

Normes Urbanístiques

TEXT REFÓS del POUM de Granollers
que incorpora les prescripcions d'ofici
de l'acord de la CTU de 28/09/2006.

2012

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	9
CAPÍTOL 1. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL POUM.....	9
Article 1. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica.....	9
Article 2. Marc normatiu.....	10
Article 3. Contingut i vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM.....	11
Article 4. Vigència del POUM.....	12
Article 5. Revisió del POUM.....	12
Article 6. Modificació del POUM.....	12
Article 7. Regulació de l'Agenda.....	13
Article 8. Interpretació.....	13
Article 9. Obligatorietat.....	14
Article 10. Claus d'identificació.....	14
CAPÍTOL 2. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL POUM.....	14
Article 11. Competència.....	14
Article 12. Desenvolupament del POUM.....	14
Article 13. Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	15
Article 14. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.....	15
Article 15. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.....	15
Article 16. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.....	16
Article 17. Plans Parcials Urbanístics.....	17
Article 18. Plans especials urbanístics i plans de millora urbana.....	18
Article 19. Adequació del planejament derivat al POUM.....	18
Article 20. Catàleg de béns a protegir.....	19
Article 21. Supressió de barreres arquitectòniques.....	19
Article 22. Precisió de límits.....	19
Article 23. La promoció privada de planejament derivat. Documentació i compromisos.....	20
CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM.....	20
Article 24. Administració actuant.....	20
Article 25. Sectors d'actuació urbanística.....	20
Article 26. Modificació i nova delimitació dels sectors o polígons d'actuació urbanística.....	21
Article 27. Pla d'Etapes.....	21
Article 28. Elecció dels sistemes d'actuació.....	21
Article 29. Projecte de reparcel·lació.....	22
Article 30. Projectes d'urbanització.....	22
Article 31. Convenis urbanístics.....	22
Article 32. Avaluació ambiental.....	23
Article 33. Execució del planejament en sòl urbà.....	23
Article 34. Execució del planejament en sòl urbanitzable.....	24
Article 35. Execució i gestió de sistemes urbanístics.....	24
Article 36. Concessions per a equipaments.....	24
Article 37. Subsòl.....	24
Article 38. Reserves per habitatges de protecció pública.....	24
CAPÍTOL 4. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL POUM.....	25
Article 39. Defensa del Pla d'Ordenació.....	25
Article 40. Certificats o informes urbanístics.....	25
CAPÍTOL 5. INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS.....	25
SECCIÓ PRIMERA. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.....	25
Article 41. Actes subjectes a llicència municipal.....	25
Article 42. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic.....	27
Article 43. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	27
Article 44. Tipus de llicències i de permisos.....	27
Article 45. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors.....	28
Article 46. Competències per a l'atorgament de llicències d'obres.....	29

Article 47. Terminis i tràmits per a les llicències d'obres.....	29
Article 48. Condicions d'atorgament de llicències d'obres.....	30
Article 49. Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència d'obres.....	30
Article 50. Deficiències.....	31
Article 51. Terminis de resolució i requisits per iniciar les obres.....	31
Article 52. Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar.....	31
Article 53. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.....	32
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME, O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ.....	32
Article 54. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.....	32
Article 55. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	32
Article 56. Edificis i/o instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme.....	33
SECCIÓ TERCERA. SEGUIMENT DE LES OBRES.....	34
Article 57. Seguiment de les obres.....	34
Article 58. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament.....	34
Article 59. Infraccions urbanístiques i sancions.....	34
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	35
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	35
Article 60. Funció i contingut social del dret de propietat.....	35
Article 61. Exercici del dret de propietat.....	35
Article 62. Règim urbanístic del sòl.....	35
Article 63. Classificació del sòl segons el règim jurídic.....	35
CAPÍTOL 2. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI.....	36
Article 64. Estructura general del territori i sistemes urbanístics.....	36
Article 65. Zones.....	36
TÍTOL III. DISPOSICIONS COMUNS DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT.....	37
CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.....	37
Article 66. Definició de paràmetres d'ordenació.....	37
CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS COMUNES A TOTS ELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	37
Article 67. Definició dels conceptes.....	37
Article 68. Elements de control bioclimàtic i d'estalvi energètic.....	38
Article 69. Planta baixa.....	39
Article 70. Planta soterrani.....	40
Article 71. Alçades de les plantes pis.....	41
Article 72. Elements tècnics de les instal·lacions.....	41
Article 73. Cossos sortints.....	41
Article 74. Vol màxim dels cossos sortints.....	42
Article 75. Elements sortints.....	43
Article 76. Ventilació i il·luminació.....	43
Article 77. Celoberts.....	43
Article 78. Patis de ventilació.....	45
CAPÍTOL 3. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL.....	45
Article 79. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació segons alineació a vial.....	45
Article 80. Alineació de vial.....	46
Article 81. Amplada de vial.....	46
Article 82. Altura.....	47
Article 83. Regles sobre determinació d'altura.....	50
Article 84. Regles sobre mitgeres.....	51

Article 85. Profunditat edificable.....	51
Article 86. Espai lliure interior.....	52
Article 87. Reculades.....	54
CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	55
Article 88. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada.....	55
Article 89. Desenvolupament del volum edificable.....	55
Article 90. Ocupació màxima de parcel·la.....	55
Article 91. Sòl lliure d'edificació.....	56
Article 92. Altura reguladora màxima i nombre de plantes.....	56
Article 93. Separacions mínimes.....	57
Article 94. Construccions auxiliars.....	57
Article 95. Tanques.....	58
Article 96. Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	58
CAPÍTOL 5. SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....	59
Article 97. Objectius generals.....	59
Article 98. Distribució de l'edificabilitat neta.....	59
Article 99. Configuració de la forma de l'edificació.....	59
Article 100. Localització relativa de l'edificació.....	60
Article 101. Ocupació màxima de la parcel·la.....	61
Article 102. Cota de referència de la planta baixa.....	61
Article 103. Paràmetres en la configuració unívoca.....	61
Article 104. Paràmetres en la configuració flexible.....	62
CAPÍTOL 6. REGULACIÓ D'USOS.....	62
SECCIÓ PRIMERA. CLASSES D'USOS.....	62
Article 105. Bases de la regulació.....	62
Article 106. Conceptes.....	63
Article 107. Desenvolupament de la regulació d'usos.....	63
Article 108. Classes d'usos per la seva funció.....	63
Article 109. Classes d'usos per la seva naturalesa.....	71
Article 110. Usos provisionals.....	71
Article 111. Usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.....	71
Article 112. Definició dels paràmetres reguladors o d'aplicació amb caràcter general a totes les zones.....	71
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS.....	73
Article 113. Regulació específica dels usos i activitats.....	73
Article 114. Situacions relatives.....	73
Article 115. Usos específics en relació a les situacions relatives.....	75
Article 116. Nivell d'incidència dels usos sobre les persones, els béns i el medi ambient.....	75
Article 117. Regulació supletòria.....	76
Article 118. Simultaneïtat d'usos.....	76
Article 119. Control administratiu de la instal·lació i funcionament de les activitats amb incidència ambiental.....	76
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL.....	76
Article 120. Definició.....	76
Article 121. Accessibilitat a l'ús comercial.....	77
Article 122. Limitacions als establiments mitjans i grans establiments comercials.....	77
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ D'ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS.....	78
Article 123. Definició.....	78
Article 124. Previsions d'estacionaments en sòl urbanitzable.....	78
Article 125. Previsions d'aparcament als edificis.....	78
Article 126. Condicions específiques dels aparcaments als edificis.....	80
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE.....	81
Article 127. Decret d'habitabilitat i Ordenança.....	81
Article 128. Definicions.....	81
Article 129. Superfície de les dependències.....	82
Article 130. Il·luminació i ventilació.....	82
Article 131. Dependències mínimes.....	82
Article 132. Escales.....	82

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS DE RESTAURACIÓ.	83
Article 133. Aïllament acústic.	83
SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS RECREATIU VINCULAT A LA MÚSICA I EL JOC.	83
Article 134. Regulació en sòl no urbanitzable.	83
Article 135. Aparcaments	83
Article 136. Publicitat de les característiques dels locals.	84
Article 137. Aïllament acústic.	84
Article 138. Situacions d'incompatibilitat per als establiments de caràcter fix.	84
Article 139. Compatibilitat en la situació relativa 0-B.	84
Article 140. Compatibilitat en les situacions relatives 4 i 5.	85
Article 141. Compatibilitat en les situacions relatives 7 i 9 per l'ús 10.C.2.1.	85
Article 142. Compatibilitat de les activitats recreatives vinculades a la música i el joc que es desenvolupin amb caràcter eventual o extraordinari.	85
SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA D'ALGUNS TIPUS D'OFICINES.	85
Article 143. Restriccions de compatibilitat per a alguns tipus d'oficines.	85
SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU.	86
Article 144. Definició.	86
SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE L'ÚS PECUARI.	86
Article 145. Definició i compatibilitat. Llicències.	86
Article 146. Condicions d'edificació i ús.	86
TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES.	87
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	87
Article 147. Definició dels sistemes i sistemes generals.	87
Article 148. Tipus de sistemes.	87
Article 149. Actuació dels sistemes. Inclusió en sectors de planejament.	88
Article 150. Titularitat i afectació del sòl.	88
Article 151. Proporcionalitat.	89
Article 152. Cessions gratuïtes.	89
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE SISTEMES.	89
SISTEMA VIARI	89
Article 153. Definició.	89
Article 154. Tipus de vies.	90
Article 155. Desenvolupament.	91
Article 156. Necessitat de llicència.	92
Article 157. Règim de les vies públiques i el seu entorn.	92
Article 158. Ordenació de cruïlles.	93
Article 159. Publicitat.	93
Article 160. Estudis d'impacte ambiental.	93
SISTEMA FERROVIARI.	94
Article 161. Definició i desenvolupament.	94
Article 162. Règim de limitacions.	94
Article 163. Tanca de línies fèrries i passos a nivell.	96
Article 164. Llicència municipal.	96
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.	96
Article 165. Definició.	96
Article 166. Determinacions del Pla.	96
Article 167. Computabilitat.	97
Article 168. Usos.	97
Article 169. Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals.	97
Article 170. Condicions d'ordenació dels nous espais lliures fruit del planejament derivat.	98
SISTEMA D'EQUIPAMENTS.	99
Article 171. Definició i règim.	99
Article 172. Usos.	100

Article 173. Determinacions en sòl urbà.....	101
Article 174. Restants determinacions.....	101
Article 175. Assignació d'usos.....	101
Article 176. Condicions d'edificació.....	101
Article 177. Condicions específiques dels equipaments resultants dels sistemes locals en Plans Parcials.....	102
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS.....	103
Article 178. Definició i contingut.....	103
Article 179. Condicions d'ús i funcions.....	103
Article 180. Mesures particulars de protecció.....	104
SISTEMA HIDROLÒGIC.....	104
Article 181. Definició i règim.....	104
Article 182. Delimitació, condicions i protecció del sistema hidrològic.....	107
SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS GENERALS.....	107
Article 183. Definició i regulació.....	107
SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (Hdot).....	107
Article 183bis. Condicions i classificació.....	107
TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	109
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	109
Article 184. Disposicions generals.....	109
Article 185. Elements de regulació.....	109
Article 186. Condició general sobre l'entorn urbà.....	110
Article 187. Alineacions i rasants.....	110
Article 188. Sectors d'actuació.....	110
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT.....	110
ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA, FAÇANA ESTRETA (CLAU 1A).....	110
Article 189. Objectius.....	110
Article 190. Sistema d'ordenació.....	110
Article 191. Condicions d'edificació.....	110
Article 192. Condicions d'ús.....	112
Article 193. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.....	113
ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA, FAÇANA AMPLA (CLAU 1B).....	115
Article 194. Objectius.....	115
Article 195. Sistema d'ordenació i densitat màxima admesa.....	115
Article 196. Condicions d'edificació.....	116
Article 197. Condicions d'ús.....	117
ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL (CLAU 1C).....	118
Article 198. Definició i objectius.....	118
Article 199. Sistema d'ordenació.....	119
Article 200. Condicions d'edificació.....	119
Article 201. Condicions d'ús.....	122
ZONA UNIFAMILIAR EN FILERES (CLAU 2).....	122
Article 202. Definició i objectius.....	122
Article 203. Sistema d'ordenació.....	123
Article 204. Condicions d'edificació.....	123
Article 205. Condicions d'ús.....	132
ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA (CLAU 3).....	133
Article 206. Definició i objectius.....	133
Article 207. Sistema d'ordenació.....	133
Article 208. Condicions d'edificació.....	133
Article 209. Condicions d'ús.....	136
ZONA INDUSTRIAL EDIFICACIÓ AÏLLADA (CLAU 4A).....	136
Article 210. Definició i objectius.....	136
Article 211. Sistema d'ordenació.....	136

Article 212. Condicions d'edificació.....	136
Article 213. Condicions d'ús.....	139
ZONA INDUSTRIAL EN FILERA (CLAU 4B).....	139
Article 214. Definició i objectius.....	139
Article 215. Sistema d'ordenació.....	139
Article 216. Condicions d'edificació.....	139
Article 217. Condicions d'ús.....	142
ZONA INDUSTRIAL I/O COMERCIAL EN CONDICIONS ESPECIALS (CLAU 4C).....	142
Article 218. Definició i objectius.....	142
Article 219. Sistema d'ordenació.....	143
Article 220. Condicions d'edificació.....	143
Article 221. Condicions d'ús.....	146
ZONA DE CONSERVACIÓ DE POLÍGONS RESIDENCIALS (CLAU 5A).....	147
Article 222. Definició i objectius.....	147
Article 223. Condicions generals.....	147
Article 224. Condicions d'ús.....	147
ZONES D'ORDENACIÓ ESPECÍFICA (CLAU 5B).....	148
Article 225. Definició i objectius.....	148
Article 226. Condicions generals i d'ús.....	148
ZONA D'EDIFICACIÓ EN BLOC AÏLLAT (CLAU 6).....	148
Article 227. Definició i objectius.....	148
Article 228. Sistema d'ordenació.....	149
Article 229. Condicions d'edificació.....	149
Article 230. Condicions d'ús.....	153
ZONA DE TRANSFORMACIÓ OPCIONAL DE L'ÚS INDUSTRIAL. (CLAU 7).....	154
Article 231. Definició i objectius.....	154
Article 232. Sistema d'ordenació.....	154
Article 233. Condicions d'edificació.....	154
Article 234. Condicions d'ús.....	155
POLÍGONS PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT. (PAU).....	158
Article 235. Definició i objectius.....	158
Article 236. Sistema d'ordenació i condicions d'edificació i ús.....	158
Article 237. Llistat de polígons d'actuació urbanística.....	158
SECTORS EN SÒL URBÀ PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT (PMU).....	159
Article 238. Definició i objectius.....	159
Article 239. Desenvolupament.....	159
Article 240. Llistat de plans de millora urbana.....	159
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	159
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	159
Article 241. Definició i objectius.....	159
Article 242. Desenvolupament i normativa aplicable.....	160
Article 243. Reserves per a sistemes locals i sistemes generals adscrits.....	160
Article 244. Llistat de Sectors.....	160
CAPÍTOL 2. CRITERIS D'URBANITZACIÓ I SOSTENIBILITAT.....	161
Article 245. Zonificació i ordenació general.....	161
Article 246. Vialitat, mobilitat i trànsit.....	161
Article 247. Regulació de l'edificació.....	161
Article 248. Infraestructures.....	162
Article 249. Hidrants d'incendi.....	162

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	162
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	162
Article 250. Definició, finalitat i tipus.....	162
Article 251. Desenvolupament del Pla.....	163
Article 252. Vies rurals i tanques.....	164
Article 253. Ordenació de les aigües.....	165
Article 254. Parcel·lacions urbanístiques i segregacions.....	165
Article 255. Ús d'habitatge.....	166
Article 256. Protecció contra incendis.....	166
Article 257. Actuacions d'interès públic i altres actuacions.....	166
Article 258. Instal·lacions d'obres públiques.....	167
Article 259. Serveis tècnics.....	167
Article 260. Aprofitament forestal i talcs d'arbres.....	168
Article 261. Àrees de protecció arqueològica.....	168
Article 262. Condicions d'ordenació de l'edificació.....	169
Article 263. Altres disposicions de caràcter general.....	171
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES EN S.N.U.	172
SOL NO URBANITZABLE CONNECTOR.....	172
Article 264. Definició.....	172
Article 265. Determinacions del Pla especial urbanístic.....	172
Article 266. Usos admesos.....	172
SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA.....	173
Article 267. Definició i tipus.....	173
Article 268. Determinacions dels Plans Especials Urbanístics.....	173
Article 269. Usos admesos.....	173
SÒL NO URBANITZABLE DE L'ÀMBIT DE PALOU	174
Article 270. Definició i situació actual.....	174
Article 271. Usos existents.....	174
Article 272. Condicions de l'edificació.....	175
TÍTOL VIII. NORMES DE PROTECCIÓ DELS ELEMENTS CATALOGATS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL.....	176
CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DELS ELEMENTS DEL CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I URBANÍSTIC. 176	
Article 273. Planejament d'aplicació.....	176
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	177
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	177
ANNEX NORMATIU 1: CONDICIONS MEDIAMBIENTALS.....	178
ANNEX NORMATIU 2: ORDENANCES DE SECTORS	180
NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR Z1 "Pla de baix".....	180
Article 1. Àmbit territorial d'aplicació.....	180
Article 2. Marc legal de referència.....	180
Article 3. Definició de conceptes.....	180
Article 4. Desenvolupament de Pla.....	180
Article 5. Estudis de Detall.....	180
Article 6. Projectes d'Urbanització.....	180
Article 7. Projectes de Reparcel·lació.....	181
Article 8. Modificacions.....	181
Article 9. Qualificació del sòl.....	181
Article 10. Zones.....	181

Article 11. Sistemes.....	182
Article 12. Definició de conceptes	182
Article 13. Determinacions comunes a totes les zones	183
Article 14. Determinacions per a la zona A “Residencial unifamiliar en filera”.....	185
Article 15. Determinacions per a la zona B, “Residencial plurifamiliar en bloc lineal”	186
Article 16. Determinacions per a la zona C, “Residencial plurifamiliar en bloc aïllat amb placa comercial”	188
Article 17. Determinacions per a la zona D, “Residencial bifamiliar existent”.....	188
Article 18. Determinacions per a la zona E, “Comercial”	189
Article 19. Determinacions per a la zona F, “Residencial en volumetria específica”	189
Article 20. Determinacions per a la zona G, “Residencial hoteler”	190
Article 21. Determinacions per a la zona H, “Terciari en bloc aïllat amb placa comercial	191
Article 22. Determinacions per als Equipaments.....	192
Article 23. Determinacions per als Espais Lliures	192
Disposicions addicionals	192
Disposicions transitòries.....	192
NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR K “Can Gili”.	194
Article 1. Definició.....	194
Article 2. Àmbit territorial d'aplicació.....	194
Article 3. Aplicació supletòria del POUM.....	194
Article 4. Modificacions i adaptacions.....	194
Article 5. Qualificació del sòl	194
Article 6. Zones	194
Article 7. Tipus d'ordenació.....	195
Article 8. Aparcaments.	195
Article 9. Planta baixa.....	195
Article 10. Planta soterrani.	195
Article 11. Altura reguladora.....	195
Article 12. Tanques.	195
Article 13. Cossos sortints.....	196
Article 14. Unitat mínima d'execució i unitat mínima de projecte.	196
Article 15. Zona 1. Residencial. Ciutat jardí semi-intensiva.....	196
Article 16. Zona 2. Residencial. Ciutat jardí semi-intensiva.....	197
Article 17. Zona 3. Equipament privat – Residencial plurifamiliar.....	198
Plànols	198

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL 1. NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL POUM.

Article 1. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica.

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Granollers, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El Pla d'ordenació és el resultat de la revisió del Pla General d'Ordenació aprovat l'any 1984, i amb Revisió de Programa i Text Refós de l'any 1993.
3. És un objectiu essencial d'aquest Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible de Granollers. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén configurar un model d'ocupació del sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social i contempli la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, concretant aquest important objectiu en:
 - a) La utilització racional del territori i el medi ambient: evitant la dispersió dels assentaments urbans, optimitzant els teixits urbans existents, adoptant densitats adequades a una ciutat compacta, evitant l'excessiva especialització de les seves parts. Contemplant la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà.
 - b) La preservació dels recursos naturals (recursos hídrics, sòl agrícola, biodiversitat i patrimoni natural...): propiciant un menor consum del sòl i dels recursos consumits. Protegint els espais vitals per a la recàrrega d'aqüífers i integrant la planificació hidrològica amb la d'usos del sòl.
 - c) Preservació dels valors paisatgístics, ecològics, arqueològics, històrics i culturals: permeabilització i desfragmentació del territori, conservació de la biodiversitat i patrimoni natural.
 - d) Afavorint la cohesió social (prevenir la marginalitat, accés a serveis, participació representativa de tots els sectors, evitant la segregació social, afavorint la integració i les relacions i activitats col·lectives....).
 - e) Compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs. Fomentar l'estalvi i reutilització d'aigua tot protegint els recursos hídrics i minimitzant el consum d'aigua derivat del planejament.
 - f) Promoure la millora de l'eficiència energètica de les edificacions i reducció de la seva contribució al canvi climàtic.
4. Addicionalment, i d'acord amb els resultats del procés de participació entre els objectius principals del POUM s'inclouen:
 - a) Fomentar una mobilitat més respectuosa amb l'entorn adreçada a aconseguir menys trànsit amb vehicle privat, millor disponibilitat d'aparcament, més facilitat de moviment pels vianants i més transport públic.
 - b) Garantir la protecció dels espais naturals municipals i zones verdes tot afavorint més espais de parcs per habitant, i tendint a consolidar els espais naturals.

c) Aconseguir una reducció de la contaminació ambiental, amb un planejament urbanístic que tendeixi a reduir especialment la contaminació acústica, i la contaminació atmosfèrica.

5. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han d'exercir sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.

Article 2. Marc normatiu.

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.

2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen, i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té la Comunitat Autònoma de Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.

Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes Normes urbanístiques cal entendre-les realitzades a les següents Lleis i disposicions reglamentàries:

▪ Normativa urbanística de Catalunya:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.

▪ Normativa sobre Patrimoni cultural a Catalunya:

- Llei 9/2003, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

▪ Normativa urbanística estatal:

- Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo .(LS.)
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana".

La resta de disposicions s'esmenten amb la denominació completa.

3. La referència a la legislació sectorial vigent feta en aquestes Normes urbanístiques s'ha d'entendre que remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

En aquest sentit, s'esmenten les disposicions sectorials amb la denominació completa.

4. El Pla d'ordenació és públic, executiu i de compliment obligatori per a les Administracions públiques i per a les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent

sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

Article 3. Contingut i vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM.

El Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels documents següents:

1. Memòria i estudis complementaris.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla d'ordenació.

2. Plànols d'informació, d'ordenació urbanística i de traçat de xarxes.

Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació són vinculants.

L'alteració dels continguts recollits en els plànols del Pla d'ordenació, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió o de modificació del Pla.

3. Normes urbanístiques.

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla d'ordenació.

Les Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'ordenació. En els aspectes no previstos per la Normativa, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

Les Normes urbanístiques podran ser acompanyades o desenvolupades per Ordenances urbanístiques.

Els preceptes de les diferents Ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o de regulació detallada, integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla d'ordenació, completant els preceptes de les Normes urbanístiques sense contradir-los.

L'alteració o la variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'Ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.

4. Catàleg de béns a protegir.

El Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic de Granollers fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 d'octubre de 2003. Aquest document té caràcter normatiu.

El Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural de Granollers fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de juny de 2004. Aquest document té caràcter normatiu.

Catàleg de masies i cases rurals. Aquest document té caràcter normatiu.

Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable. Aquest document té caràcter informatiu.

5. Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla d'ordenació.

6. Agenda.

Aquest document tindrà caràcter normatiu.

7. Informe mediambiental.

L'informe ambiental té caràcter normatiu.

8. Memòria social.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter normatiu.

Formen part de la documentació informativa: la Memòria i els plànols de la informació urbanística i la Memòria i els plànols de l'Avanç del Pla.

Article 4. Vigència del POUM.

Aquest Pla, l'entrada en vigor del qual tindrà lloc al dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, tindrà vigència indefinida, en tant que no es revisi segons el previst en l'article següent.

Article 5. Revisió del POUM.

1. La revisió del POUM en la seva globalitat, procedirà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

- a) Pel transcurs de quinze anys des de la seva entrada en vigor.
- b) En els supòsits previstos en l'article 95 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- c) Quan es verifiquin alteracions o variacions substancials de les previsions de població, renda, ocupació, o creixement urbanístic en l'àmbit del Pla.
- d) Quan es produeixin modificacions del règim del sòl no urbanitzable que alterin l'estructura general i orgànica del territori.
- e) Quan resultin precises majors exigències d'equipaments comunitaris, a conseqüència del desenvolupament econòmic i social assolit.
- f) Si les previsions del POUM resultessin contradictòries amb les del Pla de Coordinació Territorial de Catalunya quan s'aprovi.

