Desenvolupament dels sectors de serveis

Art. 206 Determinacions en sòl urbanitzable delimitat

Els plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en les fitxes normatives de cada sector, que prevalen sobre la regulació general de les zones.

A aquests efectes, són vinculants els paràmetres següents:

- coeficient d'edificabilitat brut sectorial (en m^2st/m^2s);
- densitat màxima sectorial (en hab/ha);
- quantia mínima de les cessions de sòl per a sistemes (en %), sens perjudici de l'obligat compliment dels estàndards per a sistemes locals legalment establerts
- posició, grandària o forma dels sòls destinats a sistemes, quan s'indiqui expressament la vinculació en les fitxes gràfiques i plànols d'ordenació;
- reserva de sostre destinat a habitatge protegit (en % per a cada tipologia d'habitatge protegit); i
- ús principal del sector.

Els paràmetres vinculants apareixen en les fitxes amb un requadre.

Art. 207 Estàndards urbanístics

1. Seran de cessió obligatòria i gratuïta en cadascun dels sectors els sòls destinats a sistemes generals i locals. Els sistemes locals se cediran urbanitzats.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals establertes per aquest Pla són les que s'estableixen en les fitxes normatives de cada sector, sens perjudici del compliment dels estàndards legalment establerts.
3. No obstant el que es disposa en el número anterior, en diversos sectors es proposa augmentar la reserva mínima per a zones verdes en detriment de la reserva per equipaments, o viceversa, per raons d'interès públic, atès que en el conjunt del municipi no hi ha disminució final de la superfície d'ambdós sistemes d'acord amb l'article 64 LU.
4. Les zones verdes se cediran urbanitzades en la seva totalitat, si bé en certs casos, d'acord amb la ordenació aprovada, aquesta urbanització pot ser de caràcter tou (sòls majoritàriament permeables i vegetació).
5. Les edificacions d'equipaments o de serveis s'ajustaran al programa funcional definit en el pla parcial o es determinaran mitjançant un pla especial. L'edificabilitat corresponent al sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública no constitueix part de l'aprofitament del sector.

Art. 208 Aprofitament urbanístic

1. L'aprofitament urbanístic de cada sector és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats a cada sector, inclosa la densitat de l'ús residencial, si és el cas, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. Les fitxes de característiques corresponents a cada sector indiquen les superfícies de sòl assignades als diferents usos i tipologies. Els plans parcials podran ajustar aquestes superfícies sense modificar l'aprofitament urbanístic total definit per a cada sector.
3. El pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

Art. 209 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

1. Segons la legislació vigent, els propietaris de sòl estan obligats a destinar-lo a l'ús previst per a l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.
2. D'acord amb la legislació vigent (art. 40, 44 i 45 LU) els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a llurs finques, excepte pel que fa

als casos descrits en la DT tercera, apartat 2, de la Llei 3/2012, en els quals es calcularà, en el pla parcial, la quantia de l'aprofitament al que tenen dret.

3. La transformació d'aquest aprofitament urbanístic comporta l'acompliment dels deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal reserva per a sistemes locals corresponents al sector.
 - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en el sector.
 - d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que determina l'article 44.1.d LU en relació amb les despeses d'instal·lació de xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts en els plans parcials urbanístics o en els Programes d'actuació urbanística municipal.
 - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació.
 - g) Cedir a l'ajuntament, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, més el 15% de l'increment d'aprofitament, si és el cas, respecte de l'aprofitament atorgat pel planejament general anterior, d'acord amb la disposició transitòria tercera, apartat 2, de la Llei d'urbanisme. L'emplaçament d'aquest sòl s'haurà de concretar en el procés de reparcel·lació, o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració i els propietaris afectats. La cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler, o també en el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'haurà de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
 - h) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions del planejament general.
4. En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

Art. 210 Plans parcials urbanístics

1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la redacció, tramitació i aprovació definitiva de plans parcials urbanístics.
2. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ajustaran a les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells en les presents normes urbanístiques, i en les determinacions i continguts dels articles 65 i 66 LU.
3. Els plans parcials urbanístics justificaran l'aplicació de les condicions d'adaptació a la topografia, d'acord amb aquestes normes urbanístiques, i l'adaptació paisatgística de l'ordenació resultant.
4. Els plans parcials prendran les mesures necessàries per tal que les activitats a desenvolupar en els sectors no produeixin olors, fums, emissions de gasos o altres efectes que puguin perjudicar a les urbanitzacions adjacents, així com per assegurar un correcte impacte visual i paisatgístic.

Art. 211 Disposicions específiques per als sectors delimitats

1. Àmbit i objectius

L'àmbit dels sectors és el que apareix en els plànols d'ordenació i en la fitxa normativa de característiques.

L'objectiu dels sectors és facilitar l'ordenació de les noves extensions urbanes destinades a creixements residencials, activitats econòmiques, equipaments, espais lliures i altres usos,

d'acord amb l'estructura general i orgànica del territori establerta en el present Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. Determinacions

- a) Les reserves de sòl públic corresponents al pla parcial urbanístic són les que s'especifiquen a la fitxa normativa de característiques, sense que puguin ser inferiors als estàndards legalment establerts.
- b) L'edificabilitat i densitat sectorial s'especifiquen a la fitxa normativa de característiques i inclouen la reserva de sostre per habitatges sotmesos a les diferents modalitats de protecció oficial.
- c) L'ús principal del sector és el que s'especifica en la corresponent fitxa normativa de característiques.

3. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística previst és el que es defineix a la fitxa normativa de característiques per a cada sector.

TÍTOL VII. Regulació del sòl no urbanitzable

Capítol 1. Delimitació i zones

Art. 212 Delimitació

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal caracteritzades pel seu interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic, i aquelles altres que s'han considerat inadequades per al desenvolupament urbà en base al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible aplicat a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb l'article 3 LU.
2. La delimitació dels àmbits inclosos en les diverses categories de sòl no urbanitzable es realitza en el plànol O.3 "Qualificacions urbanístiques: sòl no urbanitzable", a escala 1:5.000.

Art. 213 Règim jurídic

Les àrees definides per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal com a sòl no urbanitzable estan sotmeses a les determinacions de la legislació urbanística vigent (art. 47 i següents LU i els corresponents del RLU i el RPLU).

Art. 214 Zones en sòl no urbanitzable

1. En el sòl no urbanitzable es distingeixen les zones següents:
 - Zona N1. Rústic
 - Zona N2a. Agrícola de valor
 - Zona N2b. Forestal de valor
 - Zona N2c. Paisatgístic i ecològic de valor
 - Zona N2d. Espais naturals protegits
 - Zona N3. Zona de protecció d'interès geològic
2. Aquestes zones apareixen delimitades en el plànol en el plànol O.3 "Qualificacions urbanístiques: sòl no urbanitzable", a escala 1:5.000.

Capítol 2. Disposicions generals en sòl no urbanitzable

Art. 215 Disposicions relatives a l'estructura cadastral

1. En aquest sòl queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques, sense que puguin efectuar-se divisions, segregacions o fraccionaments de qualsevol tipus en contra del que es disposa en la legislació agrària, forestal o de similar naturalesa.

En sòl no urbanitzable s'entén per "parcel·la" el terreny així delimitat en el cadastre; per "finca", el conjunt de terrenys inclosos en una inscripció única en el Registre de la propietat; i per "propietat" la finca o el conjunt de finques que pertanyen a un mateix propietari.

2. La finca mínima admesa és aquella que s'ajusta a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes a l'annex del Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals:

-Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 ha

-Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 ha

-Unitat mínima de producció forestal: 25 ha

3. S'entén per unitat mínima d'explotació productiva el conjunt de finques que suportin activitats productives desenvolupades per un mateix titular en diferents règims de tinença de la terra (propietat, arrendament o d'altres). Per a tenir consideració d'unitat d'explotació productiva és condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin destinades a usos agrícoles o forestals en rendiment.

Art. 216 Disposicions relatives a la modificació del relleu

1. Aquelles intervencions que suposin alterar les condicions orogràfiques d'un territori (excepte l'habitual rompuda agrícola) requeriran llicència municipal i llur autorització vindrà condicionada a l'obtenció prèvia o simultània d'aquella referida a l'activitat (residencial, extractiva) o de la intervenció (traçat d'infraestructures, edificació), que l'origina i en base a les quals es justifica i, per tant, d'acord al projecte d'obres o pla de tasques pertinents.

2. Els terraplens superiors a 50 cm (sempre i quan el volum aportat sigui superior a 10.000 m³ de terres alienes a la mateixa finca, o que no estiguin emparades per la llicència o l'autorització d'un altra activitat), requeriran projecte tècnic. En tot cas, caldrà garantir l'ús agrícola del sòl després de la intervenció.

L'autorització d'un terraplè estarà condicionada a les condicions següents:

- a) els terraplens i els desmunts admissibles es limitaran a una altura no superior a 1 metre per sobre o per sota de la rasant natural del terreny;
 - b) els talussos resultants dels moviments de terres no tindran un pendent superior al 50% i es preveurà la plantació de la vegetació arbòria o arbustiva necessària per assegurar-ne l'estabilitat i corregir l'impacte paisatgístic generat;
 - c) l'estrat superior final del terreny (1 metre) estarà format per terres agrícoles (sense pedres o amb un diàmetre inferior a 5 cm).
 - d) el pendent màxim final dels camps no serà superior al 12%.
 - e) en els marges, s'optarà preferentment per les solucions en talús; quan es justifiqui la impossibilitat del talús, es construiran paraments verticals de contenció, que tindran una altura màxima de 2 metres, seran construïts amb pedra seca; la seva cara visible es tractarà de manera que s'integri en l'entorn, quedant expressament prohibida la pedra d'escullera; i,
 - f) es garantirà la existència de desguassos suficients per a les aigües d'escolament.
3. Les activitats extractives no s'admeten en les zones de protecció especial o de protecció territorial.

Art. 217 Disposicions relatives a la construcció d'accessos

1. Es conservaran els camins rurals actualment existents. Es prohibeix expressament l'obertura de nous camins pels particulars, excepte aquells interns a l'explotació i relacionats amb l'activitat agropecuària o els expressament previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. La xarxa de camins rurals (clau Xc) és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat. La zona de servitud serà de 6 metres des de l'eix.
3. En les zones de servitud no es permet realitzar obra nova; les tanques i murs de contenció de les parcel·les agrícoles es construïran fora de la zona de servitud (excepte quan es demostrï la inexistència de solucions alternatives)
4. A fi d'adaptar els camins existents o previstos en aquest Pla a les noves necessitats de circulació de vehicles i de la maquinària agrícola s'admeten les obres de millora del traçat i pavimentació sempre que es respectin o reposin la vegetació i murs existents en les seves vores i el tractament de la pavimentació es realitzi amb materials permeables de textura i color no discordants amb el seu caràcter original.
5. Com a norma general, obertura s'estableix un ample màxim de 4 metres per als camins agrícoles. Pels camins exclusivament lúdics, l'amplada màxima serà de 3 metres. Tot camí de 2 metres o menys serà únicament per a vianants. Els camins de nova obertura no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escorriments que comporti erosió del sòl.
6. Els projectes de nous camins públics no contemplats en aquest Pla requeriran la tramitació de l'avaluació d'impacte ambiental que determini la legislació ambiental en vigor, i es requerirà la documentació i se seguiran els procediments que estableixi la legislació urbanística en vigor.
7. No es permetrà cap tipus d'obertura que pugui donar lloc a operacions de parcel·lació.

Art. 218 Disposicions relatives a la construcció d'edificis

1. Només s'admeten com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, així com les destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de les persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació. També s'admeten les edificacions que siguin estrictament imprescindibles per a les activitats d'interès públic que requereixin emplaçar-se en sòl no urbanitzable. Aquestes construccions requereixen prèvia llicència municipal que, en el seu cas, s'atorgarà d'acord amb la tramitació prevista als articles 48, 49 i 50 LU, i compliran els requisits establerts a l'article 51 LU, concretats en les presents normes urbanístiques.
2. S'admet la reconstrucció, rehabilitació i ampliació de les masies i allotjaments rurals actuals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, o d'altres construccions en sòl no urbanitzable, sempre que hagin estat incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, d'acord amb les condicions i usos establerts en la normativa específica del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable. La consolidació o ampliació d'una edificació està condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat.
3. Es prohibeix la utilització del subsol per a qualsevol destinació, tret de les mines d'aigua, els pous i els hipogeus, i l'aprofitament d'energia geotèrmica, així com per l'emplaçament d'instal·lacions tècniques que, en tot cas, hauran de respectar les condicions morfològiques dels terrenys i la vegetació, a més dels elements del patrimoni natural i arqueològic.
4. La condició de finca mínima serà, en tot cas, necessària per a poder construir una edificació. No es consideren edificacions les instal·lacions de conreu protegit que compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del DARP. Es requerirà igualment la condició de finca mínima per a la implantació d'instal·lacions de conreu protegit no considerades com a edificació.
5. Únicament es consideren emplaçaments aptes per a l'habitatge rural els relacionats com a masies i cases rurals en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable. La resta d'habitatges construïts en sòl no urbanitzable no vinculats a una explotació agrícola o forestal –i

que no corresponguin a una edificació inclosa en aquest Catàleg-, estaran en situació d'ús disconforme o de fora d'ordenació, segons correspongui per aplicació de la legislació vigent.

6. Als efectes d'autoritzacions per a la construcció d'edificacions i instal·lacions, la finca mínima serà, amb caràcter general, la següent:

Habitatge rural	3 ha
Magatzem agrícola	1 ha
Construcció pecuària	3 ha
Instal·lació conreu protegit	2 ha

Finca mínima en sòl agrícola (clau N2a)

- En situació bàsica de sòl rural, es prohibeix l'increment de la superfície edificada i volum en les zones de flux preferent, d'acord amb l'article 9 del Reglament de domini públic hidràulic (RDPH).
- En els edificis situats en zones inundables és obligatori disposar la declaració responsable d'inundació i la inscripció del registre de la propietat.
- El cessament de l'activitat que hagi donat lloc a nova edificació comportarà l'enderroc immediat d'aquesta edificació. Amb aquesta finalitat caldrà que, prèviament a la concessió de la llicència municipal, el promotor constitueixi una fiança per l'import corresponent al cost estimat de l'enderroc de l'edificació i de la restauració del terreny, d'acord amb l'establert en l'article 59.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 219 Altres disposicions

- Els projectes de captació d'aigua potable requeriran els tràmits que l'avaluació ambiental estableixi, en particular respecte de la hidrologia de la pròpia zona on se situï la captació i sobre els efectes d'obres i runa en el medi ambient. Les canalitzacions hauran d'emascarar-se en el paisatge i seran preferentment enterrades. Serà preceptiu obtenir l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- En el conjunt del sòl no urbanitzable es prohibeix la col·locació de qualsevol tipus d'anunci publicitari, excepte aquells rètols d'indicació de carreteres o localitats. Els existents que no disposin de llicència hauran d'ésser retirats pels anunciants en el termini màxim d'un any, a comptar des de la data d'aprovació definitiva de les presents normes urbanístiques.
- Els abocaments s'admetran únicament en els llocs que l'ajuntament assenyali per a tal fi.
- En totes les àrees no construïdes dins de l'àmbit de rieres es podran dur a terme tasques de manteniment destinades a mantenir la seva capacitat hidràulica. Aquest àmbit apareix delimitat com a sistema hidràulic (clau H) en els plànols d'ordenació i caldrà complir el Reglament Públic Hidràulic.
- Els tancaments de finques hauran de col·locar-se en relació amb els elements físics i visuals estructuradors del lloc, ser transparents en tota la seva altura, sense construir petits murets de base i no deixar vistes les sabates de fonamentació. Si cal que impedeixin la visió, poden complementar-se amb plantacions per l'exterior.
- Els tancaments no podran ser opacs i caldrà garantir que permetin el pas de la fauna autòctona, llevat que tinguin per finalitat la protecció d'instal·lacions que requereixin una major protecció.
- Les activitats extractives només es permetran en el sòl no urbanitzable quan disposin del corresponent permís municipal, previ informe favorable dels organismes competents d'acord amb la legislació vigent, i sempre que es disposi del corresponent pla de restauració aprovat pel Departament de Territori i Sostenibilitat. D'acord amb l'article 59 LU, les activitats d'explotació de recursos naturals definides a l'article 49.1 RLU estan subjectes al procediment establert en l'article 48 LU.
- Els plànols de qualificacions urbanístiques en sòl no urbanitzable (clau O.3) defineixen la franja de seguretat de 25 metres perimetral als barris de Ribes Blaves, Oasis i les Llumberes, per no tenir una continuïtat immediata amb la trama urbana i estar situats a menys de 500 metres de terrenys forestals, d'acord amb l'article 2.a del Decret 64/1995, de 7 de març.

9. Els plànols de qualificacions urbanístiques en sòl no urbanitzable (clau O.3) defineixen la franja exterior de protecció dels incendis forestals, de 25 metres perimetral al sòl urbà i urbanitzable, que ha de restar lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, d'acord amb l'article 179 de la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i dels sector públic

Art. 220 Actuacions específiques d'interès públic

1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural. Les actuacions específiques d'interès públic seguiran el procediment establert en la legislació vigent (art. 48 LU).
2. S'entendran d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'esbarjo o de lleure a realitzar a l'aire lliure i amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les instal·lacions de telecomunicacions, obres d'infraestructura hidràulica general, d'abastament, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia, a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
3. L'autorització de les actuacions específiques d'interès a que es refereix l'apartat anterior haurà de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
4. Els usos permesos, així com les condicions d'edificació i parcel·lació seran les corresponents al tipus de sòl no urbanitzable en què s'ubiqui l'activitat.

Art. 221 Integració paisatgística de construccions en el medi rural

1. Les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable que resultin autoritzades d'acord amb l'article 47 LU seguiran alguna de les estratègies establertes generalment en els plans territorials (harmonització, mimesi/camuflatge).
2. Aquestes edificacions compliran les condicions següents d'integració paisatgística:
 - a) Perfil territorial. Es preservaran les línies del relleu que caracteritzen el paisatge i no s'admetran edificacions que descrestin els careners o quina silueta resulti especialment visible o modifiqui la línia característica del perfil territorial des dels punts de vista més accessibles.
 - b) Proporció. Les edificacions seran proporcionades en relació amb la dimensió i escala del paisatge, evitant actuacions de gran volum o presència en el paisatge.
 - c) Pendent. No s'admetran edificacions en terrenys de pendent mitja superior al 20%. Els desmunts es tractaran amb talussos amb vegetació. Les plataformes horitzontals no acumularan diferències de cota superiors als 1,50 metres.
 - d) Usos del sòl. Els espais permeables rurals, de bosc, o tractats amb vegetació o arbrat seran en tot cas superiors al 60% de la superfície total de la parcel·la.
 - e) Composició arquitectònica. Tots els paraments exteriors es tractaran com a façana, amb materials i colors acords amb el paisatge.
3. Les construccions destinades a activitats agrícoles i ramaderes i, en general, rústiques, estan sotmeses a les condicions i procediments de la Llei d'urbanisme.
4. L'autorització de projectes de moviments de terres, obertura de camins, construcció de serveis urbanístics, elements tècnics i infraestructures en general, requerirà el compliment de les condicions establertes a la Llei d'urbanisme.

Art. 222 Plans especials en sòl no urbanitzable

1. Els Plans especials urbanístics que, eventualment, desenvolupin un determinat àmbit en sòl no urbanitzable, vincularan els propietaris o promotors a les seves determinacions en relació amb accessos i espais lliures, així com a la adequació i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.
2. En el cas específic de les hortes urbanes situades entre el nucli urbà i el polígon industrial de can Singla, es redactarà un pla especial amb l'objectiu de regular els aspectes relatius a la ordenació de les finques agrícoles i la seva activitat, les casetes d'apers, els recs i serveis urbanístics, els accessos i la integració paisatgística i ambiental. Aquest Pla especial apareix regulat en la fitxa normativa de característiques PEU-2 (Riera de Canyamassos).

Capítol 3. Disposicions particulars de cada zona

Secció primera. Zona N1. Rústic

Art. 223 Definició i objectius

1. S'inclouen dins d'aquesta zona aquells sòls actualment destinats a usos agrícoles, forestals o altres, no subjectes a especial protecció.
2. El principal objectiu és la regulació dels usos i les activitats que es poden desenvolupar i, si escau, de les mesures de protecció preventiva a adoptar.

Art. 224 Règim general d'usos i activitats

1. Els usos principals són l'agrícola (ag), el ramader (rm) i el forestal (fo).
2. Les activitats admissibles en aquesta zona són les regulades per a les zones agrícoles (clau N2a) i forestal (clau N2b) i les de lleure lligat a la natura, sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb les activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge.
3. S'admeten en general els usos i activitats específics descrits en l'article 47 LU, seguint els procediments específics que s'estableixen per a determinats usos.

Secció segona. Zona N2a: Agrícola de valor

Art. 225 Definició i objectius

1. S'inclouen dins d'aquesta zona els àmbits que reuneixen condicions favorables per un òptim desenvolupament de l'activitat agrícola o ramadera.
2. El principal objectiu és la preservació dels sòls de major capacitat agrològica, mantenint alhora els valors paisatgístics tradicionalment associats a aquest àmbit del territori municipal.

Art. 226 Règim general d'usos i activitats en zona agrícola

1. Els usos principals són l'agrícola (ag) i el ramader (rm). Les activitats admissibles en aquesta zona són les agrícoles i les de lleure lligat a la natura, sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb les activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge.
2. Són igualment admissibles, en tant que usos específics o compatibles:
 - a) els conreus agrícoles intensius o extensius, de rec o de secà;
 - b) les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporers que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a que fa referència l'article 47 LU;
 - c) els magatzems agrícoles, les activitats d'agroelaboració i els cultius sota cobert;
 - d) la venda directa de productes agrícoles propis o elaborats a partir dels mateixos en la explotació, d'acord amb les fórmules legalment admissibles, amb la limitació establerta en l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009 i prèvia autorització per l'autoritat competent en matèria d'urbanisme;
 - e) les residències col·lectives i les activitats turístiques rurals, a partir exclusivament de la rehabilitació de construccions existents i d'acord amb la legislació vigent; així com l'ús de

- restauració en la mateixa edificació, sempre que estiguin incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable;
- f) les activitats recreatives temporals que no suposen transformació de l'entorn natural, com les exhibicions d'animals, de plantes o conreus agrícoles;
 - g) els vivers;
 - h) els centres de jardineria;
 - i) l'ensinistrament d'animals domèstics, sempre que es desenvolupi en un àmbit tancat i sense construccions fixes;
 - j) els usos previstos específicament en les fitxes normatives corresponents a cada un dels elements inclosos en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable; i,
 - k) les activitats o equipaments d'interès públic a que es refereix l'art. 47.4 LU.
3. Aquests usos s'adequaran necessàriament a les previsions i procediments establerts per les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme i els seus reglaments.
4. Són activitats prohibides les següents:
- a) les residencials, excepte la dels habitatges vinculats a una explotació agrícola o les residències col·lectives o hotels en edificis inclosos en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.
 - b) les turístiques i dotacionals que impliquin edificacions de nova planta (instal·lacions esportives, parcs d'atraccions, campaments de turisme, construccions hoteleres);
 - c) les productives amb qualsevol tipologia d'edificació o construcció indústria, amb excepció de les activitats d'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació dels productes que s'hagin originat en la mateixa finca, les quals, d'acord amb l'article 48,1 RLU són considerades activitats i construccions pròpies de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.
5. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 227 Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona agrícola.