2. El sòl classificat com no urbanitzable per aquest POUM, no es podrà convertir en urbanitzable mitjançant la revisió del Programa d'Actuació, o per Modificació Puntual, a no ser que es justifiqui que l'estructura general i orgànica del territori no es veu alterada.

Article 6. Modificació del POUM.

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que

s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i aquestes Normes.

- 3.L'alteració del contingut del Pla s'ha de fer a través de la seva revisió o mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació.
- 4.El projecte de modificació del Pla que es redacti ha de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla d'ordenació, i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla d'ordenació.
- 5.La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no ha de comportar una modificació del Pla d'ordenació, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.
- 6.Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius, i tret que es tracti únicament d'ajustos en la delimitació de zones o espais que no n'alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, es tramita d'acord amb el procediment establert en l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer
- 7.Els projectes de modificació del Pla d'ordenació es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent (articles 96 i 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).

Article 7. Regulació de l'Agenda.

1. L'Agenda del Pla d'ordenació s'ha d'actualitzar cada sis anys d'acord amb l'article 59.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
2. No es pot en cap cas, en el marc del procediment de revisió de l'Agenda, classificar com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla atorga la condició de sòl no urbanitzable.

Article 8. Interpretació.

- 1.Les determinacions del Pla d'ordenació i, concretament, d'aquestes Normes, s'interpreten en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què han d'ésser aplicats.
- 2.Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada (escala més precisa). En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla, preval allò establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual preval la superfície real.
- 3.Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolen sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i major protecció mediambiental, i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.
- 4.Les referències del Pla d'ordenació relatives a l'exterior del terme municipal s'han d'entendre únicament com a indicatives.

Article 9. Obligatorietat.

Tant les Administracions públiques com les persones particulars estan obligades a complir les determinacions o disposicions del Pla d'ordenació, i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja tingui caràcter definitiu o provisional, ja sigui d'iniciativa privada o pública, ha d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.

Article 10. Claus d'identificació.

Als efectes previstos en aquest Pla, les claus d'identificació de les determinacions assignades als sòls que integren el territori objecte del planejament, s'expressen en el Títol II, Capítol 1er d'aquestes Normes.

CAPÍTOL 2. NATURALES A, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL POUM.

Article 11. Competència.

- 1.El desenvolupament d'aquest POUM a través dels instruments jurídic-urbanístics procedents, en raó a la classe de sòl i objectius perseguits, correspon a la Corporació Municipal de Granollers.
- 2.L'Administració Pública podrà intervenir en el desenvolupament de sistemes o elements, respecte als quals té atribuïda competència.
- 3.Els particulars podran promoure plans per al desenvolupament de les previsions d'aquest POUM. La Corporació Municipal facilitarà a les entitats, associacions i particulars, la participació i col·laboració en els procediments d'elaboració i desenvolupament del planejament i acció urbanística.
- 4.L'Administració actuant serà l'Ajuntament de Granollers llevat que tingui aquesta condició un altre ens per aplicació de l'article 23 del Decret Legislatiu del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 12. Desenvolupament del POUM.

- 1.Amb la finalitat de complementar i de desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla d'ordenació, es poden elaborar, segons que prevegi la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana.
- 2.Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla d'ordenació són d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la consideració de sòl urbà consolidat no inclòs en sectors d'actuació urbanística o en plans de millora urbana.
- 3.L'Agenda del Pla d'ordenació determina l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del mateix Pla.
- 4.Amb la finalitat de completar la regulació urbanística, es poden aprovar plans especials, ordenances reguladores específiques i catàlegs.
- 5.Es pot aprovar un Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que preveu l'article 60 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, com expressió de les

polítiques municipals de sòl i d'habitatge i que contingui les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament del Pla d'ordenació.

Article 13. Desenvolupament del Pla en sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació en sòl urbà es realitza generalment directament o, quan sigui necessari, mitjançant polígons d'actuació urbanística d'acord amb l'article 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la delimitació dels quals ve fixada per aquest Pla. Igualment, poden delimitar-se polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent d'acord amb la llei.
2. Per aquests àmbits, el Pla determina la zonificació i tots els paràmetres necessaris per tal de procedir a la posterior gestió de l'àmbit.
3. Es considera sòl urbà no consolidat tot aquell altre que el consolidat. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, com a conseqüència de la nova ordenació.
4. Es poden formular plans especials urbanístics, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un àmbit, zona o matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67, 68, 69 i 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 14. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.

1. En sòl urbanitzable delimitat el Pla d'ordenació es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol mena en el territori corresponent. En el sòl urbanitzable no delimitat cal l'aprovació prèvia d'un pla parcial de delimitació.
2. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest Pla d'ordenació poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent (article 93 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).
3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de cinc anys (o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de 2/3 parts), tot constituint-se en entitat urbanística de conservació (junta de conservació). Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents.
4. Els terrenys inclosos en cada sector no poden urbanitzar-se mentre no s'aprovi definitivament el pla parcial urbanístic i el projecte d'urbanització, ni edificar-se fins que s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i aquest Pla d'ordenació.

Article 15. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions de les Normes del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.

2.No obstant això, es poden desenvolupar les previsions del Pla mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:

- a)La millora del medi natural.
- b)La protecció i la regeneració de conreus i espais forestals.
- c)La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
- d)La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
- e)La protecció i la millora de la vialitat rural.
- f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
- g)La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
- h)La ubicació d'estacions depuradores.
- i) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.
- j) La resta de supòsits permesos per la legislació urbanística vigent.

Aquest Pla d'ordenació contempla, delimitant-los en els plànols corresponents i definint-los a l'articulat d'aquestes Normes, l'elaboració de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable.

Article 16. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.

- 1.Les previsions del Pla d'ordenació respecte dels sistemes urbanístics generals es desenvolupen quan legalment procedeixi a través d'un pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o sector d'actuació subjecte a reparcel·lació, sector o polígon que a aquests efectes pot ser discontinu. 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 el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, subrogant-se en aquest darrer cas l'Administració adquirint en els drets i deures de l'anterior propietari.
- 2.Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme públic corresponent, o per la iniciativa privada.
- 3.En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació o en el planejament territorial o sectorial, es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori, i que són:
 - a)El sistema urbanístic general de comunicacions i les seves zones de protecció, el qual abasta totes les infraestructures per a la mobilitat de les persones i mercaderies, amb inclusió de les comunicacions per cable i els aparcaments de vehicles.
 - b)El sistema urbanístic ferroviari, amb caràcter singular.
 - c)El sistema urbanístic general d'equipaments comunitaris, que comprèn els centres públics i les dotacions de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, religiós, de serveis

tècnics, de transport i d'altres d'interès públic i social. També mitjançant Pla especial es podrà regular els usos i condicions d'edificació dels equipaments.

d)El sistema urbanístic general d'espais lliures, que abasta els parcs i jardins, masses arbrades i de vegetació arbustiva naturals que es troben incloses al Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural (PEPGPN) en tant que estiguin classificades com a tal sistema, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.

e)El sistema urbanístic general de cursos fluvials (rius, rieres, recs, torrents, ...), així com els recursos hídrics subterranis.

4. Així mateix, el Pla d'ordenació es pot desenvolupar respecte als sistemes urbanístics mitjançant plans especials urbanístics temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple el pla especial viari, el pla especial d'equipaments esportius, el pla especial d'equipaments culturals, ordenació d'un parc agrícola,...).

Article 17. Plans Parciais Urbanístics.

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla en sòl urbanitzable s'han d'elaborar plans parciais urbanístics.

2. Els plans parciais urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (articles 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), a més d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Específicament hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests podran preveure'n de forma alternativa i concretar-se en la reparcel·lació o en les llicències d'edificació. Així mateix, els plans parciais han de preveure la delimitació dels polígons, si escau, i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

4. Els plans parciais han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20 % del sostre d'ús residencial, tret que la comissió territorial d'urbanisme disminueixi en casos especials aquesta reserva a proposta municipal. Així mateix caldrà preveure la reserva addicional del sòl corresponent al 10 % del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

5. Els plans parciais han d'incloure la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible i sobre la millora de l'eficiència energètica de les edificacions i la racionalització de l'ús de l'aigua.

6. El pla d'etapes de les obres i dels serveis dels plans parciais no pot preveure un termini superior a sis anys per a l'execució total de la urbanització del sector. i es delimita més d'un sector d'actuació, s'ha de fixar l'ordre de prioritat entre ells.

7. D'acord amb l'article 65.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, els plans parciais urbanístics precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i estableixen criteris respecte de les obres no bàsiques, de tal forma que només cal una concreció posterior mitjançant un projecte d'urbanització complementari. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

8. Aquest Pla d'ordenació determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 58.7 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), quant a cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, sense superar en cap cas els 100 habitatges/Ha., i els usos principals i compatibles. Respecte del sòl urbanitzable no delimitat, el Pla estableix les magnituds màximes o mínimes de les actuacions en funció dels diferents usos, les intensitats màximes d'aquests usos, les connexions amb infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
9. En el planejament derivat caldrà preveure la necessitat de sol·licitar informe previ a l'ACA pel que fa a l'abastament d'aigua, el sanejament i a la inundabilitat dels terrenys adjacents a les lleres públiques.
10. En el planejament derivat s'hauran de tenir en compte les condicions urbanístiques i de protecció contra incendis del Decret 241/1994, així com les condicions d'aproximació i entorn del Reial Decret 314/2006.
11. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada s'ha de preveure, a més de les determinacions a què es refereix la legislació urbanística vigent en general, l'aportació de la documentació relativa a l'estructura de la propietat, a la viabilitat econòmica de la promoció, als compromisos que s'assoleixen i a les garanties de compliment de les obligacions.
12. Els plans parcials urbanístics poden completar i desenvolupar les previsions d'aquest Pla d'ordenació, però no modificar-les, tal com disposa la normativa urbanística vigent.

Article 18. Plans especials urbanístics i plans de millora urbana.

1. Poden formular-se els plans especials urbanístics per a qualsevol dels objectius previstos en la legislació urbanística vigent (article 67 i 68 del Decret legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).
2. Les diferents determinacions dels plans especials urbanístics es concreten en els articles 67 i 68 del Decret legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
3. En el sòl urbà no consolidat es poden formular plans de millora urbana per a completar el teixit urbà o realitzar operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres de similars, i en el sòl urbà consolidat els plans de millora poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes.

Poden formular-se plans de millora urbana esmentats sense necessitat de modificar el Pla d'ordenació, si no se n'alteren els usos principals, no se n'incrementa els aprofitaments, no disminueixen els sistemes urbanístics ni es modifica tampoc l'estructura fonamental del planejament general.

Article 19. Adequació del planejament derivat al POUM.

1. Els plans parcials urbanístics poden completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació, però no modificar-les.
2. Els plans especials urbanístics no poden modificar les determinacions essencials del Pla d'ordenació, en particular les que regulen l'edificabilitat, la densitat i l'ús del sol, si bé les podran precisar, i no podran classificar sòl.

3. Els plans de millora urbana han de mantenir amb el Pla d'ordenació les relacions que es deriven de l'article 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 20. Catàleg de béns a protegir.

1. Quant a les mesures de protecció de monuments, edificis, jardins, paisatges, béns culturals, conjunts urbans, etc., aquest Pla d'ordenació manté la vigència del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Granollers, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 d'octubre de 2003.
2. Referent a la protecció del patrimoni natural, aquest Pla d'ordenació manté la vigència del Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural de Granollers, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de juny de 2004.
3. D'acord amb l'article 9.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i els articles 33 i 39 de la Llei del Patrimoni cultural català, la protecció de tots els bens catalogats (BCIN o BCIL) preval sobre el planejament urbanístic.

Article 21. Supressió de barreres arquitectòniques.

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.

Article 22. Precisió de límits.

1. Els límits de les zones, sectors o polígons d'actuació, sectors o sistemes urbanístics, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, poden precisar-se en el corresponent planejament de desenvolupament, d'acord amb els criteris següents:
 - a) Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:
 1. Alineacions o línies d'edificació vigents.
 2. Característiques topogràfiques del terreny.
 3. Límits de la propietat rústica o urbana.
 4. Existència d'arbres o d'altres elements d'interès natural.
 - b) Els esmentats ajustaments no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla.
 - c) No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.

Article 23. La promoció privada de planejament derivat. Documentació i compromisos.

1. Els plans de promoció privada inclouran a més a més de la documentació que s'estableixi amb caràcter general en aquestes Normes, la següent:
 - a) Memòria justificativa de la promoció privada.
 - b) Nom, cognoms i domicili dels propietaris afectats.
 - c) Estudi sobre el mode d'execució de les obres d'urbanització.
 - d) Determinacions a adoptar per a la conservació de l'obra d'urbanització.
 - e) Pla d'Etapes.
2. Així mateix, la promoció assumirà degudament formalitzats registralment els següents compromisos a què s'obliga:
 - a) Cessions i càrregues d'urbanització que com a mínim seran les que s'estableixin amb caràcter general per als sòls en qüestió.
 - b) Realització i conservació de la urbanització amb les garanties reals o obligacions suficients, per a assegurar el seu compliment.
3. L'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà a l'Administració per a què, segons l'entitat i importància de l'incompliment, adopti alguna o varies, de les mesures previstes en l'art 186 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM.

Article 24. Administració actuant.

1. L'execució d'aquest Pla i dels que s'aprovin en desenvolupament d'aquest, serà realitzada per l'Ajuntament i per altres entitats en les seves respectives esferes de competències, conforme a la legislació vigent, i sense perjudici de la participació dels particulars, en els termes definits pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i en especial en allò que fa referència a les obres d'urbanització en el sòl urbà, l'execució de les Unitats d'Actuació i del Planejament Parcial mitjançant el sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica o compensació per concertació.
2. Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat, la Província o Organismes Autònoms de l'Administració portin a terme amb l'objecte de dotar el territori d'aquest Pla d'algun dels sistemes generals, o dels seus elements, són operacions d'execució del mateix.

Article 25. Sectors d'actuació urbanística.

1. Per a l'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimiten els corresponents sectors d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats en la legislació urbanística vigent (art. 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).

En sòl urbà i en sectors de planejament derivat els sectors d'actuació poden ser físicament discontinus. També és factible la discontinuïtat per a l'aplicació del sistema de reparcel·lació, als efectes de les cessions obligatòries de sòl, tant per a sistemes locals com per al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i per a la consegüent distribució equitativa d'aquestes i de les altres càrregues i beneficis de l'ordenació, sempre d'acord amb l'article 36 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents sectors d'actuació urbanística en els plànols pertinents.
3. La delimitació sectorial tendeix a fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents sectors.
4. Quan no sigui possible la delimitació de sectors, o per a l'execució dels sistemes urbanístics que no siguin de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el sòl urbà, s'aplica el mecanisme de l'expropiació forçosa.

Article 26. Modificació i nova delimitació dels sectors o polígons d'actuació urbanística.

1. Els sectors delimitats per aquest Pla d'ordenació, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior poden modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent.

Es permet aquesta modificació amb l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar un millor repartiment de les càrregues i dels beneficis que es deriven del planejament.

2. Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM, poden delimitar-se nous sectors o polígons d'actuació seguint les determinacions de l'article anterior, els quals s'incorporen automàticament com un Annex d'aquestes NNUU.
3. En sòl urbà no consolidat la delimitació de sectors o polígons d'actuació s'ha d'efectuar pel Pla d'ordenació o pel programa d'actuació urbanística municipal, tret que es tracti de delimitacions amb la finalitat d'obtenir per cessió terrenys per a carrers i vies.

Article 27. Pla d'Etapes.

1. En els plans parcials urbanístics i en els altres plans derivats ha de fixar-se un pla d'etapes que prevegi l'execució i la cessió de la urbanització en el corresponent polígon, i també els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinen en funció de les característiques del planejament, i s'han d'adequar a les previsions del Pla d'ordenació.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars quant als terminis d'execució dels sectors d'actuació pot suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació urbanística vigent.

Article 28. Elecció dels sistemes d'actuació.

1. L'execució dels sectors d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla d'ordenació o en el planejament que el desenvolupi té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació (reparcel·lació –amb les seves modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària- i expropiació) fixats per la legislació urbanística vigent (art. 121 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).

2. L'Administració actuant tria el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin. Tanmateix, els plans parcials urbanístics i els sectors d'actuació d'iniciativa particular s'han d'executar pel sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
3. Cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i que es justifiqui l'elecció.
4. El sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic i el compliment en general dels deures legals urbanístics.
5. Quan el sistema d'actuació sigui el de compensació bàsica o per concertació, i hagin transcorregut dos anys des de la vigència del POUM sense que la iniciativa hagi iniciat la tramitació del corresponent Pla, l'Ajuntament podrà variar el sistema d'actuació.

Article 29. Projecte de reparcel·lació.

1. Per a l'execució dels sectors d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 126 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).
2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de la totalitat de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, les indemnitzacions de la demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, així com els lloguers i activitats, 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 (article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).

Article 30. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent. En ambdós casos, els projectes d'urbanització poden referir-se a totes les obres d'urbanització, o únicament a les obres d'urbanització bàsiques que assenyalava l'article 72.2 de la Llei d'urbanisme.
2. Els projectes d'urbanització complementaris són els projectes per a l'execució de les obres d'urbanització altres que les bàsiques definides per l'article 72.2 de la Llei d'urbanisme, i tenen per objecte determinar els elements que caracteritzen l'espai públic i preveure els recursos adequats a la seva funció, d'acord amb les característiques fixades per l'Ajuntament en ocasió de la tramitació dels plans derivats o dels projectes d'urbanització, tal com disposa l'article 65.6 de la Llei d'urbanisme. Són, a més, els instruments adients per desenvolupar, quan sigui necessari, les obres d'urbanització previstes en instruments de planejament o en projectes d'urbanització aprovats com a documents independents.

Article 31. Convenis urbanístics.

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Administració actuant pot formalitzar convenis urbanístics amb la propietat del sòl, d'acord amb l'article 104 del Decret legislatiu 1/2010, de 3

d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Aquests convenis estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no sigui contrari a la llei i als interessos públics.

2. Qualsevol conveni urbanístic ha de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (article 47 de la Constitució) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, es sotmeten a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.

Les obligacions que s'hagin establert i que afectin el domini o altres drets reals sobre finques han de ser objecte de la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 32. Avaluació ambiental.

1. S'ha de sotmetre a una avaluació ambiental el POUM i llurs revisions i les modificacions que comportin canvi d'ús en sòl no urbanitzable, d'acord amb la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes.

2. El planejament urbanístic derivat per implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a activitats de càmping i per la implantació de equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i obres necessàries per la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

3. Els plans parcials de delimitació.

4. Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la legislació sectorial.

5. S'ha de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, que estableix el Decret 114/1988 de 7 d'abril, les modificacions i/o revisions del POUM que prevegi la transformació d'un àmbit continu de superfície superior a 100 has. en sòl no urbanitzable o de més de 10 has. de sòl no urbanitzable. en els supòsits a que fa referència el grup 9.b de l'annex 1 de la RDL 1/2008, de 11 de gener.

Article 33. Execució del planejament en sòl urbà.

En sòl urbà, l'execució del Pla d'ordenació i del planejament que el desenvolupi s'ha de portar a terme quan s'escaigui per sectors d'actuació urbanística, entesos com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, en els quals és possible la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades de l'ordenació i assumir les cessions de sòl corresponents, amb inclusió de sistemes urbanístics tant locals com generals. No s'ha d'actuar per sectors quan es tracti d'executar directament sistemes urbanístics generals previstos en el planejament i no inclosos en cap àmbit, o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades. També és possible executar el Pla d'ordenació, en sòl urbà, directament mitjançant llicència.

Article 34. Execució del planejament en sòl urbanitzable.

1. En sòl urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitza per polígons complets. Si el sòl urbanitzable té la condició de no delimitat, cal la tramitació d'un pla parcial de delimitació.
2. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, aquests sòls poden ser objecte d'expropiació, o bé opera quan escaigui el mecanisme d'ocupació directa.

Article 35. Execució i gestió de sistemes urbanístics.

1. Els terrenys qualificats com a sistemes urbanístics poden ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys adquirits per expropiació pot repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació vigent, mitjançant contribucions especials.

Article 36. Concessions per a equipaments.

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla d'ordenació sigui de titularitat pública i de domini públic, l'Administració competent pot atorgar una concessió per a la construcció i/o l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no pot tenir una durada superior a cinquanta anys.

Article 37. Subsòl.

1. D'acord amb l'article 39 del TRLU., el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament cal una actuació expropiatòria en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.
2. Als efectes d'allò que preveu l'apartat anterior, es reconeix als propietaris de sòl el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest Pla i fins a un màxim de tres plantes (equivalents a aquests efectes a deu metres des de la cota del sòl), que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada.
3. El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic quan concorrin raons d'interès general i/o públic. En aquests casos, quan la primera planta sigui destinada a usos comercials, magatzems, arxius i altres diferents dels d'aparcament, instal·lacions de l'edifici o trasters dels propis habitatges, el sostre destinat a aquells usos comptabilitza als efectes del càlcul de l'edificabilitat.
4. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers.

Article 38. Reserves per habitatges de protecció pública.

1. D'acord amb l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que, per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifiqui tant al sòl urbà com al sòl urbanitzable.

En aquest sentit, els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos.

També en els sectors subjectes a Pla de millora urbana, en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació, el 30% del sostre es reserva, com a mínim, a habitatges de protecció pública. Aquesta reserva s'ha de concretar en el Pla de millora urbana o, en el supòsit de sectors d'actuació, en el projecte de reparcel·lació o d'expropiació.

2.A proposta municipal, la Comissió Territorial d'Urbanisme pot reduir aquesta reserva, en sectors amb densitats inferiors a 25 habitatges/ha. que no siguin aptes per a la construcció d'habitatge protegit.

CAPÍTOL 4. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL POUM.

Article 39. Defensa del Pla d'Ordenació.

L'Ajuntament ha de vetllar pel compliment d'aquest Pla d'ordenació, del planejament d'ell derivat i de la legalitat urbanística, adoptant com a mesures defensives, restauradores i sancionadores les que s'estableixen en el Títol setè del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 40. Certificats o informes urbanístics.

1.L'Ajuntament ha d'expedir, a sol·licitud de les persones particulars, els certificats o informes d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta o a una zona o sector, a què es refereix l'article 105 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Aquests informes són aprovats per l'òrgan municipal competent.

2.A la sol·licitud de certificats o informes urbanístics s'ha d'acompanyar la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1:500.

3.Els certificats o informes han de ser notificats en el termini d'un mes, i tindran una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats.

CAPÍTOL 5. INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS.

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.

Article 41. Actes subjectes a llicència municipal.

1.Estan subjectes a llicència urbanística municipal tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, construcció o enderrocament d'obres. En qualsevol cas, se subjecten a llicència les actuacions previstes en l'article 187 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

2.L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència o permís ambiental o a comunicació prèvia, d'acord amb l'Ordenança municipal reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions.

3. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva habilitació municipal els actes següents:

Edificació:

- a) Obres de construcció i d'edificació de nova planta.
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents.
 - Ampliació
 - Reforma
 - Rehabilitació
 - Conservació
 - Reparació
 - Millora
- c) Demolició total o parcial de construccions i instal·lacions.
- d) Construcció de murs i de tanques de solars i terrenys.

Ús del sòl i del subsòl:

- a) Obertura de vies, camins i accessos rodats.
- b) Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaixos, emplenats, cates d'exploració) i obres de desmuntatge i explanació en qualsevol classe de sòl.
- c) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- d) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- e) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, comunicacions, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries.
- f) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- g) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- h) Primera utilització i ocupació dels edificis i instal·lacions, així com el canvi d'ús.
- i) Construcció, modificació i supressió de guais a la via pública.
- j) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- k) Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- l) Parcel·lacions urbanístiques.
- m) Agregació, agrupació o regularització de finques.
- n) Col·locació o instal·lació de bastides.

- o) Col·locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici o parcel·la on se situïn.
- p) Realització de tallafocs.
- q) Realització de pistes d'automòbils infantils o cotxes de xoc.
- r) Acumulació de residus i dipòsits de materials que puguin alterar el paisatge.
- s) Instal·lació de cases prefabricades, d'hivernacles o instal·lacions similars.

Activitats:

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de les instal·lacions i activitats enumerades als annexos I, II.1, II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.
 - b) Modificació substancial de les instal·lacions o superfícies de les activitats de l'apartat anterior (a).
 - c) Activitats innòcues (ROAS).
4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats als apartats anteriors 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.

Article 42. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic.

- a) En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial. La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.
- b) En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 190.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 43. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.