1. S'admeten les intervencions de rompuda, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu, sempre que compleixin amb allò establert en l'article 218 d'aquestes normes urbanístiques.
2. Es prohibeixen les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i d'infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats.
3. Es prohibeixen les intervencions de construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de la carretera o d'entreteniment de l'obra pública, excepte les infraestructures territorials que ineludiblement hagin de localitzar-se en aquestes unitats.
4. Els tipus de construccions i instal·lacions admissibles són els destinats a les explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca (cases rurals, granges, masos, corts), així com aquelles construccions auxiliars destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.
5. S'entén que una edificació està al servei d'una explotació agrícola quan s'ubiqui en l'àmbit de l'explotació, respongui al tipus de conreu que en l'explotació es desenvolupa, o serveixi per aprofitar productes o subproductes obtinguts de l'explotació principal.
6. Es consideren construccions auxiliars de l'ús agrícola aquelles instal·lacions destinades a guardar bestiar, eines, màquines i productes agrícoles (petits magatzems, casetes d'eines, sitges, basses de rec, dipòsits, tallers), sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat.
7. Els hivernacles es consideren instal·lacions provisionals, vinculades al tipus de conreu al qual s'associen.

Art. 228 Condicions d'edificació en zona agrícola

1. Per aixecar noves edificacions vinculades a l'explotació agrícola (residencials o per altres usos) s'hauran de complir les condicions següents:
 - a) La superfície mínima de la finca serà l'establerta amb caràcter general en aquestes normes en les Disposicions generals en sòl no urbanitzable, i hauran d'assegurar l'accés a un camí principal.
 - b) En cada parcel·la es podran aixecar fins a 200 metres quadrats de superfície destinats a usos residencials (més altres 200 m²s per a les edificacions destinades a treballadors temporers) i fins a 400 metres quadrats destinats a construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Es podran instal·lar piscines d'acord amb les limitacions i prescripcions de l'ordenança municipal i per ús exclusiu de l'habitatge, les quals computaran a efectes d'ocupació de l'habitatge. Les construccions auxiliars de les piscines computaran com a sostre i ocupació de l'ús d'habitatge i la superfície construïda en planta soterrani computarà en la seva totalitat.
 - c) Tota nova construcció tindrà caràcter aïllat, no permetent-se paràmetres tancats que poguessin ésser susceptibles de convertir-se en parets mitgeres.
 - d) Cap construcció d'habitatge ocuparà en planta una superfície de més de 150 metres quadrats i s'haurà de separar de qualsevol altra una distància superior a la seva alçada.
 - e) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 metres de qualsevol partió i 15 metres de tota via pública o camí, sens perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars de la via. En tots els casos s'haurà de sol·licitar de l'oficina tècnica municipal el replanteig de l'eix de la via. També se separaran un mínim de 100 metres de rius, rieres i barrancs.
 - f) Les construccions no superaran en cap punt del terreny els 6,50 metres d'altura màxima en cimera, equivalents a planta baixa i una planta pis (PB+1P), a menys que per motius tècnics o funcionals l'ajuntament admeti puntualment una major altura.
 - g) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què s'ubiqui. Les parets de tancament es pintaran amb colors de la gamma terrosa. Es prohibeixen els dipòsits d'aigua vistos en coberta, excepte quan siguin d'interès a efectes de prevenció i control d'incendis.
 - h) En les parcel·les ja edificades, tota nova construcció s'haurà de disposar a una distància màxima de 25 metres de la masia o casa rural.
 - i) Totes les explotacions ramaderes hauran de guardar la distància mínima a qualsevol altre explotació ramadera i a nuclis urbans segons estableix la legislació sectorial (Decret 324/2000, de 3 de març, d'ordenació d'explotacions porcines, i Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes).
2. Les masies i cases rurals ja existents que s'inclouen en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable podran rehabilitar-se. També podran ser objecte d'ampliació quan així ho determini el Catàleg, en la proporció i amb les condicions i per als usos que es fixin.
3. S'admet una sola construcció per explotació com a ús de magatzems agrícola, sempre que estigui vinculada a l'explotació agrícola familiar o al propietari-productor dels terrenys. La part de finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre finca mínima quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible. Els magatzems agrícoles han de complir també les condicions següents:
 - a) L'espai interior no podrà se compartimentat si no és per raons de caràcter tècnic o de seguretat;
 - b) Estan expressament prohibides les construccions amb materials de recuperació no destinats a la funció constructiva; les construccions hauran de garantir en les seves parts externes una harmonia amb l'entorn;
 - c) Els magatzems agrícoles mantindran una distància mínima de 10 metres respecte el límit de la finca i a les canalitzacions identificades com a integrants de la xarxa de rec i drenatge, i una distància màxima de 50 metres respecte de l'habitatge; si la seva altura és superior a 6,50 metres, pels motius establerts a l'apartat 1.f, la distància als límits augmentarà 0,50 metres per metre d'altura, llevat que el límit correspongui al costat sud de la finca;

- d) La llicència que autoritzi els nous magatzems quedarà condicionada a l'enderroc d'altres elements construïts fora d'ordenació que pugui haver a la finca de referència i que siguin incompatibles amb els objectius d'aquesta normativa.
4. Les condicions aplicables a les instal·lacions per a conreus protegits (hivernacles) són les següents:
- a) En les instal·lacions per a conreus protegits o hivernacles no s'autoritza la venda directa dels seus productes.
 - b) Les instal·lacions per a conreus protegits o hivernacles es consideren provisionals, però hauran de tramitar el corresponent Estudi d'impacte i integració paisatgística.
 - c) L'ocupació màxima és del 65% de la superfície de la finca i no s'admeten instal·lacions contínues de més de 2.000 m² de superfície.
 - d) La separació mínima a l'indar serà de 4 metres; aquesta separació s'incrementarà en 2 metres si donada l'altura de la instal·lació es provoquen ombres al veí.
 - e) L'altura màxima en el punt més alt de la instal·lació serà de 5,50 metres; podrà autoritzar-se 1 metre més quan el projecte en justifiqui la necessitat per raó del tipus de cultiu; en aquest cas, la separació mínima a qualsevol partió de parcel·la serà de 6 metres.
 - f) Les instal·lacions han de garantir la seguretat necessària per tal d'evitar danys a d'altres en el cas de vents tempestuosos i tempestes.
 - g) Les instal·lacions han de ser desmuntables i els murs perimetrals no poden superar l'altura d'1 metre.
 - h) Dins de les instal·lacions només es podrà pavimentar la zona de trànsit, amb rajoles o paviment continu (5 cm de paviment amb base de grava) i instal·lar plataformes de suport per a les banquetes o per a la maquinària necessària, d'acord amb la tecnologia emprada per a cada tipus de cultiu; quan s'utilitzi malla calada, el revestiment podrà estendre's a la totalitat del sòl de l'hivernacle.
 - i) Cal preveure el drenatge de les aigües sobrants i pluvials mitjançant decantació a pous morts o recollida en cisterna, bassa o dipòsit per aprofitament per a rec; en tot cas, cal abocar els sobrants al desguàs general.
 - j) En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.
 - k) Per a l'autorització d'instal·lació caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà de ser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.
 - l) La instal·lació d'hivernacles precisa de llicència municipal, en la sol·licitud de la qual es farà constar les mesures de construcció, desmantellament i d'eliminació de materials (plàstics i altres) un cop les instal·lacions deixin d'ésser útils. L'ajuntament podrà exigir una garantia per a aquesta finalitat. En cas de cessament de l'activitat de conreu protegit, és obligatori desmantellar els hivernacles amb els seus elements estructurals i de tancament, inclosos els murets laterals i els paviments existents, així com restaurar el sòl afectat

Secció tercera. Zona N2b: Forestal de valor

Art. 229 Definició i objectius

1. S'inclouen dins d'aquesta zona els sòls forestals que per llur interès natural, ecològic o paisatgístic han estat exclosos dels processos d'urbanització o edificació, quedant subjectes a intervencions de conservació i millora.
2. Els objectius en aquesta zona són: garantir la conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals; preservar la seva estructura física i els valors paisatgístics associats; i fomentar la reforestació dels espais actualment sense massa arbòria.

Art. 230 Règim general d'usos i activitats en zona forestal

1. L'ús principal és el forestal (fo).
2. Es consideren activitats admissibles les relacionades amb la gestió forestal. També són admissibles les de lleure lligat a la natura i aquelles altres compatibles amb les mateixes i amb els objectius de protecció enunciats en l'article anterior, sempre que es garanteixi que poden ser tolerades pel medi natural sense un deteriorament apreciable dels seus valors.
3. S'admeten les explotacions agrícoles preexistents, prohibint-se expressament les rompudes de sòl forestal. També és admissible la ramaderia extensiva, amb unes mínimes possibilitats d'edificació.
4. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 231 Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona forestal

1. Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.
2. Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de les carreteres o d'entreteniment de l'obra pública.
3. Es prohibeix la construcció d'edificis, excepte els centres pedagògics vinculats a les característiques del medi, els magatzems forestals (amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la finca i un màxim de 300 m², sempre que se situïn en àrees no aforestades i amb accés adequat), i els previstos en el planejament.
4. S'admeten excepcionalment edificis i instal·lacions vinculades a les obres públiques, tals com obres de protecció hidrològica; tanques, xarxes d'infraestructura de caràcter general de tipus energètic, hidràulic (xarxa de rec), de sanejament o abastament d'aigües, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones; així com les infraestructures d'interès públic.
5. Els aprofitaments forestals s'han de dur a terme d'acord amb la Llei forestal de Catalunya i disposicions concordants.
6. En les àrees forestals, s'admetrà l'explotació forestal si aquesta compleix el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari comunicació prèvia, prèvia presentació del corresponent Pla tècnic de gestió i millora forestal o plans simples de gestió forestal, sens perjudici de les competències dels organismes corresponents.
7. La tallada d'arbres vinculada a la gestió forestal resta sotmesa a la intervenció administrativa de l'Administració Forestal mitjançant el règim d'autorització o de comunicació.
8. Les plantacions forestals que es desenvolupin de forma adjacent amb els torrents i rieres, en cap cas poden suposar la substitució, eliminació o degradació de les comunitats autòctones de ribera.

Secció quarta. Zona N2c: Paisatgístic i ecològic de valor**Art. 232 Definició i objectius**

1. Correspon a aquelles àrees del terme municipal, constituïdes pels connectors territorials definits en el planejament territorial vigent i delimitats pel present Pla, entre altres àmbits d'especial valor ecològic o paisatgístic, i especialment pel connector fluvial del riu Llobregat i els seus afluents.

2. L'objectiu és el de la preservació i salvaguarda dels valors associats a aquests àmbits del territori municipal.

Art. 233 Règim urbanístic

1. En aquesta zona cal garantir que qualsevol construcció, instal·lació o activitat no pugui alterar les seves característiques ecològiques i paisatgístiques, extrem que es justificarà degudament, mitjançant la tramitació d'un pla especial previ a la sol·licitud de la llicència.
2. L'edificació serà la mínima imprescindible i no superarà en cap cas el 5% de la superfície de la part de la finca amb la qualificació de sòl paisatgístic i ecològic de valor, ni un sostre màxim de 300 m²st i se situarà sempre on disposi d'un accés adequat i fora d'àrees arbrades. No s'admetrà cap tipus d'edificació o instal·lació en aquesta zona quan la finca disposi de sòls amb un menor grau de protecció, ni, en cap cas, en sòls inundables en qualsevol dels períodes de retorn. Es prohibeixen expressament els hivernacles.
3. El pla especial establirà la regulació dels usos i activitats admissibles i definirà els paràmetres urbanístics. En concret caldrà garantir:
 - a) La permeabilitat de les tanques en relació amb els desplaçaments de la fauna de dimensions mitjana i petita. Els projectes de tanques seguiran les indicacions del document "Prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales" (Ministeri de Medi Ambient, 2006), o les actualitzacions o documents equivalents que correspongui.
 - b) La permeabilitat biològica de les barreres físiques originades per la implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc.) o la reforma de les existents, establint les mesures correctores adients, d'acord amb el document citat en l'apartat anterior.
 - c) El caràcter exclusivament vegetal de les tanques de nova construcció.
 - d) La revegetació, amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada (determinada pel servei ambiental municipal), de terraplens, desmunts o espais erosionats per a usos provisionals. Cal complir el RD 630/2013, de 2 d'agost, pel que es regula el catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores, tant en les operacions de revegetació com en les tanques vegetals.
 - e) La incorporació d'un estudi d'impacte i integració paisatgística als projectes d'edificacions agrícoles i ramaderes (com hivernacles, granges i d'altres) que hagin d'ubicar-se en la zona. No s'admet l'ús d'habitatge.
 - f) La inexistència de tanques publicitàries de cap mena.

Secció cinquena. Zona N2d: Espais naturals protegits

Art. 234 Definició i objectius

1. S'estableixen dos àmbits, quina delimitació apareix en el plànol O.2 (Classificació del sòl), a escala 1:10.000
 - a) L'àmbit de PEIN i Xarxa Natura 2000 de Montserrat- Roques Blanques- Riu Llobregat.
 - b) L'àmbit del PEIN del riu Llobregat, que inclou la delimitació d'una zona ZEPA (ES5110012) i LIC (Llocs d'Interès Comunitari).
2. L'objectiu d'aquesta zona és la protecció dels esmentats espais, que es regeixen per la normativa específica dels Espais d'Interès Natural (EIN) vigents.
3. Qualsevol iniciativa d'ús, activitat o edificació haurà de ser sotmesa a informe previ del Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria i de l'òrgan gestor de l'espai d'interès natural.

Secció sisena. Zona N3: Zona de protecció d'interès geològic**Art. 235 Definició i objectius**

1. Correspon a aquelles àrees properes a Ribes Blaves amb interès geològic i patrimonial molt elevat, ja que estan conformades per afloraments de característiques úniques per la seva dimensió i naturalesa, composta de roques de falla de tipus farina de falla (*fault gouge*), claus per a la comprensió de la història geològica del país i que el Pla posa en valor per la seva especificitat, singularitat i sensibilitat en relació amb l'entorn.
2. L'objectiu és dotar d'una protecció específica al geòtop de falla assolint la seva recuperació i la salvaguarda dels valors associats a aquests àmbits del territori municipal.

Art. 236 Règim urbanístic

1. S'afavoriran les actuacions destinades a recuperar i ampliar el geòtop parcialment destruït per la carretera B-120 i la seva connexió amb Ribes Blaves, així com el buidatge dels abocaments de terres i desmunts efectuats sobre la zona.
2. Es permetran activitats concretes per posar en valor l'àmbit: turístiques per el seu interès geològic; educatives de caràcter divulgatiu i d'ensenyament; estudis d'investigació i científics.
3. En aquesta zona cal garantir que qualsevol instal·lació o activitat no pugui alterar les seves característiques geològiques i paisatgístiques, extrem que es justificarà degudament, mitjançant la tramitació d'un pla especial previ a qualsevol actuació.
4. El pla especial establirà la regulació dels usos i activitats admissibles i definirà els paràmetres urbanístics. En concret, caldrà garantir:
 - a) La protecció del geòtop i l'impacte de les instal·lacions a nivell paisatgístic.
 - b) Els recorreguts i circulacions de vehicles i vianants que específicament justificaran la no afecció del geòtop.
 - c) La incorporació d'un estudi d'impacte i integració paisatgística als projectes d'edificacions de qualsevol característica que hagin d'ubicar-se en la zona, no admetent específicament l'ús d'habitatge.
 - d) La prospecció prèvia del subsol per garantir que no es perjudica o danya l'aflorament.
 - e) En cas de preveure aparcaments dins la zona, la seva correcta integració paisatgística allunyada de l'aflorament i adaptat a la topografia existent.

TÍTOL VIII. Reglamentació dels usos

Capítol 1. Classificació i definició dels usos

Art. 237 Classificació dels usos

Segons la seva funció urbanística els usos es classifiquen en:

1. Usos admesos i usos prohibits:
 - a) S'entén per ús admès aquell la implantació del qual és permesa pel Pla, i es correspon amb els usos principals i específics. Els espais adscriuibles a un ús admès poden ser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
 - b) S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.
2. Usos principals, usos específics, usos complementari i usos vinculats:
 - a) S'entén per ús principal el que és dominant en un sector, zona o àmbit de planejament.
 - b) Són usos específics la resta d'usos admesos en sector, zona o àmbit de planejament en funció de les seves característiques pròpies.
 - c) Són usos complementaris aquells usos que s'admeten únicament quan acompanyen a un ús principal.
 - d) Són usos vinculats aquells usos que s'admeten únicament quan acompanyen a un ús específic.

Art. 238 Definició dels usos

El present Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix i defineix els usos següents:

1. Habitatge unifamiliar (u)

Es defineix com aquell ús residencial que es desenvolupa en edificis destinats a una unitat familiar, situats en una parcel·la pròpia, amb accés independent i exclusiu. Els habitatges unifamiliars no són susceptibles de qualsevol tipus de divisió que possibiliti més d'un habitatge. Inclou els habitatges a que fa referència el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. No s'admet genèricament la modalitat d'establiments d'allotjament turístic, segons el citat Decret 159/2012. S'admeten únicament els habitatges d'ús turístic.
2. Habitatge bifamiliar (bi), plurifamiliar (p) i familiar (f)

Es defineix com aquell ús residencial que es desenvolupa en edificis destinats a dues (bi) o més (p) famílies, situats en parcel·la pròpia, amb accés i/o elements comuns. Els habitatges familiars (f), únicament en sòl no urbanitzable, admeten dues o més unitats familiars en una mateixa finca registral, sense possibilitat de divisió horitzontal. Inclou els habitatges a que fa referència el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. No s'admet genèricament la modalitat d'establiments d'allotjament turístic, segons el citat Decret 159/2012. S'admeten únicament els habitatges d'ús turístic.
3. Comercial (c)

És el que correspon als establiments comercials segons definició de l'article 5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, i d'acord amb la classificació establerta en l'article 6 de l'esmentat Decret Llei, els quals estan també subjectes als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial establerts en l'article 9 del mateix Decret Llei.
4. Terciari: oficines i serveis (of)

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

5. Serveis professionals (pr)

Comprèn exclusivament els despatxos professionals de petita o mitjana dimensió, amb una superfície de sostre inferior als 300 m²st.

6. Centres de recerca i tecnologia (rt)

Comprèn els centres dedicats a la recerca científica i la innovació tecnològica.

7. Hotel·ler (h)

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, pensions i, en general, tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis, d'acord amb la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2010, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic.

8. Establiment hotel·ler (ha)

Comprèn els hotels amb serveis relacionats, en règim d'hotel-apartament, amb la inclusió dels serveis especialitzats en funció de la finalitat prevista, d'acord amb la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2010, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic.

9. Restauració (r)

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

10. Industrial (i)

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, llurs corresponents magatzems i patis de maniobra, i llurs oficines annexes. Inclou les plantes de compostatge.

11. Magatzem (m)

S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb

una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial. Quan es tracti de magatzems agrícoles, compliran les normes específiques pròpies de l'ús principal rural.

12. Tallers mecànics (tm)

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

13. Tallers artesans (ta)

Comprèn els petits tallers dedicats a activitats artístiques o artesanals.

14. Aparcament (pk)

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsol, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

15. Estació de serveis (es)

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoli i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements: tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gasoli d'automoció; aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire i equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç (amb una superfície de venda màxima de 200 m²s, d'acord amb la

limitació establerta en la disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009), restauració i tallers de reparació d'automòbils (relacionats amb la pròpia instal·lació).

16. Agrícola (ag)

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

17. Ramader (rm)

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

18. Forestal (fo)

Comprèn l'activitat de manteniment, regeneració i extensió dels boscos. També s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

19. Viari (v)

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

20. Serveis tècnics i mediambientals (sm)

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, xarxes de telecomunicacions, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

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

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

21. Educatiu (e)

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

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

22. Recreatiu (rc)

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Només compren les següents: bar musical, restaurant musical, discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, karaoke, sales de festa amb espectacle i concerts d'infància i joventut, cafè-teatre, cafè-concert i salons recreatius.

23. Sanitarioassistencial (sa)

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. També comprèn els cementiris i els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils i llars per a la tercera edat, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com són els casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social i altres equiparables.

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

24. Esportiu (sp)

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, *squash*, boles, piscines i similars.

25. Cultural (cu)

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

26. Associatiu (as)

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

27. Religios (rl)

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

28. Administratiu (ad)

Inclou les oficines i serveis de l'administració pública local, autonòmica o estatal, o de les seves empreses i altres organismes relacionats.

29. Funerari (f)

Comprèn els cementiris i els espais relacionats amb els difunts i les cerimònies específiques a ells destinades.

30. De lleure (ll)

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

31. Càmping (camp)

Comprèn l'espai de terreny degudament delimitat i dedicat a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant albergues mòbils de caràcter temporal, i que disposen de les instal·lacions i el serveis mínims previstos legalment.

32. Residència temporal (rt)

Comprèn els albergs, cases de colònies i altres residències temporals, destinades a col·les procedents d'institucions educatives o d'associacions de tota mena, de caràcter públic o privat, als efectes de realitzar cursos, tallers o estàncies amb finalitats de lleure, esportives, culturals, educatives o similars, i usualment qualificades com a sistema d'equipaments.

33. Extractiu (ext)

Comprèn les activitats d'extracció de sorres i terres. S'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

Capítol 2. Regulació general d'usos

Art. 239 Regulació segons el règim jurídic del sòl

1. El present Pla d'ordenació urbanística regula els usos distingint els diferents règims de sòl.
2. En sòl urbà cadascuna de les zones generals té assignat un ús principal i altres usos específics, així com, en el seu cas, usos compatibles i usos vinculats.
3. En sòl urbanitzable, cadascun dels sectors té assignat un o més usos principals. Dins de cada sector el corresponent Pla parcial urbanístic regularà detalladament els usos específics i, en el seu cas els compatibles i vinculats, per a les distintes zones i sistemes.
4. En sòl no urbanitzable l'ús principal i els usos específics, així com els compatibles i vinculats, es defineixen en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici del seu desenvolupament mitjançant plans especials urbanístics.
5. Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús principal i els usos específics.