1. Les obres d'urbanització, construcció i demolició, quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, amb un projecte d'obres aprovat o amb una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requereixen llicència municipal. En tots els casos s'ha de fer, però, una comunicació d'inici segons el que disposa l'article anterior, a la qual s'acompanyarà la documentació o el projecte tècnic que pugui ser necessari.
2. No estan tampoc subjectes a llicència les parcel·lacions o divisions de finques contemplades en un projecte de reparcel·lació aprovat.

Article 44. Tipus de llicències i de permisos.

1. Les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i habilitació d'activitats, si existeixen, han de contemplar i de regular detalladament, com a mínim, els tipus de llicències següents:

a) Licències d'edificació.

- Licències d'obres majors.
- Licències d'obres menors.
- Licències d'enderroc.

b) Licències d'ús del sòl i subsòl.

- Licències d'ús i ocupació.
- Licència d'obres de qual.
- Licència de connexió a la xarxa de clavegueram.
- Licència d'obertura de vies, camins, accessos rodats.
- Licència de moviments de terres.
- Licència d'obres d'urbanització quan procedeixi.
- Licència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- Licència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública.
- Licència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
- Licència per a la instal·lació publicitària.
- Licència de tala d'arbres.
- Licència de parcel·lació urbanística, i d'agregació, agrupació o regularització de finques.

c) Habilitacions ambientals d'activitats.

- Autorització, licència, permís o comunicació prèvia de les activitats i instal·lacions enumerades als annexos I, II.1 i II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
- Licència d'obertura o comunicació prèvia d'activitats innòcues (ROAS).

2. Licència amb caràcter provisional.

a) De conformitat amb l'article 53 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional en sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys afectats per a sistemes urbanístics generals o locals, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament i previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme. No s'admeten com a usos provisionals els residencials ni els industrials.

b) Aquestes edificacions o instal·lacions han d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.

Article 45. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors.

1. Les obres es classifiquen en majors i menors d'acord amb la seva entitat tècnica, la seva importància econòmica i la seva transcendència urbanística.

2. Es consideren obres majors les següents:

- Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les obres d'ampliació de tota mena d'edificis.
- Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura d'un edifici.

- Les obres que afectin els elements i espais catalogats als Plans Especials de Protecció del Patrimoni (arquitectònic i natural).
- La col·locació d'anuncis situats a la coberta d'edificacions i que poden modificar l'estat de càrregues de l'edifici.
- Les obres que augmentin o redueixin el volum de l'edifici.
- Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
- Les obres d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.
- Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions, qualsevol que sigui el grau d'intervenció sobre la composició, acabats, fusteria o elements nous.
- Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- En general totes les obres de moviments de terres, excepte aquelles que suposin una variació del nivell natural de terres en més/menys 1m.
- Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria i que tinguin una superfície major a 1.000 m².
- En general, totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

3. La relació anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.

4. La resta d'obres i actuacions es consideren obres menors.

5. A efectes d'aquestes Normes, tenen la consideració d'obres de rehabilitació aquelles de qualsevol tipus que tinguin per objecte la recuperació i la millora de les edificacions existents, evitant la seva substitució, així com de les condicions d'habitabilitat pel que fa a l'ús a què estiguin destinades o a d'altres a què es puguin destinar.

Article 46. Competències per a l'atorgament de llicències d'obres.

1. La competència per atorgar les llicències és de l'Ajuntament. La potestat correspon a l'alcalde, i és delegable d'acord amb la llei.
2. Tota denegació de llicència ha de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent i de procediment administratiu.

Article 47. Terminis i tràmits per a les llicències d'obres.

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres i les activitats projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrrogues atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.
3. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions, prèvia audiència del titular.

4. D'acord amb l'article 189.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i en els casos d'obres majors, els terminis per a començar i acabar les obres són, respectivament, d'un i tres anys. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment. Aquests terminis es redueixen a la meitat en el cas de les obres i actuacions de caràcter menor.
5. Les llicències es tramiten segons allò que disposa el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
6. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten en l'article 189 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 48. Condicions d'atorgament de llicències d'obres.

1. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, en el planejament de desenvolupament i en la normativa vigent respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes, i de conformitat amb allò que estableix l'article 41 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització, i no s'hagin lliurat encara a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'execució i pagada la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, pot atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari o hipoteca o altres garanties.

La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.
4. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.
5. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol) no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
6. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposa l'article 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 49. Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència d'obres.

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i a la resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert, l'òrgan competent ha d'atorgar necessàriament la llicència sol·licitada. En cas de manca d'ajustament, procedeix necessàriament la denegació de la llicència.

Article 50. Deficiències.

1. Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o d'organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingeix entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entén per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, o en la normativa vigent.
3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències queda suspès durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Article 51. Terminis de resolució i requisits per iniciar les obres.

1. Els terminis per a la resolució de les llicències són aquells que es fixen en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995), en relació amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999.
2. No es poden entendre mai atorgades per silenci administratiu positiu les llicències que siguin contràries a la legislació i al planejament urbanístic.
3. Abans d'iniciar-se una nova construcció autoritzada amb llicència urbanística, cal que es presenti a l'Ajuntament el corresponent projecte tècnic executiu, la garantia establerta reglamentàriament per assegurar que les runes, les terres i els enderrocs es lliuren a un gestor autoritzat i la garantia exigible per assegurar que els serveis públics que puguin resultar afectats seran degudament restaurats per la promotora. L'import d'aquesta darrera garantia s'ha de fixar en l'acord de concessió de la llicència, en funció de la magnitud de les obres, de les seves característiques i dels danys que es puguin ocasionar. Sense el compliment d'aquestes exigències no es pot iniciar en cap cas la construcció.

Article 52. Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar.

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar, i per això ha d'estar urbanitzada d'acord amb el planejament vigent aplicable. Particularment, és indispensable que compti amb els elements d'urbanització següents:
 - Vial que permeti l'accés rodat i la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - Existència de voreres per al pas de vianants.
 - Pavimentació íntegra de calçades i voreres.
 - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
 - Enllumenat públic.
 - Xarxa de sanejament d'aigües residuals.

Aquests elements han d'existir com a mínim en tot el vial corresponent a l'illa en la qual s'emplaci el terreny fins enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis es trobin degudament connectats.

Per tal que un terreny es consideri solar és necessari, endemés, que tingui assenyalades les alineacions i les rasants, que no hagi estat inclòs en un pla de millora urbana o en un sector d'actuació pendents de desenvolupament i que, per a edificar-lo, no s'hagin de cedir altres terrenys per a obrir carrers o vies.

2. Això no obstant, pot atorgar-se llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o d'obres.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, o en fons públics dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari, hipoteca o garantia similar.

La garantia no ha de ser de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals han d'informar sobre aquests extrems.

3. Mentre no es constitueixi la garantia, no es pot atorgar la llicència. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Article 53. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.

En el sòl urbanitzable només poden atorgar-se llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents plans parcials urbanístics i projecte d'urbanització i es compleixin els requisits de l'article 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

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

Article 54. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, es consideren fora d'ordenació i podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o diverses fases.

Article 55. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

La situació de fora d'ordenació comporta el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 108 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

- a) Obres prohibides:
 - Obres de consolidació.
 - Obres d'augment de volum.
 - Obres de modernització.

- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions, excepte si es fa renúncia expressa a aquest increment de valor, mitjançant forma jurídicament vàlida.

b) Obres autoritzables:

- Petites reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de dites construccions o instal·lacions.

c) El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent.

2. Usos i activitats autoritzables.

a) Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, es consideraran provisionals i podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc. No s'autoritzaran canvis substancials de l'activitat existent, excepte els que compleixin les condicions del següent apartat.

b) Els canvis substancials de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència provisional, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.

c) S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació tindrà la consideració de provisional i no serà en cap cas compensada en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Article 56. Edificis i/o instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme.

1. Definició i règim:

a) Quan la discrepància entre les precisions del present POUM i els edificis construïts amb una llicència municipal atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquell, es limités a la seva altura reguladora màxima, número de plantes, profunditat edificable, ocupació màxima de la parcel·la o separacions mínimes dels llinars de la mateixa, aquesta discordància no comportarà la seva consideració com a edificis fora d'ordenació, sinó com edificis amb volum disconforme, d'acord amb l'article 108.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Els usos preexistents que no siguin conformes amb el règim d'usos que el POUM estableix tenen la consideració de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

b) En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres del nou planejament urbanístic s'hi poden autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació, llevat de les actuacions de gran rehabilitació, l'autorització de les quals requereix l'adequació de l'edifici a les determinacions del nou planejament.

- c) No obstant, les obres d'ampliació i els canvis d'ús, d'aquests edificis han d'ajustar-se a les condicions bàsiques del nou planejament. Només es podran portar a terme obres d'ampliació d'edificacions amb un grau de disconformitat igual o inferior al 15 % i l'edificació resultant no podrà sobrepassar l'aprofitament màxim del nou planejament.
2. Els establiments subjectes a habilitació ambiental, que esdevinguin disconformes per l'entrada en vigor d'aquest POUM, hauran d'adaptar-se a la normativa. Caldrà aportar una certificació del tècnic/a competent acreditativa de que les instal·lacions i activitats compleixen els requisits ambientals exigibles, d'acord amb la legislació aplicable que requereixi la instal·lació o activitat.
3. En el cas que l'esmentada adaptació no fos possible, podran exercir la seva activitat, mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova normativa, però no podran ampliar-se ni s'admetran canvis d'activitat excepte els de caràcter provisional.

SECCIÓ TERCERA. SEGUIMENT DE LES OBRES.

Article 57. Seguiment de les obres.

Es regularà per Ordenança Municipal.

Article 58. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament.

Es regularà per Ordenança Municipal.

Article 59. Infraccions urbanístiques i sancions.

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 el que determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableixen els articles 199 i ss. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicats a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent i la restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.
3. Els òrgans competents per exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística venen definits en l'article 200 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 60. Funció i contingut social del dret de propietat.

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Article 61. Exercici del dret de propietat.

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 7 i ss. de la Llei 2/2008, de 20 de juny i l'article 5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'Ordenació Municipal, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèria de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.
3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, ni d'aquest Pla d'Ordenació Municipal, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.
4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 62. Règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl, es defineix d'acord amb allò establert a l'article 24 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i al RDL 2/2008, de 20 de juny.

- a) Classificació del sòl, segons el seu règim jurídic i el seu destí urbanístic bàsic.
- b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) Qualificació urbanística del sòl, incloent la seva divisió en zones.

Article 63. Classificació del sòl segons el règim jurídic.

4. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació es classifica, als efectes del seu règim jurídic, en sòl urbà (que pot ser consolidat o no consolidat), sòl urbanitzable (que pot ser delimitat o no delimitat) i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística

vigent (articles 24 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

2. En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'ordenació.

CAPÍTOL 2. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI.

Article 64. Estructura general del territori i sistemes urbanístics.

1. Els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori els estableix el present Pla en els plànols d'ordenació.
2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla, i per tant elements de l'estructura general, els sistemes i zones, acompanyats dels seus codis d'identificació que s'utilitza en els plànols.
3. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics generals, que configuren l'estructura general del territori, presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, com també les seves transformacions en el temps.
4. L'estructura general del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes urbanístics locals.
5. La consideració de sistema urbanístic implica normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa la Llei del Sòl.

Article 65. Zones.

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeixen de forma específica a cadascuna d'elles.
2. Les zones que integren l'estructura general en el sòl urbà i en l'urbanitzable són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos globals i la forma de l'edificació.
3. La zona que integra l'estructura general en el sòl no urbanitzable es determina pel valor ecològic, natural, paisatgístic rural que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs. El sòl no urbanitzable es classifica en quatre zones, segons els diferents valors a preservar :
 - Sòl no urbanitzable connector.
 - Sòl no urbanitzable de protecció del paisatge.
 - Sòl no urbanitzable de l'àmbit de Palou.
 - Sòl no urbanitzable del circuit de velocitat

TÍTOL III. DISPOSICIONS COMUNS DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT.

CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.

Article 66. Definició de paràmetres d'ordenació.

S'estableixen els paràmetres d'ordenació següents:

- 1.L'índex d'edificabilitat bruta és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m^2 st/ m^2 sòl (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada polígon o sector.
- 2.La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. Seran computables, també, els patis de llum i celoberts. No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos coberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.
- 3.L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
- 4.L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la, que es correspon amb el sostre edificable, és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.
- 5.La densitat bruta d'habitatge és l'índex que indica el nombre més alt d'habitatges admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea.
- 6.La densitat neta d'habitatge és l'índex que indica el nombre d'habitatges per la superfície de sostre edificable amb aprofitament destinat a l'ús d'habitatge.
- 7.La superfície de sòl d'aprofitament privat comprèn els terrenys d'un sector no adscrits a sistemes i per tant, d'acord amb les condicions que siguin aplicables, susceptibles d'ésser edificats o utilitzats per a usos privats.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS COMUNES A TOTS ELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 67. Definició dels conceptes.

- a)Parcel·la: Porció de sòl urbà edificable.
- b)Solar: Parcel·la que perquè reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per ésser edificada immediatament.

- c) Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits que en relació amb la rasant assenyalen les Normes.
- d) Planta soterrani: La situada a sota de la planta baixa.
- e) Planta pis: Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) Elements tècnics de les instal·lacions: Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- g) Cossos sortints: Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h) Elements sortints: Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- i) Celobert: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) Patis de ventilació: Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no és destinat a dormitori.
- k) Altura:
- Útil o habitable, "u": l'existent entre la superfície superior del paviment i la inferior del celras o element estructural superior.
 - Lliure, "ll": l'existent entre les superfícies superiors d'un forjat i la inferior del forjat immediatament superior.
 - Total, "t": l'existent entre les superfícies superiors d'un forjat i l'immediatament superior.
 - Reguladora màxima, "ARM": la permesa entre el punt d'aplicació de la mateixa i la superfície superior del forjat més alt, amidada a pla de façana.

Article 68. Elements de control bioclimàtic i d'estalvi energètic.

1. Els edificis es dissenyaran de manera que es potenciïn les aportacions solars i la llum natural i es minimitzin les pèrdues, i adoptaran les mesures per fomentar els mecanismes de ventilació i refrigeració naturals.
2. En les tipologies d'edificació en alineació a vial en illa tancada seran preferentment tipologies d'habitatge passants, és a dir que el seu desenvolupament tingui façana al carrer i al pati interior d'illa. En els edificis amb façanes orientades al nord i al sud, els habitatges hauran d'ésser necessàriament passants, i amb una façana mínima de 3,00 m. S'exceptuaran els casos següents:
 - a) Habitatges situats en xamfrans amb façana a dos carrers .
 - b) Habitatges de dimensió molt reduïda, de superfície inferior a 65 m² construïts.

3. En els edificis amb una única façana al carrer o al pati interior d'illa els patis de ventilació, a fi de garantir la seva funció, hauran de complir la condició de que les ventilacions de cuines i banys seran independents de les ventilacions de la resta d'estances.
4. Els edificis compliran les Ordenances municipals sobre temes ambientals, en concret a l'Ordenança d'energia solar i a les que en endavant es puguin promulgar.
5. No es faran servir recobriments negres o foscos a les cobertes.
6. S'ha d'evitar la fusta que prové de països tropicals, a no ser que disposin d'un certificat d'explotació controlada d'un organisme internacional de reconeguda solvència.
7. Els tancaments vidrats amb l'exterior han de projectar-se amb doble vidre i cambra d'aire quan es tracta d'espais calefactats.

Article 69. Planta baixa.

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Als altells corresponents se'n defineixen les condicions en funció del sistema d'ordenació.

La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m, o paviment de ciment Pòrtland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 m.

En relació al carrer, i per tant en alineació a vial, és planta baixa aquella que té el seu paviment entre +60 cm. i -60 cm. de la cota del carrer.

En relació al terreny, i per tant en edificació aïllada, la planta baixa es defineix per relació amb la planta soterrani, segons l'article 70.2.

2. Alçades.

a) L'altura lliure mínima de la planta baixa per a l'ordenació segons alineacions a vial, serà de:

- 2,80 metres pels vials d'ample inferior a 14,00 m.,
- 3,50 m. per amples de vial de catorze (14) metres o més.

b) L'altura lliure mínima de la planta baixa per a l'ordenació aïllada i volumetria específica serà de:

- 2,60 m. per a l'habitatge unifamiliar, i 2,80 m. per al plurifamiliar.
- Ús industrial i comercial: 3,50 m.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

4. Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local que hi ha situat a la pròpia planta baixa i no tenen accés independent des de l'exterior.

a) Se separen un mínim de 3 m de la/es façana/es als vials als quals afronti la finca.

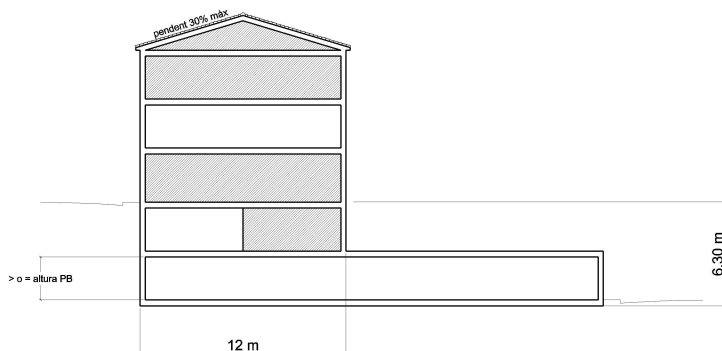
b) L'altura útil mínima, per sobre i per sota, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.

c) La seva superfície no computa a efectes del càlcul de densitat quan la planta baixa es destini a ús d'habitatge.

5. La regulació detallada de zones pot limitar, a algunes d'elles, la possibilitat de construir-hi entresols.
6. Les escales per a accedir a l'altell des de la planta baixa s'hauran d'incloure al mateix, a no ser que es tracti d'escales transparents i adossades al front de l'altell, en quin cas podran situar-se a l'espai de separació a la façana, amb una separació mínima de 1,50 m. respecte de la façana.

Article 70. Planta soterrani.

1. Les plantes soterranis en el sistema d'ordenació segons alineació a vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterranis, en els altres sistemes d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Les plantes soterranis no computen en els índexs d'edificabilitat, si l'ús és el de aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici, o trasters lligats als habitatges de les plantes superiors.
3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni les habitacions en ús residencial o sanitari amb l'excepció de l'apartat 5. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local o de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos, i sempre de conformitat amb la normativa sectorial d'aplicació. Els usos possibles en planta soterrani (a excepció de l'aparcament) computen a efectes d' edificabilitat.
4. L'altura útil de les plantes soterranis serà almenys de 2,20 metres.
5. Quan, pel desnivell existent entre dos carrers oposats, resultés a la façana a pati d'illa que la planta del primer soterrani queda per sobre de la rasant del carrer inferior i per sobre del nivell de remat de l'edificació del pati d'illa, s'admet l'ús d'habitatge en les següents condicions:
 - a) Només podrà fer-se extensiu a la meitat de la fondària edificable.
 - b) No podrà ser unitat independent i per tant només pot ser habitatge si és vinculat a la planta superior, i així haurà de constar a la declaració d'obra nova formalitzada en escriptura pública i inscrita en el Registre de la Propietat.



Article 71. Alçades de les plantes pis.

1. L'altura útil de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m. excepte a la clau 7, que serà de 2,80 m. Per passadissos i banys es podran admetre alçades útils inferiors, d'acord amb el Decret d'habitabilitat.
2. En el cas de la sotacoberta, l'altura útil mínima podrà ser en alguns punts d'1,50 m, però la mitjana d'altura interior a les peces principals haurà de ser com a mínim de 2,50 m.

Article 72. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.
3. Queda prohibit en general situar-los en els cossos sortints.

Article 73. Cossos sortints.

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars, i en general tots aquells que no es consideren oberts.
3. Són cossos sortints oberts els balcons i les terrasses, definits com aquells cossos volats que no tenen cap dels seus contorns laterals tancats amb tancaments indesmuntables i opacs.
4. Superfície dels cossos sortints:
 - a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a l'efecte de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
 - b) Els cossos sortints oberts no es computaran a l'efecte del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a l'efecte de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a l'efecte de separacions als límits de parcel·la.
5. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa, i per sobre de l'últim forjat.
6. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints a partir de la primera planta. L'altura mínima lliure entre la voravia i la part inferior del cos sortint serà de 3,00 m. per als carrers de menys de 14,00 m. d'ample, i de 4,00 m. per als de 14,00 m. o més.
7. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.

Article 74. Vol màxim dels cossos sortints.

El vol màxim dels cossos sortints tancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació:

I. Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

1. A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial, regiran les prescripcions següents: El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la quinzena part de l'amplada del vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,20 m, s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. En tot cas, es retirarà 30 cm respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a què reula, amb el límit màxim d'1,20 m. Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45°.
2. No s'admeten cossos sortints tancats en vials l'amplada dels quals sigui inferior a 20,00 m o en els edificis amb façana de longitud inferior a 7 m.
3. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1,30 m, i la distància mínima entre cossos sortints oposats haurà de ser com a mínim de 6,00 m. A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats que ultrapassin la profunditat edificable.
4. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana, mentre els tancats i els semitancats no en podran ocupar més d'un terç d'aquella longitud. En tots dos casos, els cossos estan limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a 100 cm de la paret mitgera. Per determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint obert.
5. Complementàriament, s'admetran elements arquitectònics que contribueixin al control ambiental de l'edificació, com porxos, galeries o tribunes, atris, etc. prèvia justificació d'aquesta contribució. Aquests elements no suposaran en cap cas increment de la superfície neta de l'habitatge, ni seran integrables a les seves dependències tancades. El seu vol no superarà els previstos en aquest article, i la longitud màxima de façana conjunta amb els anteriors serà de 3/4 de la mateixa sempre que es justifiqui la necessitat de superar els paràmetres previstos pels anteriors apartats 1 a 3.
6. Per a les façanes a places els vols màxims seran els corresponents al carrer més ample que arribi a la plaça en qüestió.

II. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada:

1. En aquest sistema d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, estan limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats i els oberts.
2. Complementàriament, s'admetran elements arquitectònics que contribueixin al control ambiental de l'edificació, com porxos, galeries o tribunes, atris, etc., prèvia justificació d'aquesta contribució. Aquests elements no suposaran en cap cas increment de la superfície neta de l'habitatge, ni seran integrables a les seves dependències tancades. El seu vol no superarà els previstos a l'apartat I, punts 1 a 3 d'aquest article, i no computaran com a sostre edificable ni ocupació sempre que:

a) Es justifiqui la seva necessitat complementària.

b) No suposin més del 5% de l'ocupació destinada a habitatge.

Article 75. Elements sortints.

1. Els elements sortints, com els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el que es disposa per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'una vintena part de l'amplada de la voravia amb un màxim de 0,10 m.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una altura inferior als 2,50 m per sobre la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys de 0,60 m, amb un màxim d'0,90 m, i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m, per als carrers de menys de 14 m i fins un màxim de 0,90 m, per als carrers de 14 o més metres. També podran cobrir els cossos sortints en tot el seu vol. A pati d'illa, el diàmetre de la màxima circumferència inscribible s'assimilarà a l'ample de carrer.

2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes.

3. Per a les façanes a places, els vols màxims seran els corresponents al carrer més ample que arribi a la plaça en qüestió.

Article 76. Ventilació i il·luminació.

1. En els edificis d'habitatges les habitacions interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i la il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a sala o habitació, i les de les escales, cambres higièniques i/o cuines, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a les cambres higièniques.

3. Quan l'equip obligatori de cuina formi part de la sala, s'exigirà la seva ventilació complementària mitjançant mitjans tècnics.

4. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança amb ús comercial i d'oficines podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o la il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

5. Les sortides de gasos d'escalfadors, cuines, xemeneies, i en general qualsevol aparell on es produeixi combustió, se situaran sempre per darrera del pla de les façanes.

Article 77. Celoberts.

1. 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.

2. La dimensió i la superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur altura. 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 del celobert (núm de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	9
2	10
3	12
4	14
5	16
més de 5	20

Quan l'amplada de la parcel·la sigui inferior a cinc metres, el costat mínim de la superfície rectangular serà de dos metres i mig.

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible 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. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada mitjana.

4. En les illes totalment edificables s'aplicaran les magnituds següents :

Pati interior de parcel·la

Superfície parcel·la (m ²)	% pati interior	Mida mínima costat paral·lel a mitgera
Més de 120	25	5
120-80	20	4
Menys de 80	15	3

5. El celobert serà mancomunat quan pertany 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, quant a llur forma i dimensions, amb allò disposat per als patis interiors i mixtos.

6. A l'efecte d'allò que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més les regles següents:

- Els llums mínims entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- L'altura del celobert a l'efecte de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert fins a la més elevada.
- El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
- S'hi permetrà la instal·lació d'ascensors o similars, de caixa opaca, quan la superfície resultant sigui igual o superior a la mínima. En cas contrari perdrà condició de celobert.