Art. 240 Desenvolupament de la regulació dels usos

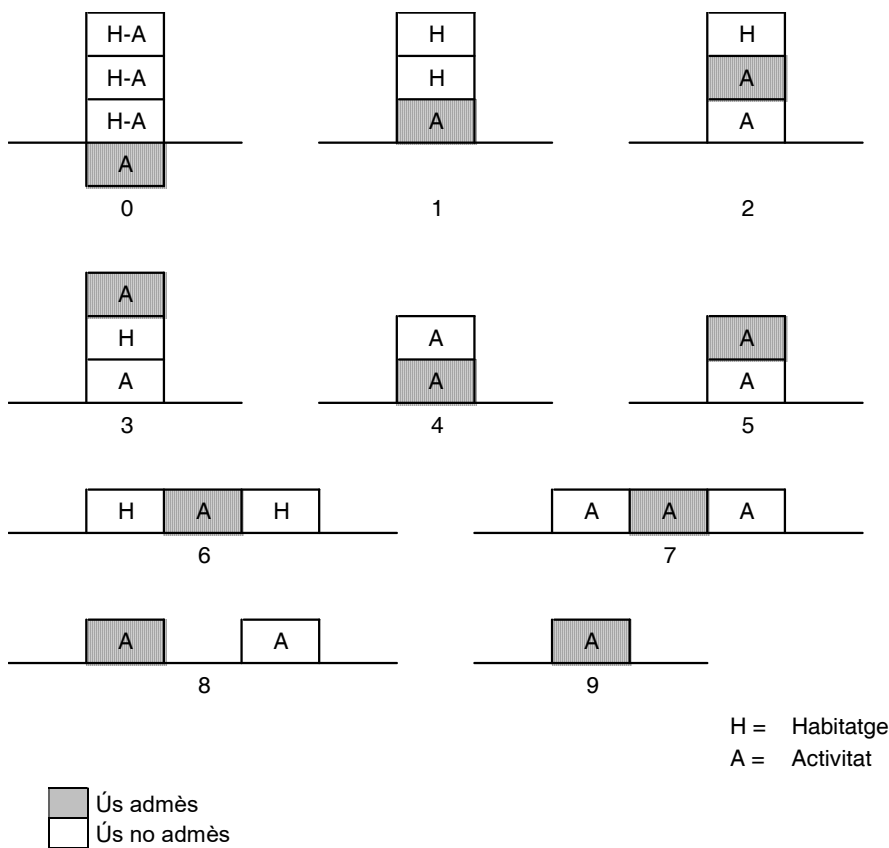
1. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, o per als sistemes generals i locals, és competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. L'alteració d'aquests usos principals requereix la modificació del Pla.
2. La determinació dels usos específics, en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, es conté també en el Pla d'ordenació urbanística municipal. Això no obstant, es poden alterar aquests usos amb les condicions següents:
 - a) En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública es pot restringir la localització o les característiques de qualsevol d'aquests usos i precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació.
 - b) En el sòl urbanitzable delimitat, mitjançant l'aprovació del pla parcial, es regularan detalladament aquests usos.
 - c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública es poden precisar o desenvolupar els usos admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

Capítol 3. Limitacions generals d'usos

Art. 241 Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'un ús o activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les situacions següents:
 - Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
 - Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges, o bé activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge en les plantes inferiors.
 - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge en les plantes inferiors.
 - Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
 - Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
 - Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per a espai lliure sense edificar, amb un mínim de 20 metres.
 - Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en polígons industrials o d'activitat econòmica, o expressament admesa pel planejament urbanístic.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:





Art. 242 Usos específics en relació amb les situacions relatives

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre adscrit a aquest article.

USOS**SITUACIONS RELATIVES**

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comercial (c)	<120 m ²										
	120 a 500 m ²										
	500 a 2.500 m ²										
	Galeries comercials										
Terciari: oficines i serveis (of)	igual o <120 m ²										
	>120 m ²										
Serveis professionals (pr)											
Centres de recerca i tecnologia (rt)											
Hoteler (h)											
Residencial-hoteler (rh)											
Restauració (r)											
Indústria artesanal (i)											
Indústria urbana (iu)											
Magatzems (m)											
Tallers mecànics (tm)											
Tallers artesans (ta)											
Aparcament (pk)											
Estació de serveis (es)											
Serveis tècnics i mediambientals (sm)											
Educatiu (e)	igual o <120 m ²										
	>120 m ²										
Recreatiu (rc)	igual o < 100 persones d'aforament										
	> 100 persones d'aforament										
Sanitarioassistencial (sa)	igual o <120 m ²										
	>120 m ²										
Esportiu (sp)	igual o <120 m ²										
	>120 m ²										
Cultural (cu)											
Associatiu (ass)	igual o <120 m ²										
	>120 m ²										
Religiós (rl)	igual o <120 m ²										
	>120 m ²										
Administratiu (ad)											
Funerari (f)											
Residència temporal (rt)											

 Ús admès
 Ús no admès

Notes: els usos situats en planta soterrani només seran admissibles quan estiguin lligats a l'activitat de la planta baixa. En planta segona, soterrani i següents només s'admeten garatges i serveis tècnics. Les superfícies corresponen a l'activitat en cada planta.

En relació als serveis tècnics i mediambientals (sm), quan es tracti de xarxes de telecomunicacions, els usos admesos i compatibles vindran determinats per la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions, sense cap altre restricció.

Quadre de compatibilitat dels usos en relació amb les situacions relatives

Art. 243 Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que els efectes en l'entorn i en el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els paràmetres següents:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olors
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 244 Regulació supletòria

1. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.
2. L'altura mínima per a desenvolupar l'activitat serà la regulada específicament en la normativa sectorial o la regulació zonal corresponent; en el seu defecte, s'estableix amb caràcter general una altura mínima lliure de 3,00 metres.

Art. 245 Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 246 Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica en la corresponent ordenança reguladora.
2. Per a aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn, fins als límits admissibles en la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

Capítol 4. Regulació específica de l'ús industrial

Art. 247 Regulació específica de l'ús industrial

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la regulació específica de l'ús industrial que pot desenvolupar-se de forma detallada en una ordenança reguladora dels usos i les activitats.

Art. 248 Activitats

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. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites a l'ús industrial es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la qualificació de les activitats es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial vigent.

Art. 249 Categories

Als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística els usos industrials es classifiquen en les següents categories:

1. Primera o indústria artesanal

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

2. Segona o indústria urbana

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn. Inclou les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament en les comunitats de residents o d'altres, la instal·lació dels quals no té incidències greus sobre l'entorn.

La indústria urbana a més de complir amb el grau d'incidència sobre l'entorn que indica l'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, es caracteritzarà per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kw en el seu conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 Kw. S'exclou a aquests efectes la potència destinada a condicionament; manteniment d'instal·lacions; manutenció, elevació i transport; tràfic; expedició de mercaderies; i totes aquelles que es puguin considerar instal·lacions auxiliars i complementàries.

3. Tercera o indústria agrupada

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn. Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

4. Quarta o indústria separada

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Inclou les plantes de compostatge i de reciclatge i renovació de residus per a usos energètics.

Capítol 5. Regulació específica de l'ús d'aparcament

Art. 250 Definició

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsol, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 251 Reserva d'espais públics per a estacionament

1. El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant en el seu cas els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.
2. El planejament derivat ha de garantir també espais suficients en calçada per aparcament de motocicletes, per tal d'evitar que aquestes reserves es localitzin sobre les voreres, així com la reserva necessària de places per a càrrega i descàrrega de mercaderies, d'acord amb l'article 6 del Decret 344/2006, i incloure la proposta de finançament a que fa referència l'article 19 de l'esmentat Decret.

Art. 252 Condicions dels estacionaments públics en planejament derivat

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos, illes, rampes o zones mortes sota rampes, escales i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'ha de preveure, com a mínim, una superfície de sòl lliure rectangular de 2,50 metres d'amplada per 5,40 metres de llargària.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3 metres (o bé de 5 metres quan es projecti doble sentit de circulació).
4. El pendent de les rampes no podrà ser superior al 20%. En els últims 4 metres d'accés a la via pública, serà com a màxim del 4 %.

Art. 253 Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més, s'han de preveure en els projectes les places d'aparcament establertes en l'article següent, el que és condició indispensable per a obtenir la llicència. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de vint-i-cinc metres quadrats (25 m2) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.

Les condicions anteriors es reduiran en un 50% en les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el nucli urbà (àmbit de la clau 1) on, per raons de conservació de la edificació, impossibilitat constructiva o dificultats d'accés de vehicles, quan es tracti de carrers d'amplada inferior a 5 metres, la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos, quan es tracti d'edificis de 4 habitatges o més, i sempre que existeixi un aparcament en un radi de 400 metres, l'ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments privats alternatius fora de la parcel·la. Tot aparcament per habitatge haurà de constar inscrit en el registre de la Propietat com a part indivisible de l'habitatge al que serveix.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article esmentat i llur valor el precisarà en cada cas l'ajuntament.
4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament, segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús. El canvi d'ús d'una planta d'oficines o comercial a habitatge, haurà de garantir el número de places d'aparcament
5. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als trenta metres, s'admetrà com a màxim un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar per cada quinze metres de façana.
6. Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
 - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
 - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions on l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
7. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
8. Les reserves per aparcament de bicicletes associat als usos residencials segons l'EAMG se situaran a l'interior de la parcel·la.

Art. 254 Previsió mínima de places d'aparcament

La previsió del nombre de places mínimes, sempre en relació amb la superfície construïda per a cada ús específic, és la següent:

1. Edificis d'ús exclusiu d'habitatge.

Una plaça per cada habitatge de menys de 100 m², 2 places per habitatges de 100 a 200 m² i 3 places per habitatges superiors als 200 m².
2. Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits
 - a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.
 - b) Altres usos: una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
3. Edificis comercials

D'acord amb el que determina la legislació sectorial vigent (art. 2 del Decret 378/2006 que desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, la qual continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria tercera del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials).
4. Edificis d'oficines i serveis, serveis professionals i similars.

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
5. Hotels, residències i similars
Una plaça d'aparcament per cada 2 habitacions.
6. Edificis destinats a restauració
 - a) Nucli antic: sense limitacions
 - b) A la resta de qualificacions: una plaça d'aparcament per cada 4 places de menjador.
7. Edificis industrials
Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

8. Estacions de servei

En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m², una plaça per cada 20 m² de sostre o fracció de superfície construïda.

9. Edificis per a dotacions educatives

Escoles bressol, primàries, secundàries i escoles no reglades: no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.

10. Edificis per a dotacions sanitarioassistencials

Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

Art. 255 Causes d'exempció de les previsions

1. Exempció o reducció per adaptació a la situació específica

a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a quatre (4), l'ajuntament podrà reduir en un 50% l'obligació de reserva d'aparcament, si es justifica la suficiència de places d'aparcament en l'entorn immediat.

b) El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos plantes, o l'equivalent a sis metres, podent ampliar-se, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per l'ús públic del subsol. En qualsevol cas si amb els dos soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, s'hauran d'obtenir en altres edificis o espais en un radi de 400 metres.

c) Quan, degut a les dimensions de la parcel·la, es demostrï –mitjançant projecte– la impossibilitat de situar les places d'aparcament previstes, l'ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.

2. Exempció per causes tècniques

a) Quan per raons tècniques demostrades (nivell freàtic, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments als dotze metres, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Exempció per causes urbanístiques

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior tant si augmenta o disminueix les previsions com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

TÍTOL IX. Catàleg de béns protegits

Art. 256 Catàleg de béns protegits

El Catàleg de béns protegits s'inclou en el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental d'Olesa de Montserrat (Baix Llobregat), tramitat en paral·lel al present Pla d'ordenació urbanístic municipal, i al qual aquest es remet a tots efectes, donant per plenament incorporada la corresponent normativa

Art. 257 Relació de béns catalogats

PATRIMONI ARQUITECTÒNIC: CONJUNTS

<i>CODI protecció</i>	<i>Nom</i>	<i>Categoria</i>	<i>Nivell</i>	<i>de</i>
001	CARRER AMPLE	BPU	Nivell 3.	Ambiental
002	CONJUNT D'HABITATGES CARRER ANSELM CLAVÉ	BPU	Nivell 3.	Ambiental
003	CONJUNT HABITATGES CARRER CALVARI	BPU	Nivell 4.	Documental
004	CONJUNT DE L'ERMITA DE SANT PERE SACAMA I RESTES	BCIN	Nivell 1.	Integral
005	CARRER COSCOLL	BPU	Nivell 3.	Ambiental
006	CARRER CREU REIAL	BPU	Nivell 3.	Ambiental
007	CARRER DE DALT	BPU	Nivell 3.	Ambiental
008	CEMENTIRI VELL	BPU	Nivell 2.	Parcial
009	CARRER DE L'ESGLÉSIA	BPU	Nivell 3.	Ambiental
010	LES ESCOLÀPIES	BCIL	Nivell 2.	Parcial
011	CONJUNT DE L'ERMITA DE SANT SALVADOR DE LES	BCIN	Nivell 1.	Integral
012	NUCLI ANTIC DE LA VILA D'OLESA DE MONTSERRAT	BPU	Nivell 3.	Ambiental
013	CONJUNT D'ENTEIXINATS	BCIL	Nivell 1.	Integral
014	CONJUNT DE PORTALADES DE PEDRA I ALTRES ELEMENTS	BPU	Nivell 1.	Integral
015	CONJUNT DE BALCONS I FINESTRES	BPU	Nivell 1.	Integral
016	CASES DE LA FLORA	BPU	Nivell 4.	Documental

PATRIMONI ARQUITECTÒNIC: ELEMENTS

<i>CODI protecció</i>	<i>Nom</i>	<i>Categoria</i>	<i>Nivell</i>	<i>de</i>
001	CAL REGANER	BPU	Nivell 2.	Parcial
002	CA L'AMÈRICA	BPU	Nivell 2.	Parcial
003	CAL CAMPDERRÓS	BPU	Nivell 2.	Parcial
004	CA LA CLARETA	BPU	Nivell 2.	Parcial
005	CAL PERPINYÀ	BPU	Nivell 2.	Parcial
006	CAL FIGUERES	BPU	Nivell 2.	Parcial
007	CAL BALCELLS	BPU	Nivell 2.	Parcial
008	CASA JOAQUINA TARRÉS 1	BPU	Nivell 2.	Parcial
009	CASA JOAQUINA TARRÉS 2	BPU	Nivell 2.	Parcial
010	CAL SEQUIS	BPU	Nivell 2.	Parcial
011	CASA BARTOLÍ	BPU	Nivell 2.	Parcial
012	HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT	BPU	Nivell 4.	Documental
013	CAL SEGURA	BPU	Nivell 2.	Parcial
014	CAL PEL·LA	BPU	Nivell 2.	Parcial
015	EDIFICI D'HABITATGES ENTRE MITGERES	BPU	Nivell 2.	Parcial
016	EDIFICI D'HABITATGES ENTRE MITGERES	BPU	Nivell 2.	Parcial
017	CASA MARIA MILÀ	BPU	Nivell 2.	Parcial
018	MOLÍ D'OLI	BPU	Nivell 2.	Parcial

CVE-DOGC-A-22308002-2022

019 ELS SALISTES	BCIL	Nivell 2. Parcial
020 EDIFICI DE LA CAIXA DE PENSIONS	BPU	Nivell 2. Parcial
021 ANTIGUES COTXERES	BPU	Nivell 2. Parcial
022 CASA I PORTAL CARRER ARC DE L'ESGLÉSIA	BPU	Nivell 2. Parcial
023 HABITATGE	BPU	Nivell 2. Parcial
024 CORRAL DE CAL PAULARI	BPU	Nivell 2. Parcial
025 CASA DE LES PALMERES	BPU	Nivell 2. Parcial
026 CASA LLIMONA	BPU	Nivell 2. Parcial
027 CAL MARGARIT	BPU	Nivell 2. Parcial
028 MURALLES D'OLESA	BCIL	Nivell 1. Integral
029 NAU INDUSTRIAL VILAPOU (ANTIGA CATEX)	BPU	Nivell 2. Parcial
030 XEMENEIA DEL VAPOR CREMAT (PAÑOS MARGARIT S.A.)	BCIL	Nivell 1. Integral
031 VILLA ROSA	BPU	Nivell 4. Documental
032 CAL JAN BRAU	BPU	Nivell 2. Parcial
033 XEMENEIA DE CAL MONTANÉ	BCIL	Nivell 1. Integral
034 ANTIGUES NAUS DE CAL MONTANÉ	BPU	Nivell 2. Parcial
035 MASIA DE CAN LLIMONA	BCIL	Nivell 2. Parcial
036 MASIA DE CAN MARCETÓ	BPU	Nivell 2. Parcial
037 MERCAT MUNICIPAL	BCIL	Nivell 2. Parcial
038 EDIFICI D'HABITATGES	BPU	Nivell 2. Parcial
039 XEMENEIA DE LA FÀBRICA VELLA DEL MOLÍ (JOSEP)	BCIL	Nivell 1. Integral

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

040 COS D'ACCÉS AL POLÍGON CÀTEX-MOLÍ	BPU	Nivell 2. Parcial
041 MOLÍ DE GUALBA	BPU	Nivell 2. Parcial
042 CANAL INDUSTRIAL	BPU	Nivell 1. Integral
043 FÀBRICA VELLA DEL MOLÍ	BCIL	Nivell 2. Parcial
044 XEMENEIA D'INDUSTRIAL OLESANA S.A.	BPU	Nivell 4. Documental
045 DIPÒSIT D'AIGUA	BCIL	Nivell 2. Parcial
046 CAL BIÀ	BPU	Nivell 2. Parcial
047 CAL TOBELLA	BPU	Nivell 2. Parcial
048 CAL BOTÉ	BPU	Nivell 2. Parcial
049 LA FARMÀCIA VELLA	BPU	Nivell 2. Parcial
050 CAL MATAS	BPU	Nivell 2. Parcial
051 CAL CASAS	BPU	Nivell 2. Parcial
052 CA L'OLEGUER	BPU	Nivell 2. Parcial
053 CAL NICOLAU RIC	BPU	Nivell 2. Parcial
054 PREMSA DE CA L'OLEGUER	BPU	Nivell 2. Parcial
055 CAL FORTESA	BPU	Nivell 2. Parcial
056 CARREU AMB INSCRIPCIÓ	BPU	Nivell 1. Integral
057 DOVELLA AMB INSCRIPCIÓ	BPU	Nivell 1. Integral
058 CAL PUIGJANER	BCIL	Nivell 2. Parcial
059 CAL MATAS BLANXART	BPU	Nivell 2. Parcial
060 ESTACIÓ DELS FERROCARRILS DE LA GENERALITAT DE	BPU	Nivell 2. Parcial
061 CAL CUSPINERA	BPU	Nivell 2. Parcial
062 CA L'ESCOSI	BPU	Nivell 2. Parcial
063 CAL RAMONET	BPU	Nivell 2. Parcial
064 CASA DEL PRIOR RAMON VILAREGUT	BCIL	Nivell 2. Parcial
065 LA CLOTA	BPU	Nivell 2. Parcial
066 FRAGMENT DE FUSTA DE LA CREU REIAL	BCIL	Nivell 1. Integral
067 PORXOS DE LA PLAÇA DE LES FONTS	BPU	Nivell 2. Parcial

CVE-DOGC-A-22308002-2022

068 CAL MILÀ	BPU	Nivell 2. Parcial
069 CAL TASÀ	BPU	Nivell 2. Parcial
070 EDIFICI D'HABITATGES	BPU	Nivell 2. Parcial
071 HOSPITAL VELL	BPU	Nivell 2. Parcial
072 MAS DE LES ILLES 1	BPU	Nivell 2. Parcial
073 MAS DE LES ILLES 2	BPU	Nivell 2. Parcial
074 POU DE GLAÇ LES ILLES	BPU	Nivell 1. Integral
075 CONVENT DE LES ESCOLÀPIES	BPU	Nivell 2. Parcial
076 ESSLÉSIA DEL CONVENT DE LES ESCOLÀPIES	BCIL	Nivell 2. Parcial
077 XEMENEIA DE CAL SÁNCHEZ	BCIL	Nivell 1. Integral
078 MAS DE SANT JAUME	BPU	Nivell 2. Parcial
079 CAPELLA DE SANT JAUME DE CASTELLÓ	BCIL	Nivell 2. Parcial
080 ESCORXADOR	BCIL	Nivell 2. Parcial
081 XALETS GORI	BCIL	Nivell 2. Parcial
082 AJUNTAMENT	BCIL	Nivell 2. Parcial
083 ESSLÉSIA PARROQUIAL DE SANTA MARIA	BPU	Nivell 1. Integral
084 LA TORRE DEL RELLOTGE	BCIL	Nivell 2. Parcial
085 CA L'ELOI	BPU	Nivell 2. Parcial
086 CASA CAPMANY I CHECA	BPU	Nivell 2. Parcial
087 CAL DOCTOR HIERRO	BPU	Nivell 2. Parcial
088 TEATRE DE LA PASSIÓ	BCIL	Nivell 2. Parcial
089 CREU DE SABA	BPU	Nivell 1. Integral
090 LA ROSA D'ABRIL	BPU	Nivell 2. Parcial
091 CAL BADOR BRUIXA	BPU	Nivell 2. Parcial
092 HOSPITAL NOU	BCIL	Nivell 2. Parcial
093 ESCOLES NACIONALS	BCIL	Nivell 2. Parcial
094 MASIA DE CAN MATETES	BPU	Nivell 2. Parcial
095 LA PALANCA (PONT DE VIANANTS SOBRE EL LLOBREGAT)	BCIL	Nivell 2. Parcial
096 SAFAREIG DE LA PLAÇA	BPU	Nivell 1. Integral
097 PORTAL DE SANTA OLIVA	BCIL	Nivell 1. Integral
098 CAPELLA DE SANTA OLIVA	BPU	Nivell 1. Integral
099 CAPELLA DE LES PAÛLES	BPU	Nivell 2. Parcial

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

100 HABITATGE	BPU	Nivell 2. Parcial
101 HABITATGE	BPU	Nivell 2. Parcial
102 CAL DUXANS	BPU	Nivell 2. Parcial
103 VIADUCTE DE BUXADELL	BCIL	Nivell 1. Integral
104 CREU DE BECA	BCIL	Nivell 1. Integral
105 CREU DE VILAPOU	BCIL	Nivell 1. Integral
106 HABITATGE	BPU	Nivell 2. Parcial

PATRIMONI ARQUEOLÒGIC

<i>CODI protecció</i>	<i>Nom</i>	<i>Categoria</i>	<i>Nivell</i>	<i>de</i>
001	CONJUNT DE L'ERMITA DE SANT PERE SACAMA I RESTES	BCIN	Nivell 1. Integral	
002	MAS VILAR	BCIN	Nivell 1. Integral	
003	FORN DE CAN SINGLA	BCIL	Nivell 1. Integral	
004	RIERA DE SANT JAUME	BCIL	Nivell 1. Integral	
005	FORN DE CAN VICENTÓ	BCIL	Nivell 1. Integral	
006	TEULERIA DE SANT PERE	BPU	Nivell 1. Integral	
007	MASIA DE PUIGVENTÓS	BCIL	Nivell 1. Integral	