7.El que disposen els apartats anteriors és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

Article 78. Patís de ventilació.

1.Els patís de ventilació poden ésser interiors o mixtos.

2.La dimensió i la superfície mínima obligatòria dels patís de ventilació depèn de llur altura. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'altura total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Altura de pati (núm de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
més de 5	15

3.Quant als patís de ventilació, regiran les regles següents:

a)No és permès reduir els llums mínims interiors amb sortints.

b)L'altura del pati, a l'efecte 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.

4.Els patís de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5.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.

6.El que disposen els apartats anteriors és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

CAPÍTOL 3. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL.

Article 79. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació segons alineació a vial.

Els conceptes citats tenen el significat següent:

a)Alineació de vial: És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.

b)Línia de façana: És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·lació.

c)Ample de vial: És la mida lineal que, com a distància, existeix entre les dues bandes del carrer.

- d) Altura reguladora màxima: La permesa entre el punt d'aplicació de la mateixa i la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrancada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents, en el cas del terrat o coberta plana.
- e) Nombre màxim de plantes: Nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes.
- f) Mitgera: És la part lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) Illa: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable: És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- i) Espai lliure interior d'illa: És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- j) Reculada de l'edificació: És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 80. Alineació de vial.

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla General en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauran de subjectar a allò que disposa l'article corresponent.
3. Quan una parcel·la o part d'ella quedi separada de l'alineació al vial per una altra parcel·la, no serà edificable.

Article 81. Amplada de vial.

1. Amplada de vial:
 - a) Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
 - b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de què es tracti.
 - c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
 - d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin ampla des de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que assecuri un nombre màxim de plantes uniforme.
2. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura l'amplada vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic, amb aquesta finalitat, se cedeixi i urbanitzi. Només

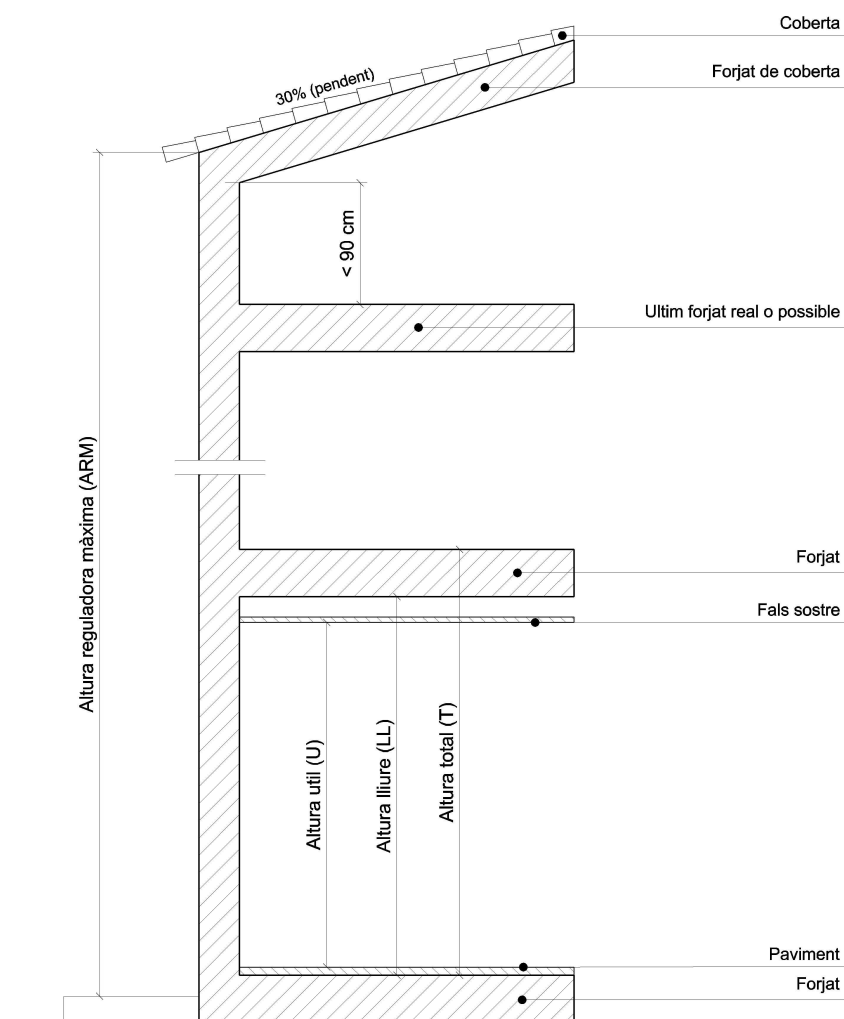
els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Article 82. Altura.

1. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establerta a les normes aplicables a cada zona o sector.
2. L'altura s'amida verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permeten:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes. El pla de coberta ha de prendre com aresta de contacte la línia formada per l'alineació de la façana sense vols i l'altura reguladora màxima.

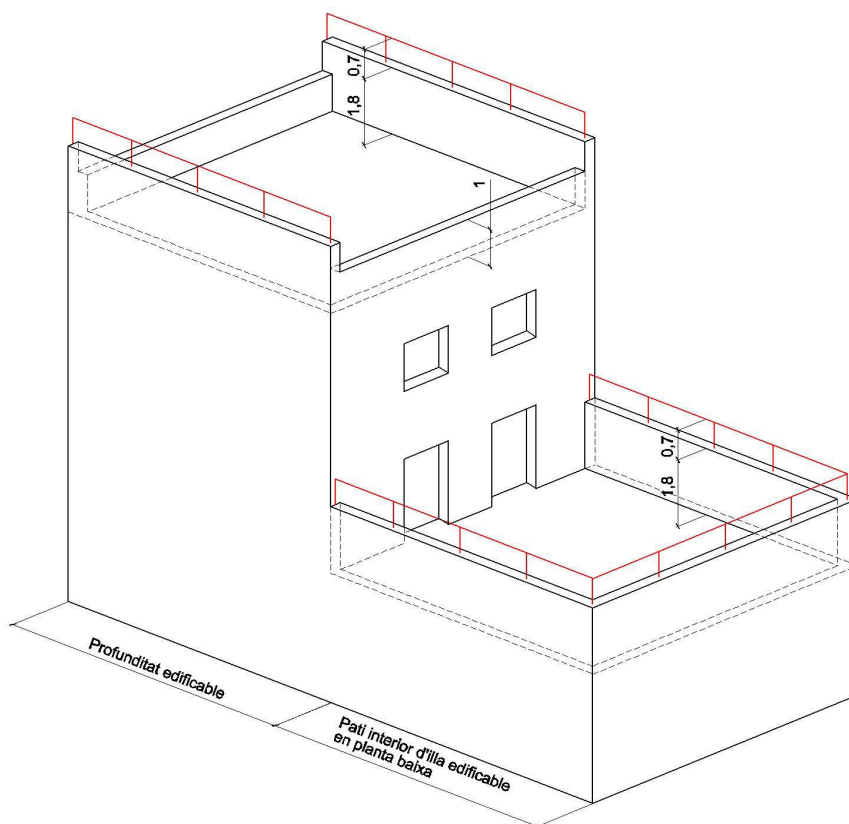
Els espais sotacoberta si no estan vinculats a la planta inferior, només podran ser trasters, de superfície màxima 5 m². cadascun d'ells, i/o elements d'ús comunitari. Si són en un edifici d'habitatge plurifamiliar, tindran en compte els requeriments de l'apartat 4 d'aquest article. En qualsevol cas, compliran, a més, els següents requisits:

- No podran ser unitat independent i per tant només pot ser habitatge si és vinculat a la planta inferior, i així haurà de constar a la declaració d'obra nova formalitzada en escriptura pública i inscrita en el Registre de la Propietat.
- La seva superfície mai serà superior a la situada a la planta inferior.
- La coberta no podrà superar els 4,50 m. per sobre de l'últim forjat, real o possible.
- En el pla de les façanes, no s'admeten obertures. Aquestes només es podran efectuar si se situen per darrera d'un pla vertical paral·lel a la façana, i a 1,50 m. com a mínim de la mateixa.
- En el cas de reculada del pla de façana, no es permet la modificació del pla de coberta per permetre l'accés als espais exteriors o terrasses.
- L'altura interior, a 0,30 metres de línia de façana, per sobre de l'últim forjat, real o possible, i fins a sota del sostre de coberta, no superarà els 0,90 m.
- En qualsevol cas, la superfície d'habitatge serà més gran a la planta inferior que a la planta sota-coberta, i el nombre d'habitatges resultant no serà superior al que resultaria sense l'existència del sota-coberta.



- b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en casos en què que hi hagi terrat o cobertura plana, amb una altura total màxim de seixanta (60) centímetres.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'altura reguladora màxima. L'altura d'aquestes baranes no pot excedir 1,00 m. (un metre) sobre la cota del paviment.
- d) S'autoritza un element horitzontal de remat, a 2,50 m. com a màxim sobre el darrer forjat, amb un cantell màxim de 0,30 m., i un ample màxim de 0,50 m., coincidint el seu parament exterior amb el pla de façana. La suma de gruixos paral·lels a façana dels elements verticals que el sustenten no superarà el major d'aquests valors:
- 0,60 m. (seixanta centímetres).
 - Una desena part de l'ample de la façana.
- e) Els elements de separació entre terrats. L'altura màxima d'aquests elements no pot sobrepassar la del paviment més de 1,80 m., si són massissos, admetent-se arribar fins a 2,50 m. amb suplementos lleugers, vegetals o translúcids.
- f) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps, etc. En els elements que creen volum s'han d'endarrerir 3 m. de l'alineació de façana, i no poden superar l'espai previst en el punt a) per a la determinació de les cobertes.

- g) Barbacoes, enretirades com a mínim 2,00 m. de la façana a carrer i espai lliure interior.
- h) El badalot de l'escala, amb ocupació en planta que no superi la de la pròpia escala.



4. Quan es tracti d'habitatge plurifamiliar, es destinarà l'espai necessari a elements comuns de l'edifici, reals o possibles (caixes d'escala i ascensor, comptadors d'aigua, d'instal·lacions d'energia solar, maquinàries de calefacció i/o aire condicionat, i similars). Aquesta superfície tindrà accés directe des de l'escala de veïns.
5. Llevat dels supòsits en què s'estableixi de forma específica l'equivalència entre plantes, l'altura amidada en metres es regula per les taules d'alçades màximes següents:

Nº plantes	Ample carrer	
	<14,00	>= 14,00
PB	5,00	5,00
PB+1P	7,50	7,50
PB+2P	10,60	11,45
PB+3P	13,70	14,60
PB+4P	16,80	17,75
PB+5P	-	20,90
PB+6P	-	24,05
PB+7P	-	27,20
PB+8P	-	30,35
PB+9P	-	33,50
PB+10P	-	36,65

Els altells es prohibeixen per a edificis de PB i PB + 1P.

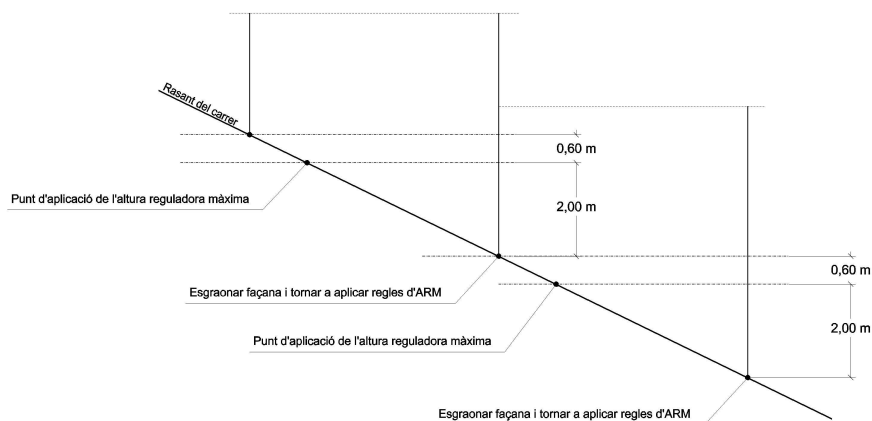
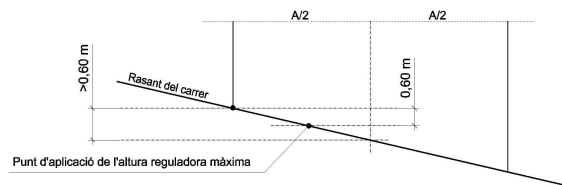
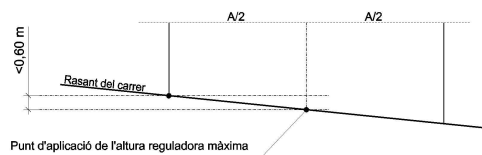
6. En el cas de major nombre de plantes, l'altura màxima la definirà el propi PMU, PEU O PPU.

Article 83. Regles sobre determinació d'altura.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'altura és diferent per a cada un dels supòsits següents:

1. Edifici amb façana a una sola via:

- a) Si la rasant del carrer, presa a línia de façana, té una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre, menor de 0,60m. l'altura reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és més de 0,60m. l'altura reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que a determinats punts de la façana la rasant de la voravia se situï a més de 2m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'altura reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.



2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:

- a) Si l'altura fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.
- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas de corda corbada, que amb un límit màxim de vint (20) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'altura pertinent al vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'altura, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior:

- a) L'altura reguladora es determinarà pels plànols d'ordenació. Aquesta altura s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada.
- b) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

Article 84. Regles sobre mitgeres.

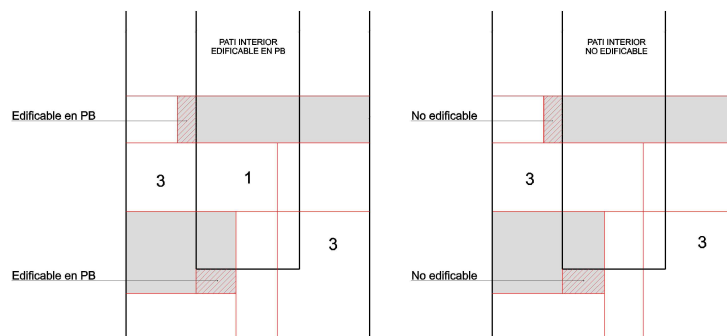
1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°.
3. En els altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
4. Les mitgeres a la vista hauran d'assegurar la protecció pluvial i l'aïllament tèrmic adequats. L'envà pluvial, o la superfície d'acabat tindrà un tractament el més similar possible al de façana.

Article 85. Profunditat edificable.

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. Quan la línia de façana al carrer i la línia de profunditat edificable respecte del mateix carrer no se situïn en la mateixa parcel·la, només serà edificable la profunditat corresponent a la parcel·la amb façana al carrer. En aquests casos, l'Ajuntament podrà delimitar un polígon en sòl urbà

consolidat, per tal de procedir a la reparcel·lació i poder construir racionalment els solars resultants.

3. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona.

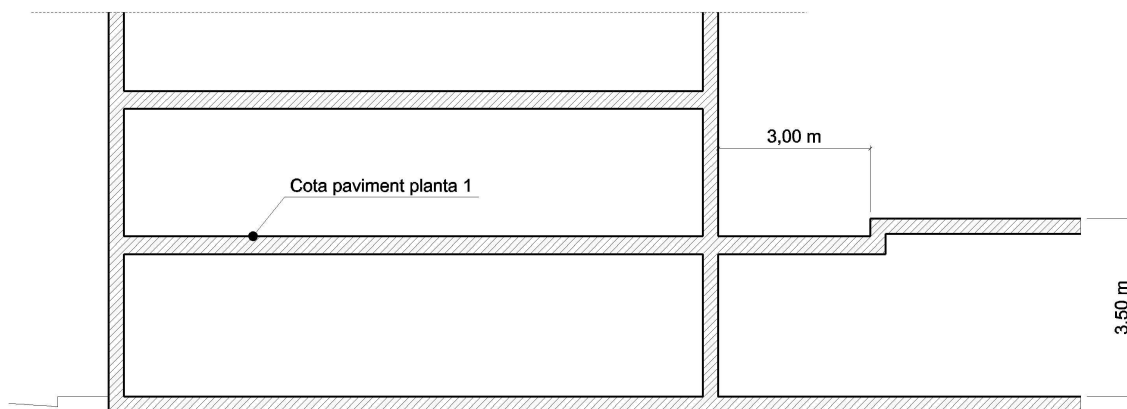


Article 86. Espai lliure interior.

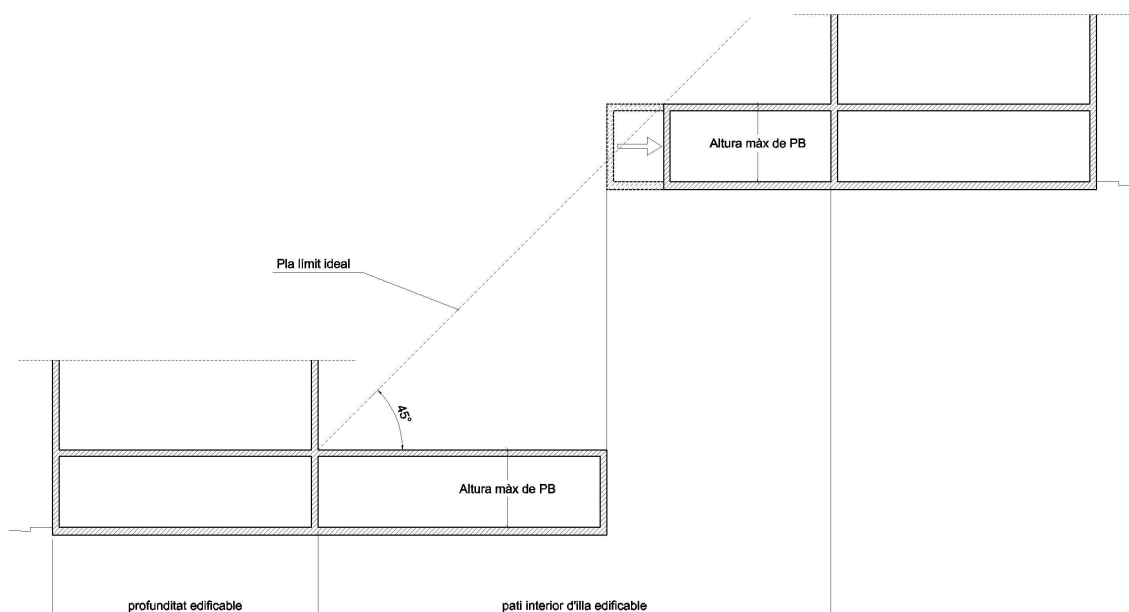
1. Les zones o els sectors en què es permeti l'ocupació total amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les següents previsions:

a) L'altura màxima serà de 3,50 m. sobre la rasant del carrer.

- a.1). Quan l'espai lliure interior quedi tancat a tots els vials per construccions que puguin disposar d'un nombre de plantes igual o superior a PB+1P, es cobrirà obligatòriament amb coberta plana.
- a.2). En cas contrari, es podrà utilitzar coberta inclinada a partir de 10m. de l'edificació o de la fondària edificable oposada, i amb el caraner a la meitat.
- a.3). Es tindrà especial cura en l'entrega de la nova edificació a l'espai lliure interior amb les edificacions existents.
- a.4). La nova edificació a l'espai lliure interior mantindrà, com a màxim, l'altura de paviment d'aquella primera planta en els 3,00 m. primers respecte del seu pla de façana, amb independència de que se situï o no a la fondària edificable prevista pel POUM.



- b) La part de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa, per a illes amb igual qualificació urbanística a les façanes oposades. En casos de qualificació urbanística diferent, s'estendrà fins al límit de zona.
- c) En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'altura màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.



- d) Les tanques entre solars o parcel·les a l'espai lliure interior poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. d'altura per sobre de la superfície superior del darrer forjat. Si se situen a menys de 3,00 m. d'obertures existents, la seva altura es limitarà a 1,00 m.
- e) Usos. L'ús a l'interior d'illa serà el mateix de la planta baixa. S'entén que es una perllongació més enllà de la PE. Si l'ús és d'habitatge no podrà sobrepassar els 4,00 m de la PE establerta.
2. A les zones o sectors on no es permeti l'ocupació total amb edificació de l'espai lliure interior d'illa, serà, no obstant, possible construir-hi en les següents condicions:
- a) Ocupació no superior al 20% del pati de parcel·la corresponent.
- b) Edificació situada al fons del pati de la parcel·la, i amb coberta no accessible.
- c) L'altura màxima serà de 3.00 m. fins al punt més alt de la coberta.
- d) Les tanques entre solars o parcel·les poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. de la rasant del carrer a la part no edificada, i fins a 1,00 m. sobre la cota més alta de les possibles edificacions.
3. Quan, a les zones o sectors on no es permeti l'ocupació total amb edificació de l'espai lliure interior d'illa es vulgui relacionar aquest espai amb la primera planta mitjançant escala, s'admetrà l'escala més enllà de la fondària edificable sempre que:

- Se separi 1,00 m. de les mitgeres.
 - El replà superior se situï dintre del cos volat obert màxim permès.
 - Es tracti d'escapes calades sense possibilitat de tancar el sota escala.
4. Pati de l'illa formada pels carrers Roger de Flor, Verge de Núria, Pompeu Fabra i Sant Josep (clau pi-1). Es preveu una regulació específica d'aquest pati interior d'illa amb els paràmetres següents:
- Ocupació màxima : 50 %.
 - Alçada reguladora i nombre de plantes: 4m. (prenen com a referència el carrer Roger de Flor) i una planta . Es poden fer plantes soterranis. La coberta haurà de ser plana i enjardinada.
 - Separacions: 7,50 m. com a mínim dels edificis d'habitatges existents.
 - Accessos : com a mínim dos accessos des del carrer, garantint l'accés, també, per a vianants, un d'ells com a mínim de 3 m. d'amplada per 3,50 m. d'alçada.
 - Usos admesos: els de la zona 1B, excepció de l'ús d'habitatge, hotelier, recreatiu, comercial i industrial.

Article 87. Reculades.

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

- a) Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa.
- b) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
- c) Reculada a plantes pis.

2. Les alineacions reculades de la modalitat a), s'admetran sempre. En aquest cas les obres d'urbanització seran a càrrec del propietari.

3. Les alineacions reculades de la modalitat b), o sigui en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, admeten reculada llevat d'expressa prohibició, si compleixen els requisits següents:

- a) Que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de 20 metres. Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de 10 metres.
- b) Que la reculada s'iniciï a més de 3 metres de cada mitgera.
- c) Que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
- No modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
- No donen lloc a augments d'altura reguladora ni a compensacions de volums.

4. Les reculades de la modalitat c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si hi concorren els requisits següents:

- a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.

- b) Que la reculada s'iniciï a més de 3,00 metres de cada mitgera.
- c) Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtos.

5. A més de les regles anteriors, en matèria de reculades regeixen les següents:

- a) A la planta baixa es permeten façanes porticades sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2,00 m i l'altura lliure mínima de 3,50 m.
- b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 88. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de parcel·la.
- c) Altura reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Separacions mínimes
- f) Edificacions auxiliars.

Article 89. Desenvolupament del volum edificable.

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Article 90. Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints, i els soterranis, amb l'excepció del paràgraf següent.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la sempre que:
 - a) Es destinin exclusivament a aparcament i els seus accessos.

b)Es garanteixi l'enjardinament i l'arborització de l'espai amb un gruix d'un (1) metre de terra i drenatge adequats.

Si no s'acompleixen aquestes condicions, computaran com a ocupació.

Article 91. Sòl lliure d'edificació.

- 1.Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els casos que en quedi manifesta la possibilitat.
- 2.Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats o segons allò previst, si és el cas, quant als espais lliures privats mancomunats.

Article 92. Altura reguladora màxima i nombre de plantes.

- 1.L'altura reguladora màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'altura màxima que correspongui quant a cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

- 2.Per damunt de l'altura reguladora màxima, només es permetrà:

a)La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30 %), i per a la zona industrial igual o inferior al vint per cent (20 %). L'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'altura no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per a les volades.

Els espais sotacoberts si no estan vinculats a la planta inferior, només podran ser trasters, de superfície màxima 5 m². cadascun d'ells, i/o elements d'ús comunitari. Compliran, a més els següents requisits:

- No podran ser unitat independent i per tant només pot ser habitatge si és vinculat a la planta inferior, i així haurà de constar a la declaració d'obra nova formalitzada en escriptura pública i inscrita en el Registre de la Propietat.
- La seva superfície mai serà superior a la situada a la planta inferior.
- La coberta no podrà superar en cap punt, els 4,50 m. per sobre de l'últim forjat, real o possible.
- En el pla de les façanes, no s'admeten obertures. Aquestes només es podran efectuar si se situen per darrera d'un pla vertical paral·lel a la façana, i a 1,50 m. com a mínim de la mateixa.
- En el cas de reculada del pla de façana, no es permet la modificació del pla de coberta per permetre l'accés als espais exteriors o terrasses.
- L'altura interior, a 0,30 metres de línia de façana, per sobre de l'últim forjat, real o possible, i fins a sota del sostre de coberta, no superarà els 0,90 m.

- En qualsevol cas, la superfície d'habitatge serà més gran a la planta inferior que a la planta sotacoberta, i el nombre d'habitatges resultant no serà superior al que resultaria sense l'existència del sotacoberta.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de seixanta (60) centímetres.
 - c) Les baranes fins a una altura màxima d'1,00 m.
 - d) Sobre les façanes, i els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'altura màxima reguladora. L'altura màxima d'aquests elements no pot sobrepassar la del paviment d'1 m. en el pla de façana, podent aixecar-se sobre les mitgeres fins a 1,80 m., si són massissos i fins a 2,50 m. si són lleugers, vegetals o translúcids.
 - e) Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
 - f) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
3. Llevat dels supòsits en què s'estableixi de forma específica, l'equivalència entre plantes i altura amidada en metres es regula segons l'article 82.5.

Article 93. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i 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 soterranis resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol cas hom s'haurà d'ajustar a allò disposat a l'article 96 en relació amb l'ocupació màxima de parcel·la.

Article 94. Construccions auxiliars.

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, centres de transformació, quadres elèctrics, comptadors d'escomeses, espais de porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, vestuaris, bugaderies, rebosts, hivernacles, màquines de piscines, marquesines, garites de guarda i d'altres per l'estil. Es consideren també construccions auxiliars les piscines i barbacoes fetes d'obra.
2. L'espai, el sostre i el volum de les construccions auxiliars computen a l'efecte d'ocupació i edificabilitat màximes.
3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant això, mai no podran estar situades en l'espai lliure que afronta amb la façana a vial, a excepció del garatge particular en la zona 3 (residencial unifamiliar) en el supòsit de substitució de terres. En zona industrial s'exceptua els locals destinats a porteries i els referents a instal·lacions d'escomeses.
4. L'altura reguladora màxima no superarà 3,50 m.

5. Les marquesines o proteccions destinades a moll de càrrega en el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, es podran situar en el front del vial, sense necessitat de respectar les separacions mínimes, només en els edificis existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla i amb impossibilitat de situar aquests elements dins les distàncies reglades.

a) Les marquesines destinades a donar ombra a aparcaments, no computaran com a ocupació ni com a edificabilitat, ni hauran de respectar distàncies mínimes, no obstant no podran ocupar més del 10 % de l'espai lliure de la parcel·la. Si se situen adossades a l'edifici principal, aquest no podrà disposar d'obertures en tota la superfície coberta per la marquesina, no podran destinar-se a cobrir magatzems de materials a l'aire lliure.

6. Les piscines descobertes tindran una regulació diferent a la dels dos apartats anteriors. No consumeixen sostre ni ocupació, però han de respectar una distància mínima a partions:

a) Al front principal, la separació prevista a la zona corresponent.

b) Als altres lindars 1,00 m.

7. Les barbacoes s'admeten, separant-se dels lindars les mateixes distàncies previstes per a l'edificació principal.

Article 95. Tanques.

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i les rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. Per la seva posició en funció al carrer, s'estableix:

a) Per parcel·les amb cota superior a la del carrer, podran tancar-se amb murs de contenció i la barana massissa de tancament no podrà superar 1 m.

És aconsellable que en els murs de contenció s'utilitzin materials com la pedra o el formigó i que es busqui una integració paisatgística amb elements vegetals o colors terrossos.

b) Per parcel·les amb cota inferior a la del carrer la tanca es realitzarà amb tanques vegetals o arbustos preferentment, o bé amb tanca d'obra massissa no podent superar en aquest cas 1,00 m. d'altura, més 1,00 m. de tanca vegetal o translúcida.

3. L'altura màxima de les tanques massisses als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'altura d'1,50 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. Si hi ha diferència de cota entre les dues parcel·les veïnes, l'altura anterior es referirà a la cota superior.

4. En qualsevol cas, l'altura total de la tanca entre la part massissa i la vegetal o translúcida, no superarà els 2,00 m.

Article 96. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.

2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (altura-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no

podran arribar, en cap punt, a una altura superior a 1,50 m per sobre de la cota natural del límit ni a una altura superior a 2,20 m per sota de la cota natural de límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una altura de 3,70 metres.

3. Les plataformes aterrades contingudes per murs i que tinguin front a carrers no superaran l'altura de 2,40 m.

En el cas de les terrasses que tinguin front al carrer Sant Ferran, aquesta altura podrà superar-se a 3,50 m.

CAPÍTOL 5. SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA Específica

Article 97. Objectius generals

1. La composició o l'ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà directament pel present POUM o, per a cada àmbit de planejament derivat o sector en el Pla Parcial o en el Pla Especial que correspongui, segons la qualificació del sòl.

2. Aquests Plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona. Una vegada que, per l'aplicació d'aquestes condicions es determini o es fixi el destí concret del sòl, operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'aconseguir els següents objectius:

- a) La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les
- b) Configuració de la forma de l'edificació
- c) La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat

Article 98. Distribució de l'edificabilitat neta

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent. Les normes per a cada zona fixen, en el seu cas, els valors màxims o mínims admesos.

2. Els paràmetres corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els definits amb caràcter general, per a tots els tipus d'ordenació i específicament els següents:

- a) Forma i dimensions de la parcel·la
- b) Longitud mínima de la façana
- c) Ocupació màxima de la parcel·la

3. La superfície mínima de parcel·la i el front mínim a carrer es regula en les Normes aplicables en cada zona.

Article 99. Configuració de la forma de l'edificació

1. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de configuració de la forma de l'edificació són els següents:

- a) L'alineació de l'edificació
- b) Les cotes de referència de la planta baixa

- c) L'alçada màxima
 - d) El número màxim de plantes
 - e) El perímetre regulador
 - f) El perfil regulador
2. La configuració de la forma de l'edificació es realitzarà, segons els casos, mitjançant una de les següents modalitats:
- a) Configuració unívoca: Fixant l'alineació de l'edificació; les cotes de referència de la planta baixa; l'alçada màxima i el nombre màxim de plantes
 - b) Configuració flexible: Determinant els perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa
3. Les cotes de referència de la planta baixa són un paràmetre comú a les modalitats de configuració unívoca i flexible.
4. La superposició de la forma de l'edificació, determinada a una de les modalitats establertes en l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que s'hauran de construir en règim de mitgera.
5. Als aspectes no expressament regulats en la present secció, els resulta d'aplicació subsidiària les determinacions normatives del tipus d'ordenació d'edificació aïllada, llevat del que específicament determini, en el seu cas, el Pla de desenvolupament que correspongui.

Article 100. Localització relativa de l'edificació

1. La ubicació espacial de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
- a) Separació mínima entre edificacions
 - b) Separació mínima de l'edificació dels límits de la zona i als eixos de carrer.
2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificacions pretén la preservació de la intimitat i assegurar convenientes nivells d'il·luminacions i assolellada, havent-se de concretar en la regulació detallada del Pla corresponent, tot respectant les següents regles bàsiques:
- a) A efectes de preservació de la intimitat, la distància entre dos edificis pròxims serà, com a mínim, la major de la següent:
 - 8 (vuit) metres
 - L'alçada màxima del bloc.
 - b) A efectes d'il·luminació i assolellada, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçada d'aquestes, determinats ambdós paràmetres en el Pla, serà tal que assegurï a tota planta d'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 18 hores solars, el 21 de desembre de cada any.
 - c) La condició d'una hora de sol a tota la planta d'edificació es mesurarà de la següent manera: quan una edificació es projecti amb reculades en la seva façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin d'aplicació als plans de l'edificació que els delimiten, les anteriors condicions d'assolellada.

3. Les edificacions que puguin aixecar-se amb front a la xarxa viària bàsica o pròxims als límits de zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats en la següent forma

a) Recta horitzontal per a qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells.

b) Recta passant pel mateix punt situada en el pla vertical que contingui a l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

Article 101. Ocupació màxima de la parcel·la

1. Com a excepció a les disposicions de caràcter general, es fixa específicament, per aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. Aquest percentatge és l'establert per les Normes per a cada zona, i en el seu defecte, el que estableixin els Plans que s'aprovin pel seu desenvolupament. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. És aplicable a aquest tipus d'ordenació el que es disposa sobre sòl lliure d'edificació en el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

3. Les plantes soterrani que resultin dels desmunts, anivellacions o excavacions podran sobresortir de l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un 30% en planta soterrani del que correspon a l'espai lliure d'edificació, que sigui propietat privada.

Article 102. Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla parcial o el Pla especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del present Pla, establint, en tot cas, en allò que fos precís per completar l'ordenació continguda en aquest Pla, les següents prescripcions o determinacions:

a) Regulació respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització

b) Cotes de referència dels plans d'anivellació i aterrossament en què es sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en els plans d'anivellacions i rasants i en el d'ordenació de l'edificació, sense perjudici de fixar també les anivellacions o rasant de les vies o places i d'altres espais lliures previstos en aquells plans.

2. Les cotes de referència podran ser varies per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de l'amidament de l'alçada màxima de l'edificació, qualsevol que sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.

3. Les cotes fixades en el Pla Parcial o en el Pla Especial hauran de ser respectades. No obstant, podran augmentar-se o disminuir-se sense sobrepassar, en un i altre cas, els 0,60 m. quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconsellin aquesta variació. La variació requerirà l'elaboració de la documentació prèvia a l'atorgament, de la llicència, i haurà de seguir la tramitació establerta a l'article 180 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, corresponent l'aprovació, per la corporació municipal competent per a l'atorgament de la llicència. L'aprovació i l'atorgament de la llicència podrà resoldre's en unitat d'acte.

Article 103. Paràmetres en la configuració unívoca

1. Els paràmetres específics de la configuració unívoca son:

- a) Alineacions de l'edificació. Alineacions precisades en el Pla a les quals, sense perjudici del que es disposi amb referència a cossos i elements sortints, s'hi han d'ajustar les façanes de l'edifici. Sovint es distingirà entre les alineacions de la planta baixa i les alineacions de les plantes pis. A falta de regla especial en el Pla parcial o especial sobre reculades, s'aplicaran, en allò compatible amb la regulació específica, les Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial
- b) Alçada reguladora màxima. Alçada que poden assolir els edificis, o parts dels edificis, amidada a partir de la cota de referència de la planta baixa. Eventualment, pot determinar-se que l'edificació s'hagi d'ajustar obligatòriament. Quan, a causa del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, l'edificabilitat corresponent a les plantes conceptuades com a baixes i pisos en cada tram no podrà superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- c) Nombre màxim de plantes. Nombre de plantes sobre rasant que pot contenir l'edifici o part de l'edifici dins de l'alçada reguladora.
- d) Unitats de l'ordenació. Son les parts de sòl privat, que queden compreses dins les alineacions de l'edificació.
- e) Unitat mínima edificable. Agrupacions mínimes d'edificacions que s'han d'executar. Pot coincidir amb la unitat d'ordenació

Article 104. Paràmetres en la configuració flexible

1. Els paràmetres específics de la configuració flexible són:

- a) Perímetre regulador. Correspon a la figura poligonal definida al Pla per determinar la posició en planta de l'edificació, en la qual totes les plantes i vols hauran de ser compresos. L'ocupació de l'edificació en planta baixa és l'assenyalada pel Pla dins del perímetre regulador.
- b) Perfil regulador. El constitueix totes aquelles limitacions dirigides a determinar la màxima envoltant del volum dins del qual pugui inscriure's el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació. El gàlib màxim resultant no podrà ser depassat ni per la coberta definitiva de l'edifici ni pels volums dels elements tècnics de les instal·lacions.
- c) Unitats de l'ordenació. Son les parts de sòl privat, que queden compreses pel perímetre regulador de cada cos d'edificació.
- d) Unitat mínima edificable. Agrupacions mínimes d'edificacions que s'han d'executar. Pot coincidir amb la unitat d'ordenació

CAPÍTOL 6. REGULACIÓ D'USOS.

SECCIÓ PRIMERA. CLASSES D'USOS

Article 105. Bases de la regulació.

1. El POUM regula de forma detallada els usos a què poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà. Tots els usos no previstos en el pla no són permesos, llevat que es tracti d'un ús nou anàleg als autoritzats.
2. En el sòl urbanitzable delimitat, el POUM assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.

3. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de forma específica les activitats en general i els usos d'habitatge, recreatius tipus 10 de l'article 108, d'aparcament, extractiu i pecuari.

Article 106. Conceptes.

1. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
2. S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla.
3. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament, en tant que és un ús que complementa l'ús global del sector.
4. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.
5. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.

Article 107. Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. En sòl urbà, mitjançant un Pla especial poden fer-se més restrictives les determinacions del POUM pel que fa a la localització i les característiques dels usos admesos.
2. Tanmateix, els Plans de Millora Urbana poden:
 - Restringir les localitzacions i les característiques dels usos.
 - Prohibir usos admesos pel POUM.
 - Admetre usos no previstos pel POUM, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel POUM i mantinguts pel Pla de millora urbana
3. En el sòl urbanitzable delimitat, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.
4. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials urbanístics poden prohibir usos que resultin perjudicials.
5. Els Plans Especials de protecció del Patrimoni històric i cultural i de protecció i gestió del patrimoni natural poden establir limitacions d'usos.

Article 108. Classes d'usos per la seva funció.

1. Ús d'habitatge

Són els que es refereixen a l'allotjament familiar i es distingeix entre ús unifamiliar, plurifamiliar i habitatge dotacional públic.

S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, de manera que, per tractar-se d'edifici aïllat o agrupat horitzontalment, la projecció en planta de cap habitatge coincideixi totalment o parcial amb la de cap altre. L'accés a cada habitatge serà independent i exclusiu, admetent-se, però, l'accés col·lectiu de vehicles pel garatge-aparcament.

S'entén per ús d'habitatge plurifamiliar el de diversos allotjaments corresponents a diverses unitats familiars, situats al mateix edifici amb accessos i elements comuns, i/o on la projecció en planta dels habitatges coincideix totalment o parcial.

S'entén per ús d'habitatge dotacional públic el que correspon a la utilització de l'habitatge quan aquest s'organitza de forma que en cada parcel·la s'agrupen varis habitatges de propietat pública amb espais i accessos comuns destinats al mercat de lloguer per a sectors de població concreta.

2. Ús Hoteler

a) L'ús hoteler correspon a aquells edificis o part d'ells que es destinen a allotjament temporal de persones, com hotels, motels, pensions, i en general tot els establiments d'hosteleria, sense incloure bars, restaurants i d'altres similars sense allotjament, d'acord amb la normativa que li és pròpia.

b) L'ús d'aparthotel, correspon a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal de persones, d'acord amb la normativa que li és pròpia.

3. Ús residencial mòbil

Correspon a espais no edificats en els quals es realitzen funcions d'allotjament i estada temporal o permanent de persones -com càmping-. L'aparcament i/o dipòsit de roulotte, llevat les que s'instal·lin en càmpings, queda expressament exclòs d'aquest ús.

4. Ús residencial especial

Format per aquells edificis destinats a una pluralitat de persones no compreses en ús hoteler, ni sanitari-assistencial.

Es divideix en dos grups:

4A. Usos admesos dintre del sistema d'equipaments: albergs de joventut, residències d'estudiants del tipus Col·legis Majors Universitaris, residències religioses com convents o seminaris i refugis de muntanya.

4B. Usos no admesos dintre del sistema d'equipaments: residències de tercera edat que no compleixin les condicions de l'apartat 8 (ús socio sanitari) d'aquest article, cases de pagès en règim d'agroturisme.

5. Ús de restauració

Comprèn aquells establiments oberts al públic que tenen com a activitat principal subministrar de manera habitual i mitjançant preu menjar i begudes perquè hi siguin consumits. Aquests establiments s'ordenen en tres grups:

- Restaurant: és tot aquell establiment que disposa de cuina i servei de menjador per tal d'oferir àpats (bàsicament dinars i sopars) al públic, per ser consumits en el mateix local.
- Bar: és tot aquell establiment que disposa de barra i que també pot disposar de servei de taula, si s'escau, per proporcionar al públic, begudes acompanyades o no de tapes, i entrepans.
- Restaurant-bar: és tot aquell establiment obert al públic que ofereix, els serveis de restaurant i bar.

Els establiments inclosos en aquest ús han de mantenir un horari de funcionament que coincideixi amb l'establert a la normativa reguladora, no poden tenir elements decoratius que els desnaturalitzin, ni fonts musicals que emetin a un nivell superior a 68 dBA. En cas contrari, han de ser classificats dins de l'ús recreatiu vinculat a la música i el joc.

Ús comercial

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall de productes manufacturats, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Comprèn també els autoserveis, superserveis, establiments especialitzats i també les galeries

comercials enteses com a agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.

Els tipus d'establiments comercials que es contemplen en aquest municipi, d'acord amb que determina l'article 3 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials són els següents:

- Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m². En qualsevol cas resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, els establiments mitjans del sector alimentari. També hi resten subjectes els establiments amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 m². dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, d'articles i complements esportius, d'equipaments de la persona i de lleure i cultura.
- Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 2.000 m². Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, d'articles i complements esportius, son grans establiments comercials si llur superfície de venda es superior a 1.300 m². Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². Si es dóna el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m². de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m². de superfície de venda.
- Establiments comercials petits, individuals o col·lectius, son les implantacions comercials que no responen a cap de les categories d'establiments dels apartats anteriors.

**Es fa constar que la Llei de Comerç s'ha modificat. Actualment és vigent el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, de la que hi ha modificacions puntuals.*

6. Ús d'Oficines – Serveis

- a) Oficines en general i consultoris professionals, inclosos els consultoris mèdics.
- b) No s'inclouen les activitats definides en el punt 16.

7. Ús Sociosanitari

Comprèn les activitats en la que es presta, conjuntament i de forma integrada, una atenció especialitzada sanitària i social, exclosos els consultoris mèdics, que es defineixen al punt 7.

També residències de tercera edat o geriàtriques que compleixin els requisits que segueixen:

1. Definició d'usos segons activitat.

- 1.1. Espais dormitori: correspon als espais específics per a aquest fi, consten de 1 bany adaptat per cada dues persones i el dormitori pròpiament dit.
- 1.2. Espais comunitaris: correspon als espais de servei, convivència, activitats i assistencials destinats als usuaris del centre. En concret, serien els següents:
 - Espais d'activitats i convivència: espais d'ús comunitari destinats a l'esbarjo i la relació amb els altres usuaris (estar, menjador, activitats lúdiques).
 - Espais de servei i tècnics: són els destinats a les activitats del personal del centre dirigides als usuaris (cuina, bugaderia, administració...) i els destinats a instal·lacions, cambres i magatzems.
 - Espai assistencial: és el destinat a l'ús sanitari dirigit als usuaris per al control, la cura, consulta i rehabilitació.

2. Paràmetres segons activitats

2.1. Espais dormitori.

- La superfície mínima complirà les determinacions de la Llei 20/1991 i el Decret 135/95.
- No podran subdividir-se amb altres sales o habitacions, ni agrupar-se amb altres estances constituint elements independents de la resta del centre.
- La superfície màxima serà de 30 m².

2.2. Espais comunitaris.

Els espais comunitaris representaran un 50% de la superfície total. Aquest sostre s'ordenarà dins del volum edificable amb les condicions següents:

- a) Per planta destinada a espais dormitori, es garantirà una superfície mínima el 15% del total de la planta amb usos que garanteixin el control d'accés, el bany geriàtric, sala d'estar i altres similars.

En aquest còmput no es pot incloure els passadissos de distribució i les escales pròpies de l'organització de l'edifici.

- b) En planta soterrani només s'admetran usos que siguin admissibles pel POUM vigent, i per la legislació sectorial que li sigui d'aplicació. En aquest còmput no s'inclou la reserva d'aparcament.

- c) Règim de gestió i titularitat:

Aquests centres assistencials estaran basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible. Per tant resten prohibits règims de propietat horitzontal i/o similars que tendeixin a una gestió i títols de propietat que fragmentin la unitat gestora del centre.

8. Ús Docent.

Comprèn les activitats formatives i d'ensenyament reglat i no reglat.

9.bis Ús Recreatiu vinculat a l'espectacle.

Comprèn aquelles activitats definides com a espectacles en el Catàleg d'Espectacles i activitats recreatives: cinema i autocinema, teatre i similars, audició, concert, circ i anàlegs, espectacle esportiu professional, folklore, exhibicions especials. Es classifiquen en funció de si es desenvolupen en:

- a) Locals coberts.
- b) Espais descoberts

9. Ús Recreatiu vinculat a la música i el joc.

Comprèn aquelles activitats definides en el Catàleg d'Espectacles i activitats recreatives que tenen la música o el joc com elements essencials. Es classifiquen en:

10.A. JOCS D'ATZAR, JOCS RECREATIUS I JOCS ESPORTIUS:

- 10.A.1. Casinos i bingos
- 10.A.2. Salons recreatius de màquines tipus B
- 10.A.3. Salons recreatius de màquines tipus A i màquines de joc esportiu.

- 10.A.4. Salons de màquines de joc esportiu.
- 10.B. ATRACCIONS RECREATIVES (cavallets, muntanyes russes, fires, tómboles, i similars).
- 10.C. ACTIVITATS MUSICALS: Bars musicals, cibercafès, cafès teatre, cafès concert, sales de karaoke, discoteques, sales de festa amb espectacle, sales de ball.
 - 10.C.1. Amb capacitat fins a 300 persones, que es desenvolupen en:
 - 10.C.1.1. Locals coberts:
 - 10.C.1.1.1. Amb capacitat fins a 50 persones.
 - 10.C.1.1.2. Amb capacitat entre 50 i 100 persones.
 - 10.C.1.1.3. Amb capacitat entre 100 i 300 persones.
 - 10.C.1.2. . Espais descoberts (carpes o similars).
 - 10.C.2. Amb capacitat superior a 300 persones, que es desenvolupen en:
 - 10.C.2.1. Locals coberts.
 - 10.C.2.2. Espais descoberts (carpes o similars).

11. Ús Esportiu

Comprèn les activitats definides com a recreatives esportives en el Catàleg d'Espectacles i activitats recreatives. Es classifiquen en:

- 11.A. Les realitzades en estadis, pavellons, o en altres espais similars.
- 11.B. Les realitzades en la via pública, amb vehicles amb motor o sense.
- 11.C. Les consistents en la pràctica de l'esport i/o cultura física (centres de gimnàstica, d'aeròbic, i similars).

Aquestes activitats, quan es realitzen per esportistes professionals, davant de públic espectador, amb una finalitat d'exhibició esdevenen espectacles i resten subjectes a la reglamentació establerta per a aquest ús.

12. Ús Socio-Cultural.

- 12.A. Culte religiós.
- 12.B. Exposicions, museus i altres similars.
- 12.C. Conferències o congressos.

13. Estacions de Servei

Comprèn les instal·lacions de subministrament de carburants al detall i d'altres activitats associades al servei dels automòbils i dels seus usuaris. S'inclouen les instal·lacions de subministrament annexes a les grans superfícies comercials que puguin ser autoritzades d'acord amb la legislació vigent.

14. Ús Industrial

- 14.1. Es consideren indústries:
 - 14.1.A. Les activitats dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, l'envasat i embalatge, així com l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics emprats.
 - 14.1.B. Els emmagatzematges industrials i de comerç a l'engrós.
 - 14.1.C. Els tallers de reparació i els estacionaments de vehicles destinats al transport col·lectiu de persones i al transport de mercaderies.
 - 14.1.D. Els tallers de reparació de vehicles.

- 14.1.E. Els serveis auxiliars o complementaris de les activitats compreses en els punts anteriors. S'inclouen, a més, els emmagatzematges de qualsevol tipus d'establiment quan la seva càrrega de foc total, ponderada i corregida, sigui superior o igual a 3.000.000 Megajulis (MJ). En cas que la càrrega de foc no arribi a aquest valor es classificarà com a integrant de l'ús al qual serveix el magatzem.
- 14.2. Les indústries es classifiquen en funció del seu impacte ambiental i sobre la seguretat i la salut de les persones, en atenció als següents paràmetres:
- Emissió d'escalfors.
 - Emissió d'aerosols.
 - Emissió d'olors.
 - Emissió de substàncies contaminants a l'atmosfera, especialment:
 - Partícules sedimentables (mida > 30µm), en suspensió (mida > 10 µm), respirables (mida > 1µm), o fums (mida < 1µm).
 - Compostos de sofre: SO₂, H₂S, H₂SO₄, mercaptans, sulfurs...
 - Compostos de nitrogen: NO, NO₂, NO_x, NH₃, ...
 - Compostos de carboni: CO, CO₂, CH₄, HCT (COV's), ...
 - Halògens i compostos halogenats: Cl₂, HCl, HF, CFC, ...
 - Oxidants fotoquímics: O₃, peròxids, aldehids, ...
 - Emissió de radiacions electromagnètiques ionitzants i no ionitzants.
 - Generació d'aigües residuals no sanitàries.
 - Generació, emmagatzematge o manipulació de residus no considerats municipals, segons la classificació del Catàleg europeu de residus.
 - Generació, emmagatzematge o manipulació de productes considerats perillosos per la normativa sectorial reguladora.
 - Emmagatzematge o manipulació de productes que puguin suposar un risc sanitari.
 - Càrrega de foc ponderada i corregida.
 - Trànsit de vehicles que l'activitat genera, en la mesura de què puguin provocar molèsties per sorolls, vibracions, fums o olors, o problemes en el trànsit de vehicles de la zona o s'ubica.
- 14.3. En funció de que en una indústria es donin, de forma significativa, un o diversos dels paràmetres que s'han descrit en l'apartat anterior, aquesta es classificarà en un dels apartats següents:
- 14.3.A. INDÚSTRIA DE BAIX IMPACTE tipus I.
- Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, no tenen incidència ambiental significativa, més que aquella que provoquen:
- a) Els elements de ventilació, calefacció i climatització no relacionats amb el procés productiu, pel que fa a l'emissió:
 - De soroll i vibracions.
 - D'escalfors.
 - D'aerosols.