CVE-DOGC-A-22308002-2022

008 BASSA DE PUIGVENTÓS	BCIL	Nivell 1. Integral
009 CONJUNT DE L'ERMITA DE SANT SALVADOR DE LES	BCIN	Nivell 1. Integral
010 CASTELL I FOSSAT D'OLESA	BCIN	Nivell 1. Integral
011 PLAÇA NOVA	BCIL	Nivell 1. Integral
012 POU DE LA PLAÇA NOVA	BCIL	Nivell 1. Integral
013 FORN DE CAN LLIMONA	BPU	Nivell 1. Integral
014 FORN DE LA ROUREDA	BPU	Nivell 1. Integral
015 MINES DE GUIX I BARRACA	BPU	Nivell 1. Integral
016 AGULLES DEL PETINTÓ	BPU	Nivell 1. Integral
017 MAS DEL RAGUENER	BCIL	Nivell 1. Integral
018 JACIMENT PALEONTOLÒGIC	BCIL	Nivell 1. Integral
PATRIMONI NATURAL		
<i>CODI</i>	<i>Nom</i>	<i>Categoria Nivell de</i>
<i>protecció</i>		
001 OLIVERA DE LA FONT D'EN ROURE	BPU	Nivell 1. Integral
002 OLIVERA DEL DUXANS	BPU	Nivell 1. Integral
003 EL PINET	BPU	Nivell 1. Integral
004 OLIVERA DE CAN LLIMONA	BPU	Nivell 1. Integral
005 XIPRERS DEL CEMENTIRI VELL	BPU	Nivell 1. Integral
006 PI DEL PARC MUNICIPAL	BPU	Nivell 1. Integral
007 OLIVERA DEL CAPELLÀ	BPU	Nivell 1. Integral
008 OLIVERA DE GATILLES	BPU	Nivell 1. Integral
009 LLEDONER DE SANT JAUME	BPU	Nivell 1. Integral
010 FALGUERETA PELUDA (Cosentinia vellea)	BPU	Nivell 1. Integral
011 PI GROS DEL BOSC DEL GAVATX	BPU	Nivell 1. Integral
012 ÀLBERS DE CAN SINGLA	BPU	Nivell 1. Integral
013 OLIVERA PALOMAR OLESANA	BPU	Nivell 1. Integral
014 ORQUÍDIES	BPU	Nivell 1. Integral
015 LLOREDA DEL TORRENT DEL REGANER	BPU	Nivell 1. Integral
016 ROUREDA DE LES VALLS	BPU	Nivell 1. Integral
017 BOSC DEL GAVATX	BPU	Nivell 1. Integral
018 PARC NATURAL DE LA MUNTANYA DE MONTSERRAT	BPU	Nivell 1. Integral
019 ESPAI NATURA PUIGVENTÓS	BPU	Nivell 1. Integral
020 XARXA FLUVIAL D'OLESA DE MONTSERRAT	BPU	Nivell 2. Parcial
021 ESPAI D'INTERÈS NATURAL DEL RIU LLOBREGAT (PEIN)	BPU	Nivell 3. Ambiental
022 AQUÍFER DE LA CUBETA D'ABRERA	BPU	Nivell 1. Integral
023 RIBES BLAVES	BPU	Nivell 1. Integral
024 AGULLES DEL PETINTÓ	BPU	Nivell 1. Integral
025 AVENC DE PUIGVENTÓS	BPU	Nivell 1. Integral
026 BALMA DE L'ESPLUGA	BPU	Nivell 1. Integral

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS**PATRIMONI AMBIENTAL-PAISATGÍSTIC**

CODI protecció	Nom	Categoria	Nivell	de
001	PARC MUNICIPAL	BPU	Nivell 3.	Ambiental
002	HORTS DE VILAPOU	BPU	Nivell 3.	Ambiental
003	CONJUNT DE FONTS D'OLESA	BPU	Nivell 1.	Integral
004	POU I FONT DEL CARRER SANTA OLIVA	BPU	Nivell 1.	Integral
005	FONT DE LA ROUREDA	BPU	Nivell 1.	Integral
006	FONT DE LA PASTORA	BPU	Nivell 1.	Integral
007	FONT DEL FRARE PAU	BPU	Nivell 1.	Integral
008	FONT DELS ENCANTATS	BPU	Nivell 1.	Integral
009	FONT DE VILAPOU	BPU	Nivell 1.	Integral
010	FONT D'EN ROURE	BPU	Nivell 1.	Integral
011	FONT DE CAN SOLÉ	BPU	Nivell 1.	Integral
012	FONT DE VENTURA GASSOL	BPU	Nivell 1.	Integral
013	FONT DE LES ILLES	BPU	Nivell 1.	Integral
014	FONT DE LA VILA	BPU	Nivell 1.	Integral
015	MIRADOR DE PUIGVENTÓS	BPU	Nivell 3.	Ambiental
016	MIRADOR DE LA CREU DE SABA	BPU	Nivell 3.	Ambiental
017	MIRADOR DEL TURÓ DE LA GRONYA	BPU	Nivell 3.	Ambiental
018	MIRADOR DE PUIGCENDRÓS	BPU	Nivell 3.	Ambiental
019	MIRADOR DE LA SERRA DE LES TORRADES	BPU	Nivell 3.	Ambiental
020	MIRADOR DEL COLL DE LES ESPASES	BPU	Nivell 3.	Ambiental
021	MIRADOR DE SANT PERE SACAMA	BPU	Nivell 3.	Ambiental
022	CONJUNT DE BARRAQUES DE PEDRA SECA OLESANES	BCIL	Nivell 1.	Integral
023	CONJUNT DE BARRAQUES DE PEDRA SECA	BPU	Nivell 3.	Ambiental
024	CONJUNT DE MARGES DE PEDRA SECA	BPU	Nivell 2.	Parcial
025	MINES SUBTERRÀNIES D'AIGUA	BPU	Nivell 1.	Integral
026	L'ARENY DEL MOLÍ	BPU	Nivell 3.	Ambiental
027	XARXA DE CAMINS D'OLESA DE MONTSERRAT	BPU	Nivell 1.	Integral
028	CAMÍ DE SANT JAUME	BPU	Nivell 1.	Integral
029	VEGETACIÓ DE RIBERA DE LA XARXA FLUVIAL	BPU	Nivell 1.	Integral

TÍTOL X. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable

Art. 258 Definició

A efectes d'allò que disposa l'article 50,2 LU, en relació amb l'article 47.3 LU s'incorpora el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, que inclou les masies i cases rurals, i altres construccions, susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que cal preservar en tant que components de l'estructura territorial d'Olesa de Montserrat, pel seu interès històric, arquitectònic, mediambiental, paisatgístic o social, sens perjudici de la possibilitat de redactar el Pla especial urbanístic del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 67 LU i article 55 RLU. La relació d'elements figura en el capítol següent.

Art. 259 Classificació

El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable conté una relació de les masies i cases rurals, i altres construccions, situades en sòl no urbanitzable, i que corresponen a edificacions històriques, edificades segons les normes constructives tradicionals a Catalunya, a més d'altres construccions:

- a) La masia correspon a l'edifici rural històric amb explotació agrícola o ramadera, amb edificis auxiliars i xarxes pròpies de l'explotació.
- b) La casa rural correspon a la resta d'edificis rurals històrics, normalment de menor grandària i qualitat, amb o sense explotació agrícola o ramadera.
- c) Les altres construccions incloses en el Catàleg corresponen a construccions a les quals el Pla reconeix un valor social.

Art. 260 Condicions d'edificació i ús

Les condicions d'edificació i ús., així com altres aspectes de la regulació normativa dels elements del Catàleg són les que es detallen en la normativa específica que el propi Catàleg conté.

Art. 261 Relació de construccions en sòl no urbanitzable

El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable conté el llistat de:

- a) El Catàleg de masies i cases rurals.
- b) L'inventari de les altres construccions en sòl no urbanitzable.

TÍTOL XI. Aspectes ambientals

Art. 262 Adaptació geomorfològica i conservació de sòls

El projecte d'urbanització i els d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. El projecte també ha de considerar la possibilitat d'adequació i millora de la terra vegetal mitjançant l'addició d'adobs minerals i fems orgànics.

El projecte d'urbanització ha de procurar la compensació de terres dins el propi àmbit del sector urbanístic, per tal de minimitzar al màxim la portada de terres a abocador.

Els talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl.

Als casos en que no es compleixi aquest criteri (si el pendent dels talussos de terres és > 3H:2V), hauran d'aplicar-se tècniques de bioenginyeria en l'estabilització i revegetació dels talussos.

Art. 263 Cicle de l'aigua

1. Sanejament d'aigua

El creixement urbanístic ha d'internalitzar el cost global de la depuració de les aigües residuals derivades del seu desenvolupament. En el marc d'aquest objectiu, en el PSARU s'estableix la previsió de subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració amb competències urbanístiques, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de creixements urbanístics. En aquest sentit, com estableix el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el PSARU 2005, els promotors que desenvolupin el planejament urbanístic hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció i fases de tractament de la depuradora.

Com a norma general, cal preveure xarxes de sanejament separatives en els nous desenvolupaments, una per a l'evacuació de les aigües pluvials i l'altra per a l'evacuació de les aigües residuals. Només en casos degudament justificats, o bé per indicació expressa de l'administració hidràulica, s'hi instal·laran xarxes de sanejament unitàries.

Únicament es podran abocar a la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a urbanes, segons definició del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament, i amb les limitacions i característiques descrites a l'esmentat Decret o a l'autorització corresponent.

Els usuaris i usuàries no domèstics, l'activitat dels quals estigui compresa en les seccions C, D i E de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de 1993, aprovada pel Decret 97/1995, de 21 de febrer, o sigui, potencialment contaminant o bé que generi abocaments superiors als 6.000 m³/any resten obligats a obtenir el permís d'abocament al sistema públic de sanejament i a respectar les prohibicions establertes en l'annex I i les limitacions que contempla l'annex II.

Caldrà assegurar que les aigües residuals i pluvials de la parcel·la es connectin respectivament a les escomeses de residuals i pluvials corresponents. De la mateixa manera, les activitats vetllaran perquè el desguàs de les aigües pluvials i residuals es realitzi a través de la canonada corresponent, evitant la barreja dels dos tipus d'aigües.

El fet de no existir xarxa separativa pública no treu l'obligació de realitzar íntegrament la xarxa separativa a l'interior de la parcel·la. Es disposaran les arquetes de registre necessàries per fer possible la inspecció dels cabals abocats a la xarxa de clavegueram.

2. Infiltració

En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats).

Les edificacions de parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, preferiblement hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si és el cas, hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats) o alternativament preveure basses o pous d'infiltració de l'aigua en el sòl.

3. Protecció dels recursos hídrics

En cas que existeixin pous dins l'àmbit (tant en l'espai públic com en parcel·la privada), cal establir les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aqüífer (segellament d'acord els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua). A banda, quan així es determini i quan sigui possible, s'adequarà la situació administrativa del pou per al seu possible ús per al reg de les zones verdes públiques i/o privades.

4. Estalvi d'aigua

El sistema de reg haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i regulat en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat).

Caldrà considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg en espai verd privat i espai verd de parcel·la pública serà, prioritàriament, aigua pluvial emmagatzemada (provinent de la recollida de teulades i cobertes no transitables) i, en el seu defecte, aigües freàtiques. Quan no sigui possible el subministrament d'aigua pluvial o freàtica, en darrer terme, s'emprarà aigua provinent de la xarxa municipal.

Per als casos en que s'hagi previst reutilitzar aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració, aquestes també poden ser incorporades al sistema de reg, complint els requeriments que per aquest ús es determinen al Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades.

Art. 264 Ecoeficiència als habitatges i eficiència energètica

1. Els projectes de noves construccions i rehabilitacions donaran compliment a les disposicions mediambientals contingudes al Codi Tècnic de l'Edificació i al Decret d'Ecoeficiència, o normativa sectorials que les substitueixi. Les instal·lacions necessàries derivades del compliment d'aquesta normativa hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte, en especial, l'impacte estètic i/o visual que puguin produir, sobre tot en zones amb valors ambientals i/o paisatgístics protegits. L'incompliment d'aquest precepte podrà suposar la denegació de llicències per les obres que corresponguin.

2. A l'empara de la disposició addicional primera del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris mediambientals i d'ecoeficiència en els edificis, tots els edificis en els quals sigui d'aplicació aquest Decret hauran d'obtenir una puntuació global mínima de 18 punts en els paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius regulats per l'article 6 d'aquest decret.

3. Limitació de la demanda energètica dels habitatges

En les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica "A", segons els procediments regulats al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis.

4. Energies renovables

Es potenciarà la implantació, el desenvolupament i l'explotació de sistemes i instal·lacions amb fonts renovables ja siguin generadores o transformadores d'energia. Caldrà garantir que com a mínim un 20% de la demanda sigui coberta per aquests sistemes.

5. Assolellament

Els habitatges disposaran com a mínim 1 hora de sol a la sala el dia 22 de desembre dins de la franja horària de les 10 a les 14 hores (horari solar). En el cas que mantenint l'edificabilitat i

densitat assignades pel planejament no es pugui complir aquesta condició, s'haurà de justificar el motiu, sense que en cap cas l'incompliment d'aquest requeriment superi el 20% del total dels habitatges de l'edifici en qüestió. Igualment, els edificis disposaran de sistemes passius que garanteixin la protecció de les obertures limitant l'assoleix directe màxim de 4 hores sobre les seves obertures entre les 10 i les 18 hores (horari solar) el dia 22 de juny. Aquests sistemes poden ser fixes o mòbils.

6. Usos de coberta i compatibilitat amb instal·lacions de producció d'energia renovable i estructures d'eficiència energètica

L'ús de la coberta preveurà servituds o concessions per tal de poder implantar sistemes de producció d'energia elèctrica/tèrmica als edificis i, en concret, a les cobertes gestionades per empreses de serveis energètics, i sempre per tal de garantir el concepte de balanç zero.

Així mateix, la instal·lació dels sistemes de producció d'energia esmentats, ha de permetre l'enjardinament de la coberta dels edificis.

Art. 265 Contaminació lluminosa

Regulacions referides a la contaminació lluminosa

En tota instal·lació d'enllumenat exterior (incloent retolació), seran d'aplicació totes aquelles directrius relatives a la prevenció de la contaminació lluminosa que apareixen al Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

Així mateix, s'haurà de donar compliment als requeriments establerts al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Veure Annex a aquestes normes urbanístiques (Vector Llum).

Art. 266 Contaminació electromagnètica

1. Implicacions normatives

Cal respectar els criteris que fixa la legislació referents a la ubicació de les noves infraestructures elèctriques, considerant, els criteris de protecció sanitària de la població indicats a les figures legislatives següents:

Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament que estableix condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.

Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació (tenint en compte que diversos articles i tots els annexos han estat anul·lats per Sentència del Tribunal Suprem de 22 de març de 2011).

2. Apantallament de centres de transformació

En els edificis destinats a ús d'habitatge que incloguin estacions transformadores elèctriques en el seu anterior, caldrà valorar la instal·lació de sistemes d'apantallament en els paraments de tancament de l'espai on s'ubiquin les estacions transformadores quan aquests confrontin amb dormitoris, si el mesurament del camp magnètic altern de baixa freqüència, realitzat en el dormitori, resulta superior a 100nT.

Art. 267 Espais lliures i enjardinamentCríteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans

Les espècies emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.

En les zones enjardinades no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals.

Es preservarà l'arbrat existent sempre que sigui compatible amb la nova ordenació. Per a l'arbrat que no segueixi la nova ordenació proposada s'estudiarà la viabilitat del seu transplantament a les zones d'espai lliure del sector.

Art. 268 Mobilitat sostenible1. Aparcaments de bicicletes

Les places d'aparcament per a bicicleta es trobaran en zones cobertes, sense accés de persones alienes a la propietat i preferentment en planta baixa.

2. Instal·lacions de recàrrega de vehicles elèctrics

En aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal o vertical, s'haurà d'executar una conducció principal per zones comunitàries (mitjançant tubs, canals, safates, etc.), de manera que es garanteixi la realització de derivacions fins les estacions de recàrrega de com a mínim el 25% de les places. En el disseny dels quadres elèctrics i de les sales de comptadors es preveurà l'espai necessari per donar servei aquests punts de recàrrega.

En aparcaments o estacionaments d'ús públic o privat, caldrà realitzar les instal·lacions necessàries per subministrar com a mínim a una estació de recàrrega per cada 20 places d'aparcament.

Les condicions tècniques de les instal·lacions per a la recàrrega de vehicles elèctrics es regularan pel Reial decret 1053/2014, de 12 de desembre, pel qual s'aprova una nova Instrucció Tècnica Complementària (ITC) BT 52, Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics, del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (REBT).

Es fomentarà la recàrrega de vehicles elèctrics mitjançant fonts d'energia renovables i durant les hores de menor consum de la resta d'usos.

Els sectors que es desenvolupin mitjançant plans parcials o especials hauran de preveure punts de recàrrega en vial públic.

Art. 269 Gestió de residus1. Actuacions en emplaçaments amb activitats potencialment contaminants

Les actuacions en emplaçaments amb activitats potencialment contaminants s'han d'ajustar al compliment del Real decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminants.

2. Enderrocs

Els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació, que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions, s'han de gestionar d'acord amb el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora dels residus.

En el cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real decreto 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com el Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de

residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla tenen la vigència establerta en l'acord de concessió i confereixen al seu titular el dret a realitzar tot allò que es concreti en la llicència. Poden ser prorrogades per la meitat del termini original, d'acord amb el que estableix la Llei d'urbanisme.

Segona

Als efectes de la Disposició transitòria sisena RLU, les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge no incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, o que no estiguin associades a explotacions rústiques, podran romandre sobre el territori d'acord amb el règim establert en dita disposició transitòria sisena RLU.

Tercera

En tant l'Ajuntament no redacti i aprovi l'Ordenança de Jardineria i Estalvi del consum d'aigua, en aquelles noves edificacions i construccions que incloguin manteniment d'espais no pavimentats susceptibles de ser regats, superiors a 30 m², es recollirà l'aigua de pluja de terrats i cobertes per a posterior aprofitament per a reg, mitjançant un dipòsit amb una capacitat mínima de 25 m³.

Quarta

A les parcel·les incloses en àmbits d'antigues unitats o polígons d'actuació urbanística, tant en sòl urbà consolidat com no consolidat, delimitades en el Pla general d'ordenació urbana anterior, que es mantenen com polígons d'actuació per restar pendent d'execució alguna obligació urbanística, el sostre edificable a tenir en compte serà el propi de la clau normativa urbanística fixada pel present planejament.

Cinquena

A la zona d'Eixample (clau R3), no s'admetran nous habitatges en les plantes baixes dels edificis que quedin en situació de volum disconforme per excés de plantes, mentre no s'ajustin a les condicions d'edificació que fixa el present POUM.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

1. A l'entrada en vigor del present Pla d'ordenació urbanística municipal quedarà sense efecte el planejament urbanístic general i derivat anterior, amb la excepció que se cita en el número 2 següent, les determinacions del qual han quedat incorporades o substituïdes per aquelles.
2. S'excepciona del disposat en el número anterior el Pla parcial i la Modificació 1 del sector SUPr4 del pla parcial de Cal Candi, aprovada definitivament amb data de 19 de març de 2021 (DOGC de 19/04/2021).
3. Aquesta clàusula derogatòria no afecta als projectes d'urbanització i de reparcel·lació que no han esgotat el seu termini d'execució segons el corresponent pla d'etapes fixat pel planejament general o derivat, així com a les obres aprovades amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla, les quals mantindran la seva vigència fins a la total execució, sens perjudici en el seu cas de la necessitat de procedir a la seva modificació per adaptar-les al nou planejament. Tampoc afecta als projectes d'ordenació de polígons, unitats d'actuació o conjunts edificats que s'esmenten específicament en les normes urbanístiques com a referència per a l'ordenació.

Segona

El planejament derivat ha d'incorporar, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:

a) Ecoeficiència

Donar compliment al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i al Real Decreto 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

b) Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua.

Obligatorietat d'adopció en els projectes de les noves edificacions de sistemes estalviadors d'aigua (control de la pressió de l'aigua d'entrada, mecanismes de reducció de cabal o de descàrrega en aixetes i aparells sanitaris i de rec; captació d'aigua de pluja caiguda sobre les cobertes dels edificis per emmagatzematge i reutilització); reutilització d'aigües grises, etc.

Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al reg de les zones verdes.

Utilització en la jardineria de les zones verdes espècies vegetals adaptades a les condicions climàtiques de la zona (xerojardineria), aplicació de sistemes de microreg i sistemes de reg automatitzat que optimitzin el consum d'aigua.

Els plans parcials destinats totalment o parcial a usos industrials, no admetran nous usos que utilitzin l'aigua com a element destacat del procés productiu o de transformació. Les noves activitats estan subjectes a les determinacions de la Llei 3/1988, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i de l'Administració competent (Agència Catalana de l'Aigua).

Adopció de mesures per minimitzar la superfície impermeabilitzada, utilitzant sempre que sigui possible paviments permeables per tal de minimitzar la incidència en el cicle de l'aigua.

Compliment de l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona.

Per al dimensionament dels dipòsits per l'emmagatzematge d'aigua de pluja es recomana l'aplicació de la guia "Aprofitament d'aigua de pluja a Catalunya. Dimensionament de dipòsits d'emmagatzematge" redactada per l'ACA en la qual, mitjançant un àbac, es dimensiona el dipòsit d'aigua en funció de la superfície de la teulada, l'àmbit geogràfic i els usos previstos.

c) Mesures en la gestió dels residus

Previsió en els nous habitatges i equipaments d'espais i instal·lacions adequats que facilitin la recollida selectiva dels residus.

Previsió, en la xarxa viària urbana els espais reservats suficients i adequats per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions

de recollida i transport de residus municipals, segons criteri i gestió municipal i Agència Catalana de Residus.

Gestionar els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que es generin en el desenvolupament del pla en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, i Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real decreto 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminants.

En cas d'enderrocament d'edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

d) Contaminació acústica

Adaptació dels nous sectors a les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica i a les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

e) Contaminació lumínica

Compliment de les disposicions per a cada tipus de zona respecte al tipus de làmpades, sistemes de regulació de flux, manteniment d'instal·lacions d'enllumenat, regulació estacional i horària, enllumenats exteriors, limitació de la llum intrusa, i altres prescripcions de la Llei 6/2001 en les condicions que estableixi el reglament que la desplegui i d'acord amb el Mapa de la protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya de Cabrils aprovat pel departament competent en matèria de medi ambiental de la Generalitat de Catalunya per reduir i prevenir la contaminació lluminosa. I d'acord amb el que estableix l'annex A de la present normativa.

f) Espais verds

Integració paisatgística de l'espai verd amb l'entorn que l'envolta, minimització dels espais impermeables, utilització espècies locals per a l'enjardinament, respecte de la vegetació natural existent. Aquells elements del sistema d'espais lliures que mantinguin una coberta de vegetació autòctona s'ordenaran de manera que es preservi aquesta coberta. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

g) Paisatge

Les noves superfícies resultants dels moviments de terres i adequació morfològica de les obres d'urbanització han d'adoptar talussos de pendent 2H:1V (o 3H:2V) i restaurar la seva superfície mitjançant l'aportació de terra vegetal i hidrosembra d'espècies herbàcies.

h) Domini públic hidràulic i zona de policia

Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa de l'organisme competent i segons les condicions d'ordenació i protecció que estableix l'article 92 del capítol 3, sistema hidràulic.

Tots els plans derivats l'àmbit dels quals limiti o sigui travessat per una riera o altra element de la xarxa hidrogràfica, o que afecti a la conca de captació d'alguna de les rieres que travessin el municipi, haurà d'incorporar el corresponent estudi d'inundabilitat (d'acord amb els criteris de l'ACA) i estudiar de manera específica la seva incidència sobre l'escorrentia i el drenatge superficial.

Tercera

L'Ajuntament d'Olesa de Montserrat redactarà i aprovarà cada quatre anys un informe de seguiment del desplegament i execució del POUM, on constarà l'estat dels sectors de planejament derivat i de la execució dels polígons d'actuació urbanística inclosos en el quadrienni, les eventuais modificacions puntuals del Pla i demés desenvolupaments, l'adaptació al marc legal i als documents de rang superior, si s'escau, així com l'aplicació de la normativa urbanística i dels criteris i recomanacions incloses en els documents del Pla.