- De vapor d'aigua, fums, compostos de sofre, de nitrogen i de carboni a l'atmosfera.
- b) El procés productiu o el funcionament de la maquinària de l'activitat pel que fa l'emissió de sorolls i vibracions.

En general, s'inclouen en aquest apartat les activitats recollides en l'annex III de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són compatibles amb l'ús d'habitatge sempre que pugui neutralitzar el seu impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant l'adopció de mesures correctores.

14.3.B. INDÚSTRIA DE BAIX IMPACTE tipus II.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum poden tenir incidència ambiental pel que fa a l'emissió:

- De soroll i vibracions.
- D'escalfors.
- D'olors.
- D'aerosols.
- De vapor d'aigua, fums, compostos de sofre, de nitrogen i carboni a l'atmosfera, provocats exclusivament per instal·lació de combustió de productes fòssils derivats del petroli (benzina, gas-oil, fuel oil, ...).
- Generació d'aigües residuals no sanitàries que no requereixen tractament de depuració previ al seu abocament al clavegueram.
- Generació, emmagatzematge o manipulació, en petites quantitats, de residus no considerats municipals.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els Annexes III i II.2 de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són compatibles amb l'ús d'habitatge, sempre que es pugui neutralitzar el seu impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant l'adopció de mesures correctores.

14.3.C. INDÚSTRIA AGRUPADA.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, tenen, d'acord amb els paràmetres definits en l'apartat 14.2., una incidència ambiental superior a la definida per la indústria de baix impacte.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos III, II.2., II.1., i I de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són incompatibles amb l'ús d'habitatge, però s'admeten en contigüitat amb altres indústries, amb les limitacions que estableixi la normativa sectorial, i sempre que s'adoptin les mesures correctores que correspongui.

14.3.D. INDÚSTRIA SEPARADA.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, tenen, d'acord amb els paràmetres definits en l'apartat 14.2., una incidència ambiental superior a la definida per la indústria agrupada, fins al punt de fer incompatible la seva implantació en edificis adossats als que contenen altres activitats industrials, tot i l'adopció de mesures correctores.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos II.1. i I. de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats s'han d'ubicar en polígons industrials, en edificis aïllats.

14.bis. Ús d'Instal·lacions de radiocomunicació.

Es consideren instal·lacions de radiocomunicació els sistemes de transmissió de veu i dades amb antenes radiants susceptibles de generar camps electromagnètics.

15. Ús Estacionament i aparcament.

a)Aparcament privat i/o comunitari

b)Aparcament públic

S'exclouen d'aquest ús els estacionaments de vehicles destinats al transport col·lectiu de persones i al transport de mercaderies, considerats com a usos industrials a l'apartat 14.1.3.

16. Ús Públic-Administratiu

Comprèn centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

Inclou també l'ús de serveis funeraris.

17. Ús Abastaments

Comprèn els mercats centrals.

18. Cementiri

Recintes destinats a l'enterrament i/o cremació de persones. Admet també l'ús de serveis funeraris.

19. Ús Extractiu

Comprèn les activitats d'extraccions d'àrids i assimilades.

20. Ús Agrícola

Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesana d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrària que puguin ser incloses a l'apartat 14.3.A. d'aquest mateix article.

21. Ús Pecuari

Comprèn des de les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, fins a les petites activitats de caràcter familiar i artesana d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació ramadera que puguin ser incloses a l'apartat 14.3.A. d'aquest mateix article.

22. Ús Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en què li és d'aplicació. També inclou les petites activitats d'elaboració artesana de productes derivats de la pròpia explotació forestal que puguin ser incloses a l'apartat 14.3.A. d'aquest mateix article.

Article 109. Classes d'usos per la seva naturalesa.

Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.

1. Es consideren **usos públics**, aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de titularitat pública.
2. Es considera **ús col·lectiu** el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
3. Es considera **ús privat** el que es desenvolupa en béns de titularitat privada.
4. Es considera **ús comunitari** el que es desenvolupa en béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Article 110. Usos provisionals.

1. Es consideren usos provisionals els que no estan prohibits per aquestes Normes, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla d'Ordenació. No s'admeten com a usos provisionals ni l'ús residencial ni l'ús industrial.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb els articles 53 i 54 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Els usos hauran de cessar sense dret a indemnització quan el municipi ho acordi. No podran iniciar-se els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, sinó, caducarà. Només podran renovar-se fins a un màxim de tres cops les autoritzacions d'usos provisionals en sòl qualificats de sistema d'espais lliures.

Article 111. Usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.

Als usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla i que resultin disconformes amb el mateix, així com aquells respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració legalment previstes, els serà d'aplicació allò que disposa l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per al seu tractament, i les disposicions transitòries d'aquestes Normes.

Article 112. Definició dels paràmetres reguladors o d'aplicació amb caràcter general a totes les zones.

Es defineixen els paràmetres que determinaran el grau de compatibilitat de cada ús o activitat amb els predominants de cada zona urbanística on s'ubiquen. La concreció d'aquests paràmetres per cada ús i la seva aplicació en cada zona serà duta a terme pel PMU d'usos, o per ordenança

municipal en casos concrets, excepte quan quedin ja prou definits per la present Normativa, i també, dintre del seu sector, pels Plans de Millora Urbana i Parcials.

a) Distància a edificis i recintes d'usos protegits.

- Els usos determinats per aquesta limitació, han de mantenir un règim de distàncies en relació a determinats usos protegits, per la seva consideració d'especial incidència en determinats grups de població i de respecte amb les activitats objecte de protecció.
- Es consideren usos protegits: el sanitari-assistencial, l'educatiu i els usos religiosos, inclosos en el socio-cultural i els edificis institucionals.
- L'ús residencial es podrà considerar protegit als efectes de determinades activitats incompatibles amb aquest ús.

b) Limitació de superfícies i capacitat dels establiments.

- En determinades zones, en atenció a les seves consideracions urbanístiques i als valors considerats a potenciar i a la incidència de determinats subgrups d'usos o valors protegits, es limiten les superfícies dels locals destinats a aquests usos molestos. Amb aquesta limitació de la superfície i capacitat es pretén minimitzar la incidència d'aquests usos.
- Els bars i bar-restaurants s'han de considerar, per les diferents actuacions administratives que han ocasionat, com activitat potencialment molestos en determinades zones en que l'ús predominant sigui el de l'habitatge, i especialment en les claus 1A, 1B i 1C (residencial amb alineació a vial), per la qual cosa es podran preveure mitjançant Pla especial, mesures restrictives la seva capacitat i la seva densitat.

c) Limitació d'usos industrials

La compatibilitat de les activitats industrials amb els usos d'habitatge, hotelier, residencial (mòbil i especial) i docent, s'estableix en funció del seu impacte sobre el medi ambient i sobre la seguretat i salut de les persones d'acord amb la classificació de l'article 108, resumida en la següent taula:

La compatibilitat de l'ús industrial respecte a la resta d'usos vindrà definida per les condicions que imposi la normativa sectorial reguladora.

d) Condicions especials d'accessibilitat.

Segons les condicions urbanístiques de la vialitat i la trama urbana d'algunes de les zones i les necessitats de seguretat, accessibilitat i nivells sonors així com de molèsties d'alguns usos, caldrà limitar la seva nova instal·lació a les característiques dels vials de la façana o façanes. Per a aquests casos, es fixaran condicions especials per a la concessió de la llicència ambiental.

e) Limitacions a l'emissió de soroll i vibracions.

D'acord amb els criteris que la normativa reguladora de la contaminació acústica disposi, i en els terminis que aquesta ho requereixi, l'Ajuntament haurà d'establir una zonificació del territori amb uns objectius de qualitat acústica, així com elaborar un mapa de soroll que reculli la realitat acústica del municipi i un pla d'acció, si s'escau, que proposi les mesures a adoptar per assolir els objectius assenyalats. Aquesta informació s'actualitzarà periòdicament i s'haurà de fer pública.

El planejament urbanístic haurà de tenir en compte la zonificació descrita en l'apartat anterior, amb l'objectiu de possibilitar l'assoliment dels objectius de qualitat acústica que es defineixin per a cada zona.

S'aplicaran per cada zona els valors límit i d'atenció definits en els annexos 3 i 4 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

- e.1). Control del soroll provocat pel funcionament de les activitats i de les instal·lacions mecàniques en general:

El funcionament de les activitats i de les instal·lacions mecàniques no podrà provocar la superació dels límits d'immissió en dBA establerts, d'acord amb els apartats anteriors, per a la zona on s'ubiquin. A aquests efectes:

- e.1.1). Els projectes tècnics que es presentin per obtenir l'habilitació administrativa per a exercir les activitats que siguin susceptibles de produir molèsties per sorolls i/o vibracions, hauran de contenir un estudi acústic, signat per un tècnic titulat competent que així ho justifiqui.

- e.1.2). Es prohibeix instal·lar unitats exteriors de maquinària de climatització o de refrigeració, ventiladors o qualsevol element mecànic que produeixi soroll en els patis de ventilació i celoberts dels edificis destinats a un ús d'habitatge, hotel, residencial especial, sociosanitari, docent o de culte religiós, quan puguin veure's afectades dependències sensibles al soroll. En aquests casos, les instal·lacions s'emplaçaran en la coberta de l'edifici. Excepcionalment, quan es justifiqui que això no és viable tècnicament es podrà admetre la instal·lació d'aquests equips en el pati, sempre que s'elabori un estudi acústic detallant les mesures correctores que s'adoptaran per tal de què no se superin els límits establerts en la normativa vigent i s'aporti un certificat signat per un tècnic titulat competent que ho acrediti amb mesuraments acústics. Aquesta documentació s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud de llicència urbanística de la instal·lació, o en el cas de què aquesta pertanyi a una activitat, juntament amb la comunicació o amb la sol·licitud d'habilitació corresponent.

- f) Limitacions a l'emissió de fums, olors i escalfors:

- f.1). Els conductes d'evacuació de fums de cocció o combustió de les activitats tindran una altura mínima que superarà en 1 metre, l'altura de les caraners dels edificis existents en un radi de 10 m., i igualarà la de les obertures habitades dels edificis existents en un radi d'entre 10 i 50 metres.

- f.2). Les obertures de ventilació dels aparells de climatització que es practiquin a les façanes dels edificis es dissenyaran i executaran de manera que l'aire que generen no provoquin molèsties als vianants ni als veïns de l'edifici.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

Article 113. Regulació específica dels usos i activitats.

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla General estableix la regulació específica que podrà desenvolupar-se de forma més detallada a l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

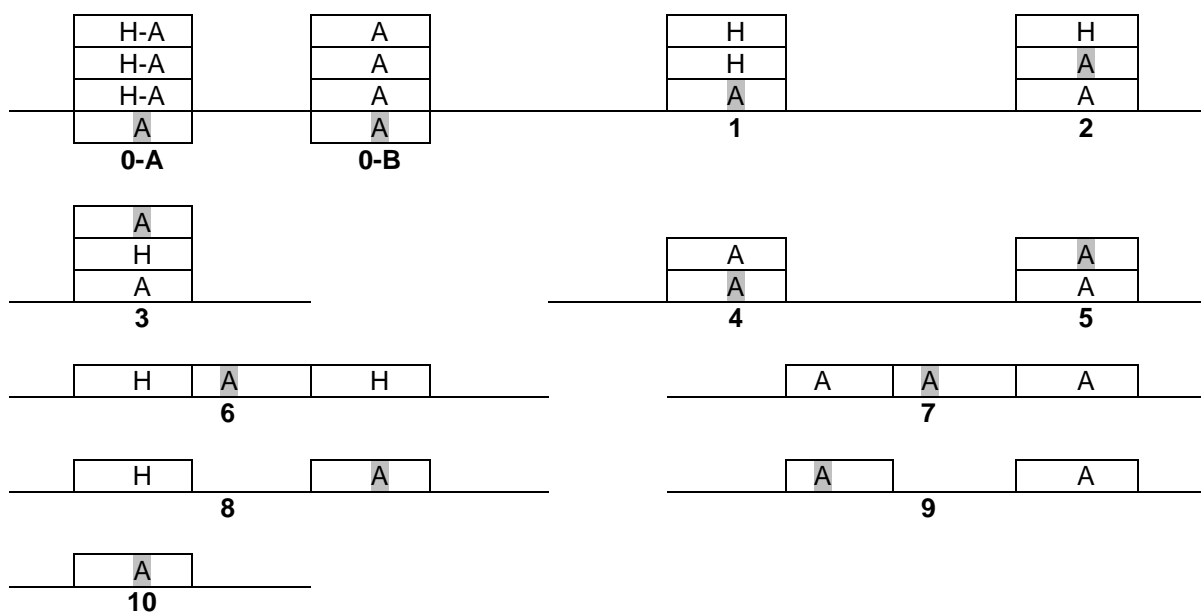
Article 114. Situacions relatives.

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la seva ubicació en 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 següents situacions:

- Situació 0A:** Activitat situada exclusivament en planta soterrani d'edifici amb habitatges i amb accés situat en planta baixa i independent respecte d'altres usos.
- Situació 0B:** Activitat situada en planta soterrani d'edifici sense habitatges i amb accés situat en planta baixa i 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.
- Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
- Situació 3:** Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a 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 en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 8:** Activitat separada d'habitatge per espai no edificable.
- Situació 9:** Activitat separada d'un altre ús per espai no edificable.
- Situació 10:** Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.



H = Habitatge A = Activitat

4. Quan la planta soterrani es produeixi en substitució de massís de terres a les zones d'edificació aïllada tindrà, als efectes de la regulació d'usos, la mateixa consideració que si es tractés d'una planta baixa.

Article 115. Usos específics en relació a les situacions relatives.

1. Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives del quadre següent:

USOS	SITUACIÓ RELATIVA											
	0A	0B	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2. Hotel·ler												
4. Residencial especial												
5. Restauració												
6a. Comerç petit												
6b. Comerç mitjà												
6c. Comerç gran												
7. Oficines i serveis												
8. Sanitari assistencial												
9. Docent												
9bis1. Rec. espectacle cobert i fix (1)												
9bis2. Rec espectacle lliure i fix (1)												
10.A.1 i 2. Recreatiu (10c)												
10.A.3 i 4. Recreatiu (10c)												
10.B.												
10.C.1.2. i 10.C.2.2.												
10.C.1.1.1.		art.139				art.140	art.140					
10.C.1.1.2.		art.139				art.140						
10.C.1.1.3.												
10.C.2.1.									art.141		art.141	
10.D.Activitats musicals (discoteques)												
11. Esportiu												
12. Sòcio-Cultural												
13. Estacions de Servei												
14.A. Indústria de baix impacte I												
14.B. Indústria de baix impacte II												
14.C. Indústria agrupada												
14.D. Indústria separada												
14 bis. Inst. de radiocomunicació												
15. Estacionament												
16. Públic administratiu												
17. Abastaments												

- Ús permès, ombrejat. Ús no permès, en blanc.
- Compatibles de 10 A i 10C, en articulat normatiu.
- Les activitats de caràcter esporàdic o eventual podran dur-se a terme en qualsevol cas en situacions relatives 8, 9 i 10. En altres situacions caldrà justificació adequada.
- L'ús 18, cementiri, és admès exclusivament en els emplaçaments que preveu el present POUM.
- Els usos 19 a 22 són admesos només en sòl no urbanitzable.

2. No obstant, la regulació específica dels sòls urbans, urbanitzables i no urbanitzables pot introduir altres limitacions, a més de les expressades al quadre.

Article 116. Nivell d'incidència dels usos sobre les persones, els béns 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 estableix aquesta normativa pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que l'impacte en el medi ambient no comporti la superació dels nivells de qualitat ambiental que es fixin en la normativa sectorial vigent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre les persones, els béns i el medi ambient o sobre d'altres usos, s'ha de fonamentar en allò que estableixi la normativa reguladora dels paràmetres definits per a la classificació de l'ús industrial, en l'article 106. En aquelles casos

en què, per a determinar paràmetres, no existeixi normativa que estableixi limitacions, caldrà fonamentar de forma raonada el seu nivell d'incidència, utilitzant criteris tècnics objectius.

Article 117. Regulació supletòria.

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, en funció dels efectes mediambientals que produeixi.

Article 118. 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.

Article 119. Control administratiu de la instal·lació i funcionament de les activitats amb incidència ambiental.

1. El règim d'habilitació per la instal·lació i posada en funcionament de les activitats que tenen incidència ambiental ve establert per la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i per la normativa complementària.

2. Aquestes activitats resten subjectes a l'acció inspectora de l'Ajuntament, i al règim de disciplina urbanística previst a l'Ordenança reguladora de la intervenció municipal en les activitats i instal·lacions.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL.

Article 120. Definició.

Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu. Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o en diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

S'entén per superfície neta de venda, que s'aplica en la regulació de l'ús comercial en aquest Pla, a la superfície útil total:

Dels llocs on s'exposen les mercaderies amb caràcter habitual i permanent, o eventual i/o periòdic, i als que poden accedir els clients per realitzar les compres,

- Els espais interns destinats al trànsit de persones,
- La superfície de la zona de caixers.
- La compresa entre les anteriors i la zona de sortida i les dedicades a la prestació de serveis,
- La superfície ocupada per les persones venedores darrera el taulell a la qual no té accés el públic.
- Els establiments on també s'exerceix una activitat de producció, on no hi té accés públic per realitzar les compres, aquesta superfície no es comptabilitzarà en el còmput de la superfície neta de venda.

Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o dels béns, es regiran pel que s'estableix per l'ús industrial.

Article 121. Accessibilitat a l'ús comercial.

Els locals comercials hauran de donar compliment al codi d'accessibilitat vigent tant per les noves instal·lacions com per les obres de reforma i/o canvi d'activitat.

Article 122. Limitacions als establiments mitjans i grans establiments comercials.

El Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), regula les implantacions subjectes a llicència comercial, és a dir, els mitjans i grans establiments comercials, individuals i col·lectius, per al període 2001-2004. En el seu cas, la regulació que aquí es fixa, s'ajustarà automàticament a les noves condicions que poguessin ser alterades per un nou PTSEC. Les determinacions de l'actual PTSEC que afecten aquest planejament són:

- a) Dimensionament alimentari: el PTSEC no permet la implantació de grans establiments comercials alimentaris, i no preveu cap creixement en el format d'establiment comercial mitjà.
- b) Dimensionament no alimentari: el PTSEC no permet la implantació de grans establiments comercials no alimentaris. El creixement de l'oferta comercial no alimentària, en format d'establiment comercial mitjà, serà regulada per l'Ajuntament, d'acord amb l'article 4.2. de la Llei 17/200, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

Les limitacions al creixement d'establiments comercials grans i mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions següents:

En la implantació de grans establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i els centres de jardineria.

En la implantació d'establiments exclusivament de bricolatge, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40 m² de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75 m² de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

En la implantació d'establiments comercials, llevat dels recollits als apartats a), b) i c), quan la seva localització no sigui perifèrica i en cas que formin part del desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objectiu general de revitalització urbana del sector, sempre que el municipi elabori el corresponent Programa d'orientació per a l'equipament comercial i que el creixement possible del programat en grans i mitjans establiments comercials no superi el límit de 10.000 m².

En els establiments col·lectius que estiguin situats en el centre urbà, sempre que la superfície de venda no superi els 5.000 m² i que l'oferta comercial no inclogui cap gran establiment comercial (ni alimentari ni no alimentari) ni cap mitjà establiment comercial alimentari.

En l'ampliació de mitjans establiments comercials que tingui una antiguitat superior als 10 anys, sempre que la superfície de venda final no signifiqui la transformació en un gran establiment comercial i el creixement sigui inferior al 30% de la superfície de venda preexistent.

**Es fa constar que la Llei de Comerç s'ha modificat. Actualment és vigent el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, de la que hi ha modificacions puntuals.*

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ D'ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS.

Article 123. Definició.

1. S'entén per "estacionament" l'àrea oberta fora de la calçada destinada a parada d'automòbils.
2. S'entén per "aparcament" l'espai situat a l'interior dels solars o de les edificacions, destinat a allotjar automòbils.
3. S'exclouen d'aquesta classificació els usos especificats a l'article 108, apartat 14.1.3.

Article 124. Previsions d'estacionaments en sòl urbanitzable.

Els Plans Parcials que desenvolupin les Normes d'aplicació en sòl urbanitzable hauran de respectar les següents determinacions en quant als aparcaments situats al sistema viari:

1. Es computaran, per a estacionaments, les superfícies de les calçades, sempre que quedi lliure una franja de circulació rodada de 5,00 m. d'ample com a mínim, si hi ha dues direccions, i 3,00 m. si només hi ha una.
2. Els espais d'estacionament no situats a les calçades hauran d'agrupar-se en àrees que no produeixin excessives concentracions d'automòbils, que no donin lloc a "buits urbans", ni a distàncies excessives des de les edificacions.
3. Les places d'estacionament hauran de tenir, com a mínim, una grandària de 2,50 m. d'amplada per 4,50 m. de llargada quan siguin en bateria, i de 1,80 m. d'amplada per 5,50 m. de llargada quan siguin en cordó.
4. Els estacionaments incorporaran arbrat excepte en casos de manifesta impossibilitat. En els situats fora de calçada es preveuran paviments tous o combinats per a evitar l'efecte radiant del terra. Si s'escau, i en evitació de contaminació del subsòl per pèrdua d'olis i/o combustibles, es procurarà disminuir la permeabilitat del sòl.
5. El nombre mínim de places per a estacionament en la via pública serà del 20% del que correspondria de la previsió d'aparcament en les edificacions del sector segons es determina en l'article 123 d'aquestes normes.

Article 125. Previsions d'aparcament als edificis.

1. Els edificis de nova planta de les zones de sòl urbà, així com les que s'estableixin en el seu dia, en els sectors de sòl urbanitzable, hauran de projectar-se i construir-se a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, en la quantitat següent:
 - a) Edificis d'habitatges: En sòl urbà, dues places per a cada habitatge, la superfície construïda de la qual sigui igual o més gran de 100 m², una i mitja pels de superfície construïda inferior a 100 m² i superior a 65 m², i una plaça per a cada habitatge igual o menor de 65 m². En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que siguin fixades en el mateix, complint els mínims d'aquest article, i amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² edificables.
 - b) Edificis d'oficines, comercials, bars, centres mèdics, mútues: Una plaça d'aparcament per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

- c) Edificis industrials i magatzems: Una plaça d'aparcament per a cada 200 m² o fracció de superfície construïda.
 - d) Hotels: Una plaça d'aparcament per cada habitació.
 - e) Residències, hospitals, etc.: Una plaça d'aparcament per a cada quatre llits.
 - f) Usos de restauració i espectacles, una plaça d'aparcament per cada deu persones d'aforament.
 - g) Usos recreatius, una plaça d'aparcament cada cinc localitats o places d'aforament, excepte previsions de l'article 133.
 - h) Biblioteques, galeries d'art i museus públics: una plaça per cada 150 m² en establiments de més de 1.000 m².
 - i) Centres de mercaderies, missatgeries i activitats assimilables: una plaça per cada quatre llocs de treball, més un espai d'aparcament per a cada vehicle utilitzat per l'empresa.
 - j) Centres d'ensenyament: una plaça d'aparcament per cada tres treballadors en els serveis docents o auxiliars.
2. Quan un edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'apartat anterior, el nombre mínim de places serà la resultant de la suma de les corresponents als diferents usos.
- 3.
- a) Quan de l'aplicació de la previsió de places d'aparcament resulti, en edificis destinats a habitatge o altres usos, que l'exigència de places d'aparcament és fins a tres, i pugui atendre's l'aparcament del previsible nombre de vehicles en d'altres edificacions públiques o privades situades a menys de 500 m., podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici. Si amb dues plantes soterrani no és possible atendre el nombre de places necessari, podran situar-se les que faltin en d'altres edificacions públiques o privades situades a menys de 500 m. Es requerirà en aquests casos que les places estiguin vinculades registralment a l'edifici per al que s'atorga la llicència.
 - b) En els edificis unifamiliars en clau 1A o 1B, el nombre de places d'aparcament serà d'una per habitatge.
4. Es podrà autoritzar en un edifici preexistent habitatge en planta baixa sempre i quan aquest ús hi sigui permès i el propi edifici absorbeixi les places d'aparcament obligatòries, llevat que sigui d'aplicació l'anterior apartat 3 a).
5. Les activitats que tinguin associada una flota de vehicles necessària pel seu exercici, hauran d'acreditar que disposen de places d'aparcament en espais propis, com màxim a 50 m. de la seu de l'activitat, per a estacionar-los, per a un mínim de 3 places. Alternativament, si no es disposa d'aquest espai i es vol utilitzar la via pública, durant el tràmit d'habilitació municipal de l'activitat, caldrà presentar un estudi tècnic justificatiu de l'impacte que aquesta activitat provocarà a l'entorn on es vol situar, que demostrï que la seva implantació és viable.
6. En les obres de reforma amb ampliació de superfície o de nombre d'habitatges o d'entitats serà d'aplicació l'anterior previsió de places d'aparcament per a l'ampliació. Si fos impossible donar compliment a aquesta previsió en el mateix edifici, podran ubicar-se les places necessàries, en un radi de 500 m.
7. En les obres de reforma amb canvi d'ús serà d'aplicació l'anterior previsió de places d'aparcament per al nou ús. Si fos impossible donar compliment a aquesta previsió en el mateix edifici, podran ubicar-se les places necessàries, en un radi de 500 m.

8. Qualsevol aparcament haurà de comunicar amb la xarxa viària mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'entrada i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.

9. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com una plaça més.

Article 126. Condicions específiques dels aparcaments als edificis.

1. L'Ajuntament podrà redactar i aprovar la corresponent Ordenança Municipal per a regular més detalladament les dimensions de les places d'aparcament, rampes i carrils de circulació, pendent de les rampes, quantitat d'accessos rodats i per a vianants, altura lliure dels locals, ventilació, etc.

2. Transitòriament, i fins a l'aprovació de l'Ordenança Municipal, regiran, a més de la Norma Bàsica de l'edificació sobre condicions de protecció contra incendis en els edificis, del Reglament de baixa tensió i Normativa complementària les condicions següents:

a) Les dimensions de les places d'aparcament seran de 2,40 x 5,00 m. com a mínim, excepte un 10% del total, que s'admet fins a 2,00 x 4,00 m. com a mínim, i un 20% del total, que s'admet fins a 2,20 x 4,50 m. com a mínim. Les places en línia podran fer 2,2 x 5,00 m. Les dimensions de les places no es poden reduir per elements estructurals, d'instal·lacions, etc. i s'ha de garantir l'accessibilitat i maniobrabilitat a totes les places.

b) Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de 2,25 m.

c) A l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi puguin entrar.

d) Els accessos tindran l'amplada suficient per permetre l'entrada i la sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts. No podran, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 metres. La porta d'accés es situarà on no entorpeixi la circulació.

e) L'amplada dels accessos es referirà no solament a la llinda, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest i tindrà les dimensions següents:

Superfície útil destinada a aparcament	Amplada mínima dels accessos
< 500 m ²	3 m
de 500 a 2.000 m ²	5 m
> 2.000 m ²	2 accessos de 3m., amb sentit únic de circulació

f) Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

g) Les rampes tindran un pendent màxim de 20%, llevat dels quatre metres en profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4%, quan hagi d'ésser emprada com a sortida al carrer.

h) Les rampes o els passadissos en els quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 m, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1.000 m². de superfície útil d'aparcament.

i) Les rampes o carrils no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 m i una altura de 0,15 m.

j) El sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg per m² de sobrecàrrega i estarà protegit per un gruix de guix. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'identiques característiques.

k) Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o oficines i es prolongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes, a menys de cinc metres d'altura, caldrà que s'hi construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim tres metres de la façana posterior de l'edifici. Si en aplicació dels paràmetres de fondària màxima no es pot construir aquest sostre, l'aparcament haurà d'estar separat tres metres de la façana posterior de l'edifici.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

Article 127. Decret d'habitabilitat i Ordenança.

1. Es compliran en tot cas les prescripcions del Decret 259/2003, de mínims d'habitabilitat, o norma legal que el substitueixi. En el seu cas, la regulació d'aquesta secció, incorporarà automàticament les condicions que puguin ser alterades.

2. Complementàriament, i com a desenvolupament d'aquest Pla es pot aprovar una Ordenança per a completar la regulació de l'ús d'habitatge. L'esmentada Ordenança pot alterar les determinacions d'aquest Pla per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions de l'habitatge i de les seves dependències.

Article 128. Definicions.

1. S'entén per superfície útil de les diverses dependències el perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai i que tenen una altura no inferior a 1,50 metres. Per tant, la superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interns i perimetrals fixos o mòbils, ni les superfícies de terrasses i altres elements exteriors. Tampoc inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m². Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitzarà com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.

2. La referència genèrica a peces comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat dels passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzematge i dels banys.

Dependència	Superfície (m ²)	Volum (m ³)
Sala	14	30
Sala-cuina	16	40
Dormitori principal	10	25
Dormitori individual	6	15
Cuina	5	12,5
Bany	3	6,3
Safareig	1,5	3,15

3. Totes les peces han de tenir llum i ventilació directes, això és, a la via pública, pati interior d'illa, espais lliures, celoberts i patis de ventilació.

4. S'han de complir les condicions mínimes d'habitabilitat que figuren en el capítol següent.

Article 129. Superfície de les dependències.

Les diverses dependències de l'habitatge hauran de complir les condicions de superfície i volums següents:

L'amplada mínima dels passadissos serà de 90 cm., llevat de la part corresponent a l'entrada de l'habitatge que haurà de tenir una amplada mínima d'1 m. i permetre el pas d'un rectangle en posició horitzontal que mesuri 1,90 x 0,50 m.

Article 130. Il·luminació i ventilació.

La il·luminació i la ventilació de les peces serà una desena part (1/10) de la superfície de la seva planta.

Article 131. Dependències mínimes.

Cada habitatge haurà de tenir una dependència de bany, l'accés a la qual no es podrà fer des de la cuina o només des del dormitori quan el bany sigui únic. Si l'accés es realitzés a través de la sala, o de la cuina-sala, haurà de quedar separat d'aquestes peces per una dependència amb doble porta.

Article 132. Escales.

1.L'amplada de les entrades o vestíbuls d'escala no serà inferior a 1,00 m., i haurà d'ésser independent de tot local d'ús públic. No s'hi podran ubicar usos industrials o comercials.

2.Les escales tindran una amplada mínima d'1 m., amb graons de 28 cm. d'estesa mínima i 18,50 cm. d'altura màxima.

- Les escales hauran de complir que en cada tram d'escala se salvi, com a màxim un desnivell de 3,20 m.
- Els graons tindran, com a mínim, una línia de pas de 28 cm., mesurada a 0,50 m. de la línia interior del passamà.
- No es permet la construcció de replans partits.
- Les escales hauran de tenir un element protector o barana que no sigui escalable d'una altura mínima de 0,95 m., i si la barana està composta per brèndoles, no hi podrà haver entre elles una separació major de 12 cm.

3.Il·luminació i ventilació de les escales.

- a)Les escales hauran de tenir il·luminació i ventilació lateral directa a cada planta a través de pati de ventilació, celobert o façana, mitjançant obertura d'1,25 m² de superfície mínima.
- b)S'exceptua del que disposa el paràgraf anterior la planta baixa en qualsevol cas, i les dues últimes si l'escala té ventilació i il·luminació zenital que haurà d'obtenir-se a través d'obertures d'1,25 m² de superfície mínima. La mateixa superfície mínima haurà de tenir en planta el forat d'escala.
- c)L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent, com en el cas dels celoberts i patis de llum.
- d)Si l'escala ventila lateralment a totes les plantes (excepte la baixa) no necessita forat d'escala, ni ventilació zenital.

4.a) Els edificis hauran de disposar d'un ascensor quan es compleixin qualsevol d'aquests supòsits:

- Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de 3 o més plantes o de més de 12 m.
- Que en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de 12 habitatges per sobre o sota de la planta d'accés.

b) Els edificis hauran de disposar de dos ascensors quan es compleixin aquests supòsits:

- Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de 6 o més plantes.
- Quan en la mateixa caixa d'escala hi hagi 24 o més habitatges, per sobre o sota de la planta d'accés.

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS DE RESTAURACIÓ.

Article 133. Aïllament acústic.

1. Amb la finalitat de garantir la no superació dels nivells sonors d'immissió que fixa la normativa reguladora de la contaminació acústica, totes les activitats de restauració, que, d'acord amb la normativa sectorial, puguin funcionar en horari nocturn, i s'instal·lin en contigüitat amb habitatges, hauran d'acreditar, amb caràcter previ al seu funcionament, un aïllament acústic brut respecte a soroll rosa de, com a mínim, 60 dBA, entre l'establiment i les dependències de l'habitatge sensibles al soroll. La determinació de l'aïllament es farà "in situ", seguint els procediments establerts en la norma UNE-74-040 o norma equivalent que la substitueixi. Igualment, s'haurà de preveure l'adopció de mesures correctores que impedeixin la transmissió de soroll per via estructural per sobre dels nivells sonors d'immissió esmentats.

2. Aquest aïllament acústic també s'exigirà quan es realitzin modificacions substancials d'activitats existents, que afectin a les zones de públic.

SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS RECREATIU VINCULAT A LA MÚSICA I EL JOC.

Article 134. Regulació en sòl no urbanitzable.

Els usos recreatius vinculats a la música i el joc són prohibits al sòl no urbanitzable.

Article 135. Aparcaments

a) Els establiments objecte d'aquesta regulació hauran de disposar de, com a mínim, 1 plaça d'aparcament per cada 5 persones d'aforament màxim.

b) En els casos en què la resultant d'aplicar el punt anterior no superi 10 places d'aparcament, no serà exigible el seu acompliment.

c) Les places d'estacionament estaran emplaçades com a màxim a 200 metres de l'accés principal a l'establiment, quan se situïn en àrees industrials. En altres casos s'admetrà un màxim de 300 metres.

d) Per als establiments del tipus 10.C.2. de l'article 108 s'exigirà que almenys un 50% del mínim de places obligatori siguin vinculades, és a dir, disposades fora de l'espai vial reservat a aparcament, en espais propietat o en usdefruit del titular de l'activitat, i reservats per a l'ús exclusiu de l'establiment durant el seu horari d'obertura, més una hora abans i una hora després.

Article 136. Publicitat de les característiques dels locals.

S'obliga a col·locar una placa informativa en un lloc visible a l'entrada de l'establiment, on s'especifiquin les següents característiques:

- a) Nom comercial de l'establiment.
- b) Nom i cognoms del titular de la llicència.
- c) Classificació de l'establiment segons el Catàleg dels espectacles, activitats recreatives i establiments públics.
- d) Data de la llicència d'obertura o les successives revisions.
- e) Aforament màxim autoritzat.
- f) Horari autoritzat vigent.

Article 137. Aïllament acústic.

Les activitats recreatives musicals que es desenvolupin en locals coberts dins el nucli urbà han de funcionar amb les portes i les finestres tancades, per tal de minimitzar la transmissió de soroll a l'exterior. A aquests efectes, han de disposar obligatòriament de doble porta en els seus accessos des de l'exterior, d'un sistema de ventilació forçada, i d'aire condicionat.

Article 138. Situacions d'incompatibilitat per als establiments de caràcter fix.

1. En qualsevol situació, tots els usos recreatius vinculats a la música i el joc són incompatibles en un radi inferior a 100 metres d'edificis sanitaris hospitalaris o docents d'ensenyament reglat.
2. El règim de compatibilitat pels usos recollits en l'apartat 10.A. de l'article 108 és el que fixa la normativa sectorial reguladora, segons gràfic de l'article 115.
3. Règim de compatibilitat pels usos recollits en l'apartat 10.B. de l'article 108 : segons gràfic de l'article 115.
4. Es prohibeix la instal·lació amb caràcter fix dels usos recollits en els apartats 10.C.1.2. i 10.C.2.2. de l'article 108. Aquestes activitats només es podran instal·lar, de forma eventual, en les situacions relatives indicades al gràfic de l'article 115.
5. La compatibilitat pels usos recollits en l'apartat C de l'article 108, en el cas que es desenvolupin en locals coberts, es el que es fixa en el gràfic de l'article 115.

USOS	SITUACIÓ RELATIVA											
	0-A	0-B	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10.C.1.1.1.	no	Art. 137	no	no	no	Art. 138	Art. 138	no	sí	sí	sí	sí
10.C.1.1.2.	no	Art.137	no	no	no	Art.138	no	no	sí	sí	sí	sí
10.C.1.13	no	no	no	no	no	no	no	no	sí	no	sí	sí
0.C.2.1	no	no	no	no	no	no	no	no	Art. 139	no	Art. 139	sí

Article 139. Compatibilitat en la situació relativa 0-B.

Els usos 10.C.1.1.1. i 10.C.1.1.2. són compatibles amb la situació relativa 0-B només en els casos en què el local tinguin accés directe a nivell de la rasant d'un carrer d'amplada total superior a 8 m.

Article 140. Compatibilitat en les situacions relatives 4 i 5.

1. Els usos 10.C.1.1.1. i 10.C.1.1.2. són compatibles en situació relativa 4 només en el cas que no existeixi contigüïtat amb l'ús d'habitatge. S'entén que existeix contigüïtat entre dos usos quan estan en contacte físic a través dels elements del forjat o de les parets.
2. L'ús 10.C.1.1. és compatible en situació 5 només en el cas que no existeixi contigüïtat amb l'ús d'habitatge.

Article 141. Compatibilitat en les situacions relatives 7 i 9 per l'ús 10.C.2.1.

L'ús 10.C.2.1. és compatible en les situacions relatives 7 o 9 només en el cas en què no existeixin habitatges en una distància de 100 m. respecte als accessos i sortides de públic a fi i efecte d'evitar perjudicis sobre la tranquil·litat i descans dels veïns derivats del gran volum de gent en horari nocturn que comporta aquest ús.

Article 142. Compatibilitat de les activitats recreatives vinculades a la música i el joc que es desenvolupin amb caràcter eventual o extraordinari.

1. Es considera que una activitat recreativa té caràcter eventual quan es realitza durant un temps predeterminat, transcorregut el qual desmunta les seves instal·lacions deixant el local o el terreny on s'ubicava en les condicions inicials que tenia abans de la seva instal·lació.
2. Es considera que una activitat recreativa té caràcter extraordinari quan es realitza amb caràcter esporàdic en un local o recinte que disposa d'autorització per a un ús diferent.
3. La instal·lació amb caràcter eventual o extraordinari d'activitats recreatives vinculades a la música i el joc serà viable en sòl urbà sempre i quan es garanteixi el compliment de la normativa sectorial, i específicament de les condicions d'aïllament acústic, aparcament, i horari de funcionament que siguin necessàries per garantir la tranquil·litat i el descans dels veïns afectats per l'activitat.

SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA D'ALGUNS TIPUS D'OFICINES.

Article 143. Restriccions de compatibilitat per a alguns tipus d'oficines.

1. Es restringeix a determinats àmbits la ubicació d'alguns tipus d'oficines, atesa la seva excessiva proliferació actual dins d'aquests àmbits, o bé l'interès en mantenir-ne les actuals característiques.
2. L'àmbit de restricció compren totes les places i trams de carrers on, de manera parcial o total, hi donin façana parcel·les qualificades en clau 1A, i l'antiga carretera en el tram comprès entre la plaça de la Corona i el c. Torras i Bages.
3. La restricció abasta l'ús d'oficines en el cas concret de les activitats corresponents a Bancs, Caixes d'Estalvi i altres Entitats Financeres.
4. La restricció es concreta en la prohibició de la nova implantació d'aquestes activitats en les plantes baixes, admetent-les a les plantes pis dels edificis.
5. Les activitats actualment existents podran mantenir-se, admetent-se la seva rehabilitació, renovació i modernització, però no ampliació en planta baixa, sempre que es mantingui la mateixa raó social o la seva successora per absorció o fusió.

6. S'exclou de les prohibicions anteriors aquelles ampliacions o noves implantacions per a les quals l'entitat corresponent pugui demostrar que disposa de locals adquirits per a aquesta finalitat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM.

SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU.

Article 144. Definició.

Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres vinculats a l'extracció d'àrids o qualsevol tipus de roca.

SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE L'ÚS PECUARI.

Article 145. Definició i compatibilitat. Llicències.

1. S'entén per construccions d'ús pecuari totes aquelles edificacions destinades a acollir bestiar destinat a producció ramadera, en règim normal d'estabulació.
2. No serà admissible la seva ubicació en sòl urbà, ni urbanitzable.
3. La superfície mínima de parcel·la afecta a l'ús pecuari serà de 3 ha. S'admetrà que aquesta superfície es distribueixi en més d'una parcel·la, amb discontinuïtat física, sempre que la parcel·la on s'ubiqui la granja no sigui inferior a 1,5 ha., i s'inscrigui al Registre la indivisibilitat del conjunt de parcel·les afectades.
4. Per extensió, s'entén com a ús pecuari la cria i reproducció de cavalls (activitat esportiva / ramadera), les piscifactories i les hípiques amb estabulació del bestiar. En aquests casos també s'admetrà la seva implantació en parcel·les sense discontinuïtat física de superfície no inferior a 1,5 ha.
5. Com a excepció, s'admetran parcel·les menors sempre i quan resulti demostrada la impossibilitat que l'explotació pugui superar els 20 caps per les granges d'unitats de bestiar major o URP (nomenclatura d'Unitat Ramadera Procedimental (URP), per la qual 1 URP = 1 plaça de vacu de llet) o les equivalències que, per altres tipus de bestiar, fixi el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca. Caldrà, en aquests casos, justificar que la parcel·la té superfície suficient per a albergar l'ús que s'hi preveu, i no hi serà admès l'ús d'habitatge.

Article 146. Condicions d'edificació i ús.

1. El sostre necessari es justificarà en cada cas en funció de les necessitats de la instal·lació i l'eventual construcció d'habitatge associat a la mateixa. L'ocupació serà de l'ordre del 10% com a màxim, tot i que, justificadament, podrà superar-se. No s'autoritzarà l'edificació en aquelles finques procedents de parcel·lacions urbanísticament il·legals. L'habitatge i la granja seran compatibles dintre una mateixa parcel·la, prèvia justificació de superfície de la mateixa.
2. La distància de l'edificació al sòl urbà residencial i terciari serà superior a 500 m. i a 300 m. en el sòl urbà industrial. Aquestes distàncies podran disminuir-se a 200 m. i 100 m., respectivament, sempre que resulti demostrada la impossibilitat que l'explotació pugui superar els 20 caps per les granges d'unitats de bestiar major (UBM) o les equivalències que, per altres tipus de bestiar, fixi el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, o bé es procedeixi a la instal·lació de digestors de residus (biogas) que garanteixin la no emissió de residus contaminants.

Per a les granges petites esmentades, la dimensió de la parcel·la, sempre que no hi hagi habitatge, es podrà reduir fins a 1 ha.

El volum total edificat a la finca es justificarà en funció del tipus d'instal·lació a implantar-hi.

3. La construcció haurà de respectar les següents distàncies mínimes:

- 20 m. a les partions.
- 50 m. a les carreteres.
- 20 m. a d'altres vies públiques.
- 100 m. a captacions alienes a la pròpia granja i cursos d'aigua.

4. En qualsevol cas es mantindrà lliure de tota construcció una faixa perimetral de 20 m. d'amplada entorn la granja projectada.

5. En el supòsit de que la granja vagi acompanyada per un habitatge, caldrà l'informe del Departament d'Agricultura, que valori la compatibilitat dels usos.

6. En l'activitat normal de la granja es vetllarà per reduir al màxim l'impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones, i s'evitaran les olors, molèsties a tercers i contaminació de les aigües o els terrenys. El règim d'habilitació per les instal·lacions ramaderes ve establert per la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i per la normativa complementària i es troba en funció del número de places destinades a la cria intensiva de diferents espècies animals. Les infraccions que es produeixin es consideraran com a especialment greus.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 147. Definició dels sistemes i sistemes generals.

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, d'infraestructures de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.
2. S'entén per sistemes urbanístics generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

Article 148. Tipus de sistemes.

1. Els sistemes urbanístics tenen la condició de sistemes generals quan d'acord amb l'article 69 d'aquestes Normes integrin l'estructura general del territori. Els sistemes urbanístics generals tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior, i resten compresos en la categoria de sistemes generals els terrenys reservats per a les comunicacions, per a l'equipament comunitari i per als espais lliures.
2. La resta de sistemes urbanístics té la condició de sistemes locals. S'entenen com a sistemes urbanístics locals els terrenys reservats per a les comunicacions, per als equipaments i per als espais lliures, quan el seu nivell de servei és el sector en sòl urbanitzable i, en el cas del sòl urbà, el conjunt d'aquesta classe de sòl.
3. La distinció entre sistemes urbanístics generals i locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta en cap cas el seu règim jurídic, el qual és el mateix per ambdós tipus.

4. Sens perjudici d'allò que estableix l'article 64 d'aquestes Normes, l'estructura general del territori està integrada pels sistemes següents:

- a) Sistema general viari i els seus àmbits de protecció.
- b) Sistema general ferroviari
- c) Espais lliures destinats a parcs urbans i altres espais verds
- d) Equipaments comunitaris
- e) Infraestructures de serveis tècnics
- f) Sistema hidrològic
- g) Sistema d'habitatge dotacional públic

I es complementa a nivell local, amb els següents elements determinants del procés urbà:

- a) Sistema viari local
- b) Espais lliures i places i jardins públics
- c) Equipaments col·lectius

Article 149. Actuació dels sistemes. Inclusió en sectors de planejament.

1. Els terrenys per a sistemes si és necessari per a l'obtenció dels objectius del planejament, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament derivat, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments o infraestructures tècniques, en l'actualitat de domini i de gestió privats i aquells a què abasti aquest règim de titularitat en el futur.
2. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament derivat corresponguin a sistemes de domini públic, són de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector, donat que s'ha previst un equilibri entre l'escreix d'aprofitament i sòl objecte de cessió, d'acord amb les indicacions de l'article 50 del Reglament de Gestió.

Article 150. Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta destinació. La titularitat i l'afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per a l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat a la destinació assenyalada.
2. La titularitat i l'afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.

Article 151. Proporcionalitat.

1. La superfície dels terrenys ordenats per plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i sectors d'actuació, destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb la Llei i amb el Reglament, pels estàndards específics que per a cada sector o àmbit estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, densitats, usos i intensitat d'usos i posició urbana.
2. Donada la relació referida a l'apartat anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència del Pla d'ordenació, comporta la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat els estàndards esmentats. En els casos d'actuació per expropiació, quan s'hagi de garantir l'execució anticipada de determinats sistemes inclosos en polígons, l'ens expropiatori se subroga en els drets corresponents als sòls expropiats.
3. En el cas dels sectors d'actuació urbanística en sòl urbà, les previsions sobre superfície, edificabilitat, nombre d'habitatges i espais de cessió obligatòria responen a un criteri de proporcionalitat que ha de mantenir-se en el supòsit d'ampliació o reducció.

Article 152. Cessions gratuïtes.

1. En sòl urbà no consolidat inclòs en àmbits d'actuació, s'han de cedir obligatòria i gratuïtament els sòls destinats als sistemes urbanístics locals com els vials, els parcs i els jardins públics, les dotacions públiques de caràcter local i els sistemes urbanístics generals que aquest Pla inclogui dins l'àmbit corresponent.

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

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

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

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE SISTEMES.

SISTEMA VIARI

Article 153. Definició.

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i els sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat, sigui per tràfic rodat a motor o no per al transport públic, i per a vianants.
2. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres serà el que correspongui, amb subjecció de la legislació vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials o municipals.

La xarxa viària local (principal, secundària i d'accés) té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques i és constituïda per les vies, no compreses a la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o

assenyalades en aquest Pla General o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans Parcial, Especials que en endavant siguin aprovats.

La xarxa de vianants i el carril bici urbà acompanyaran, amb les corresponents mesures de seguretat, la resta de xarxes viàries, o bé podran projectar-se amb independència d'elles.

La xarxa viària agrícola és constituïda pels camins d'accés a les explotacions agràries i ramaderes i pels camins interiors.

Article 154. Tipus de vies.

1. Aquest Pla General estableix els tipus de vies següents:

a) Xarxa bàsica o carreteres:

Són les vies que creuen els termes municipals. El projecte, la construcció, la conservació, el finançament, l'ús i l'explotació de les carreteres observaran el que disposen la Llei 7/1993 i el Reglament 293/2003 i altres normes aplicables en funció de la seva titularitat. S'hauran de seguir les pautes i les indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla General a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari.

Els edificis i instal·lacions existents que resultin afectats per reserva viària, no podran ser ampliat si bé s'hi admetrà obres de consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús i rehabilitació.

b) Xarxa viària local:

Constituïda pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:

- b.1). Xarxa viària principal, que comprèn les rondes i els eixos fonamentals, i vials d'ús dominant de circulació rodada.
- b.2). Xarxa viària secundària i d'accés. Compren vials d'ús dominant als vianants.
- b.3). Xarxa viària de vianants i carril bici urbà, que han d'acompanyar els anteriors.

c) Xarxa viària agrícola:

Constituïda pels camins rurals. Es divideix en:

- c.1). Camins agrícoles estructuradors.
- c.2). Camins interiors.

Són els camins recollits pel Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural.

2. Aquest POUM reflecteix el traçat de les carreteres. També preveu el traçat de la xarxa viària local principal en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària i d'accés en sòl urbà. En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que hauran de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Els Plans de Millora Urbana podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària i d'accés en sòl urbà. També estableix la xarxa viària agrícola, que podrà ésser completada i precisada pel planejament especial, si bé els camins interiors només es reflecteixen a la base cartogràfica.

Article 155. Desenvolupament.

1. En els plànols d'ordenació a escala 1:5.000 s'indica la xarxa viària bàsica del municipi, i en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000 s'indica la xarxa viària local en sòl urbà, indicant la principal i la secundària.
2. Els projectes d'urbanització o els Plans parcials o especials si és el cas, precisaran el disseny de cadascuna de les vies, fent referència als espais reservats als vehicles, a les parades per a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, a l'aparcament, als vianants, a les voreres, als serveis urbans, als arbres i a tots els elements que calguin per aconseguir el foment i la incentivació del transport públic i col·lectiu i d'altres sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.
3. Les instal·lacions urbanes que puguin realitzar-se de manera soterrada, es realitzaran d'aquesta manera, segons les normes tècniques d'aplicació o les de les corresponents companyies.
4. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i les mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.
5. El planejament derivat no podrà disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local establertes per aquest POUM. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del POUM i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local principal, secundària, de vianants i carril bici urbà.
6. Les mesures i característiques principals dels vials que resultin del desenvolupament del planejament derivat per tal de permetre la bona accessibilitat urbana, la implantació de l'arbrat, la implantació dels eixos verds, el dimensionament de places d'aparcament, etc., hauran de complir les següents condicions:
 - a) L'amplada mínima dels vials per la implantació d'arbrat viari vindrà donada per l'amplada mínima de la vorera on s'hagi de plantar, i que serà de 2,50 m. En el cas de vials amb edificacions alineades al mateix amb cossos sortints, l'amplada mínima serà de 3,50 metres.
 - b) La tria d'espècies s'adaptarà a l'espai realment disponible per tal que els arbres puguin assolir la seva altura, port i estructura natural, minimitzant les necessitats de poda per control de la forma o el volum.
7. Les modificacions de la xarxa viària local que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del POUM.
8. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i de les interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i les rasants es fixaran en el planejament derivat. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en què els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.
9. Es tindran en compte, a més, els criteris dels articles 245 i 246 d'aquestes NNUU.
10. Sense perjudici de les previsions dels apartats anteriors, es podrà formular un Pla especial urbanístic de Comunicacions per desplegar les determinacions sobre la xarxa viària bàsica en tot el terme.

Article 156. Necessitat de llicència.

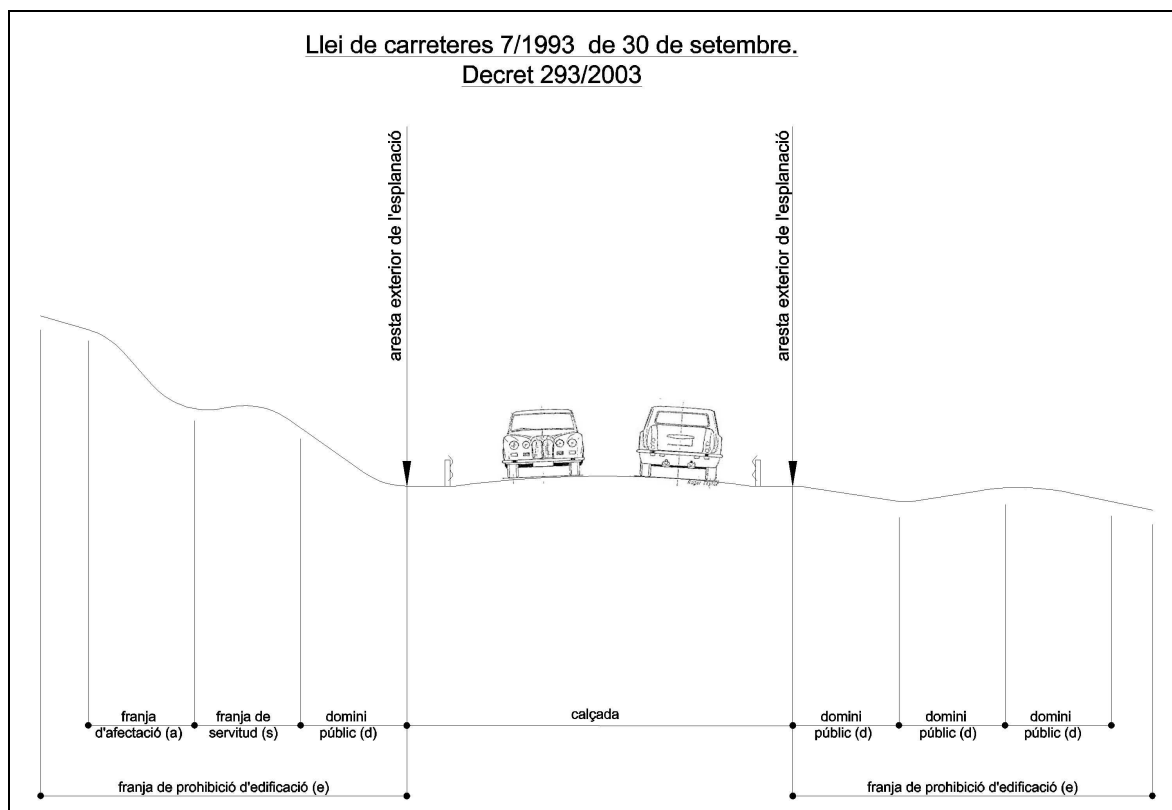
1. Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats relacionades a l'article 41 d'aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del Sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Article 157. Règim de les vies públiques i el seu entorn.

1. S'estarà al que disposa la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. S'adjunta un gràfic explicatiu de les zones de domini públic, servitud, afectació, i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal. Als plànols d'ordenació s'hi grafia la zona de domini públic, i la línia més exterior entre les de servitud i edificació.
2. No tindran la consideració de carreteres, les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals, ni els camins de serveis tant particulars com de l'Estat, Ens Autonòmics, Entitats Locals, i d'altres persones del Dret Públic.
3. El conjunt de camins rurals previstos pel Pla d'ordenació i que queden dins del sòl no urbanitzable han de mantenir el seu traçat i tenen la protecció de la línia d'edificació.

Aquesta línia d'edificació és de sis metres (6 m) a ambdós costats de l'eix del camí quant als camins principals, i de tres metres (3 m) respecte dels camins secundaris. A aquests efectes, fins a la línia d'edificació no es pot executar cap mena d'edificació o de construcció, ni tan sols tanques o murs artificials.
4. Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.
5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, i les seves alineacions i rasants es fixen en els plans especials o en els projectes d'obres.

Aquests documents poden variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius determinin la necessitat de menys sòl que el previst inicialment, el sòl restant conserva la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.



	e	d	s	a
Autopistes i vies preferents	50	8	25	100
Carreteres convencionals	25	3	8	50
Altres carreteres	25	3	8	30
distàncies en metres (m)				

Article 158. Ordenació de cruïlles.

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.
2. D'altra banda, a les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres i principal, s'haurà de preveure que l'edificació no envaeix l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles, definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies o els límits de les zones de protecció i servitud i per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.

Article 159. Publicitat

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, i s'hauran d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i les carreteres.

Article 160. Estudis d'impacte ambiental.

El planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica i la xarxa viària local principal, ha d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental en els casos que així ho estableixi la legislació sectorial vigent (R. Decret legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig).

SISTEMA FERROVIARI.

Article 161. Definició i desenvolupament.

1. Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquest POUM qualifica els terrenys que s'ocupen per les infraestructures ferroviàries que formen part de la xarxa ferroviària d'interès general com a sistema general ferroviari, i no inclou determinacions que impedeixin o pertorbin l'exercici de les competències atribuïdes a ADIF. En els plànols d'ordenació queden grafiades a més a més les zones de domini públic ferroviari, la delimitació de les zones de protecció i de la zona límit de l'edificació, per a cadascuna de les classificacions de sòl colindants amb el sistema ferroviari.
2. L'administrador de infraestructures ferroviàries no necessitarà d'autoritzacions, permisos o llicències administratives de primera instal·lació, funcionament o apertura previstes a la normativa vigent per al desenvolupament d'activitats destinades directament al tràfic ferroviari.
3. Les autoritzacions i/o les concessions atorgades a particulars per a la realització d'obres o activitats en la zona de servei no eximiran als seus titulars d'obtenir els permisos, llicències i demés autoritzacions que siguin exigibles per les disposicions legals.
4. Per l'especial rellevància d'aquest sistema en la configuració urbana del nucli de Granollers, i amb la finalitat de fer permeable aquesta infraestructura per l'actual nucli urbà i pels futurs creixements, es determina en aquest Pla d'Ordenació la precisió de les seves determinacions mitjançant la redacció i tramitació de Plans Especials Urbanístics que es desenvoluparan els següents aspectes:
 - a) Soterrament de les vies en el tram comprès entre les carreteres de La Roca i Cardedeu.
 - b) Adequació i millora de l'Estació de França i els seus terrenys, construint una nova estació i millorant els accessos de vianants, i les àrees d'aparcament.
 - c) Adequació i millora de la línia del Nord, preveient el seu desdoblament i la millora i ampliació de les àrees d'aparcament.
5. En el desenvolupament i millora de la xarxa ferroviària es vetllarà especialment pel compliment de les determinacions que fixi la normativa de protecció contra la contaminació acústica vigent per aquest tipus d'infraestructura.

Article 162. Règim de limitacions.

1. Només podran realitzar-se obres o instal·lacions en la zona de domini públic ferroviari i de protecció d'infraestructures ferroviàries prèvia autorització d'ADIF quan siguin necessàries per la prestació del servei ferroviari o bé quan la prestació d'un servei d'interès general ho requereixi.

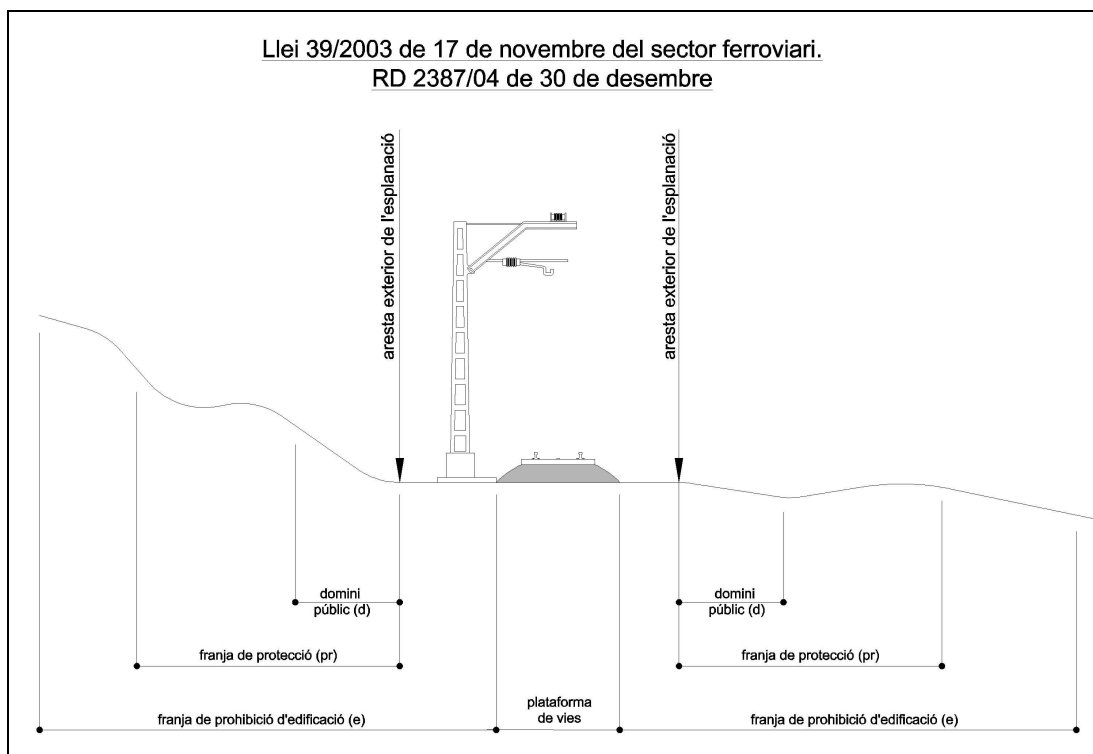
Així mateix en la zona de protecció no podran realitzar-se obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat del tràfic ferroviari, prèvia autorització d'ADIF i sens perjudici de les competències de l'Administració municipal.

En les construccions i instal·lacions existents es podran realitzar exclusivament obres de reparació i millora, sempre que no suposin un augment de volum de la construcció. En tot cas, les obres esmentades requeriran la prèvia autorització d'ADIF, sens perjudici dels demés permisos o autoritzacions municipals.

2. A ambdós costats de les línies ferroviàries s'estableix la línia límit de l'edificació, des de la qual i fins a la línia ferroviària queda prohibida qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 39/2003 del sector ferroviari. Igualment

queda prohibit l'establiment de línies elèctriques d'alta tensió dins la superfície afectada per la línia límit d'edificació. La línia límit d'edificació en sòl urbà s'estableix en una distància de 20 metres des de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma ferroviària, de conformitat a l'Ordre FOM 2230/2005 de 6 de juliol i de 50 metres per als altres tipus de sòl, sens perjudici que el Ministeri de Foment determini una distància inferior d'acord amb el procediment establert a l'article 34 del Reglament del sector ferroviari, aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre.

Dins la superfície afectada pel límit d'edificació serà permesa la col·locació d'instal·lacions provisionals, l'execució de vials, aparcaments en superfície i zones enjardinades prèvia autorització d'ADIF, i també els equipaments públics en la zona de protecció sense invadir la línia límit d'edificació.



	d	pr	e
Sòl urbà	5	8	20
Sòl urbanitzable	8	70	50
Sòl no urbanitzable	8	70	50
distàncies en metres (m)			

Article 163. Tanca de línies fèrries i passos a nivell.

1. En els Plans Parcialment corresponents al sòl urbanitzable es fixaran, en el seu cas, les condicions i característiques de la tanca, o dels medis de seguretat adequats, dels sòls afectats a sistema ferroviari contigus amb el sector de planejament.
2. El cost de la tanca o dels medis de seguretat es computarà com a despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que hagi d'assolir el de les obres d'urbanització.

Quan la supressió de passos a nivells i la seva substitució per altres a diferent nivell derivi de la major intensitat de circulació que suposa la urbanització del sector immediat a la via fèrria, la despesa de les obres de substitució o supressió es computarà com a despesa d'urbanització exigible al subjecte que hagi d'assolir les despeses d'urbanització del sector.

Article 164. Llicència municipal.

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats previstes a l'article 187 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer que s'hagin d'efectuar en els espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Administracions públiques.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.

Article 165. Definició.

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria.
2. Es distingeix entre parcs públics, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i jardins públics, que estan al servei directe d'una àrea o sector. També es preveu la categoria d'àrees esportives i recreatives.
3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat allò que preveu l'article 58.1.f. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer .

Article 166. Determinacions del Pla.

1. Aquest POUM estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran completar o precisar aquestes determinacions mitjançant Plans parcials o especials. També s'estableix l'emplaçament d'àrees esportives i recreatives d'àmbit general.
2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives i d'esbarjo públiques. Això no obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla han de redactar-se en les àrees o unitats en què així s'estableixi.
3. Quant als jardins públics i a les zones esportives d'expansió i esbarjo públiques que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla estableix els estàndards corresponents, preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, i en fixa les que són bàsiques.

Article 167. Computabilitat.

1. Els parcs, els jardins i les àrees esportives o d'esbarjo públiques previstos pel POUM dins els sectors o àrees objecte de Pla parcial o especial són computables per l'edificabilitat total del sector, i són, per tant, de cessió gratuïta i obligatòria els corresponents terrenys en el marc de l'execució del planejament.
2. El que preveu el paràgraf anterior és també d'aplicació en el sector d'actuació delimitats per aquest POUM o resultants d'anteriors Plans.

Article 168. Usos.

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos hauran d'observar les condicions següents:
 - 2.1. Altura màxima: 7 m. Aquesta determinació pot ésser excepcional en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin.
 - 2.2. Ocupació màxima: 5%.

L'espai per circulació de servei o aparcament a l'aire lliure no superarà el cinc per cent (5%) de la superfície adscrita a espai lliure.

També s'admet en els parcs de grans dimensions, sense superar el 5% d'ocupació, edificacions destinades a equipaments esportius amb una edificabilitat màxima de 0,2 m²st/m²sòl.
3. Només es podran construir aparcaments en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta del servei, després de l'aprovació prèvia d'un Estudi que haurà de justificar abastament la necessitat d'ubicar-lo en aquest lloc per manca d'altres espais, i sempre que es garanteixi l'enjardinament i l'arborització de l'espai amb un gruix d'un (1) metre de terra i drenatge adequats.

Article 169. Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals.

1. L'ordenació dels espais lliures respondrà als objectius generals següents:
 - a) Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.
 - b) Permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals.
 - c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.
2. L'accés als espais lliures generals i locals ha de ser sempre des del sistema viari. No s'hi pot accedir directament des dels habitatges o parcel·les privades.
3. Els espais definits com a sistema d'espais lliures s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.
4. Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'altura màxima d'aquestes edificacions serà de 7 metres i amb una sola planta útil. Els elements construïts corresponents a

altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

5. Les zones d'estacionament a l'aire lliure dins dels espais lliures no excedirà el 5% de la superfície qualificada. Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais lliures en superfície qualificada com a sistema viari.
6. La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els criteris següents:
 - a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
 - b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
 - c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
 - d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
 - e) Tenir requeriments de consum d'aigua i manteniment mínims, així com fàcil adaptació a l'ambient urbà, i resistència a plagues i malalties.
 - f) No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones, en especial en els espais lliures l'objectiu principal dels quals sigui la conservació o recuperació d'un espai natural.
7. Els espais lliures locals comptaran, sempre, amb sistemes automatitzats de rec localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provenint d'aigües residuals i pluvials i freàtiques, un cop determinada la seva qualitat i estudiada la quantitat d'aprofitament viable per tal de no sobreexplotar l'aqüífer.
8. Els espais lliures urbans comptaran, en les seves zones enjardinades que ho requereixin, amb sistemes automatitzats de rec localitzat abastats de captacions existents provenint del freàtic.
9. Tots els espais lliures locals i els itineraris dels espais lliures urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin seran adaptats, segons les determinacions del Decret 135/95 de 24 de març.

Article 170. Condicions d'ordenació dels nous espais lliures fruit del planejament derivat.

1. Els espais lliures que es creïn com a resultat del desenvolupament del planejament urbanístic derivat hauran de complir els requisits generals dels espais lliures definits a aquesta secció i a més els següents:
 - a) S'adaptaran a les determinacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
 - b) Els espais lliures situats en terrenys amb pendent superior al 20%, o en les franges de protecció de les línies d'alta tensió, no computaran com a zones verdes mínimes establertes pel planejament.
 - c) En qualsevol nou espai lliure haurà de poder-se inscriure una circumferència de 15 metres de radi.
 - d) Es potenciarà, sempre que en el sector a desenvolupar es trobin espais naturals, boscos o arbres catalogats al Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural, que els espais

definites com a sistema d'espais lliures s'adaptin a la seva delimitació física per tal que es pugui assolir l'objectiu de conservació, recuperació i millora dels mateixos i les comunitats vegetals que en ells s'hi troben.

- e) L'ordenació dels espais que resultin del cas del punt anterior haurà de vetllar per tot allò que reguli aquests espais catalogats, minimitzant els moviments de terres previstos i evitant intervencions agressives amb el paisatge.
- f) Els nous espais lliures locals hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per al gaudi de la tota la població, des dels infants a la gent gran: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de rec localitzat automatitzats.
- g) L'ordenació dels nous espais lliures locals també haurà de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.
- h) Es vetllarà per la correcta connectància eco-paisatgística evitant barreres que aïllin els espais amb d'altres propers amb especial valor natural i social.

2. Per tal d'ordenar els nous espais lliures de forma eficient i evitant fragmentació, caldrà que la concentració de la superfície d'espais lliures de cada sector sigui d'un 50% com a mínim en una sola peça. A la resta de peces que es generin s'hi haurà de poder inscriure una circumferència de 15 metres de radi, i no podran fraccionar-se en porcions no justificades.

3. Els espais lliures que es generin de superfície total inferior a 500 m² es consideraran i comptabilitzaran, a efectes de qualificació urbanística, com a sistema viari.

4. En els nous espais lliures no s'admetran instal·lacions esportives, les quals s'hauran de situar en superfícies del sistema d'equipaments comunitaris.

5. Es fomentarà la connectivitat entre els espais lliures del municipi.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 171. Definició i règim.

1. Com en els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns, el sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per a ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest Pla General i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública en funció dels procediments previstos a la legalitat vigent (cessions, expropiacions,....), si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat, quan no es prevegin en els programes d'acció municipal la seva execució dins els cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.

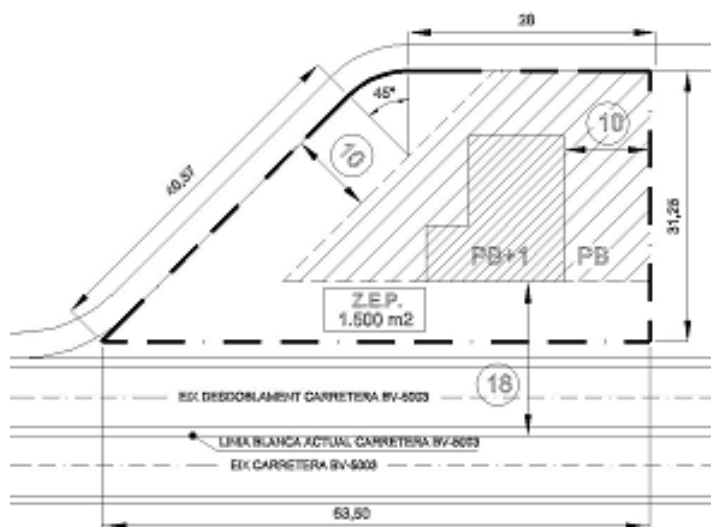
2. Els equipaments existents mantindran el règim de propietat o titularitat que tinguin al moment de l'aprovació d'aquest POUM.

3. La iniciativa privada, a més dels supòsits considerats en els apartats anteriors, podrà construir equipaments d'acord amb la regulació de les condicions d'ús de cada zona.

4. L'equipament privat (ZEP) de l'antic sector S, "can Gordi-can Català", i es regeix per la normativa i gràfic d'implantació de l'edificació següent:

- És la zona destinada a equipament de titularitat privada. La superfície és de 1.500 m².
- Admet només l'ús de bar-restaurant, amb el d'habitatge, per al seu vigilant a la planta pis.
- El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.
- La parcel·la serà única, i no admet la divisió. Només s'hi permet un establiment.

- L'ocupació màxima serà de 50% de la superfície de la parcel·la.
- L'edificabilitat neta màxima serà de 0,6 m²st/ m² de parcel·la.
- El volum edificable màxim serà de 2,2 m³ / m² de parcel·la.
- L'altura màxima de l'edificació serà de 7,5 m. per al cos de dues plantes, i de 5 metres per al cos de planta baixa, referits a la cota natural del terreny.
- La tanca al límit de parcel·la serà de material transparent i tindrà una altura màxima de 2 m., i el suport d'obra de material opac de 90 cm. amidats sobre la rasant.
- A l'interior de la parcel·la es preveurà, com a mínim, una plaça d'aparcament per a cada 80 m² de superfície construïda. La restant superfície lliure de la parcel·la es destinarà a jardí.



Article 172. Usos.

a) El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

1. Administratiu (ad).
2. Educatiu (ed).
3. Socio-sanitari (sa).
4. Esportiu (es).
5. Cultural (cu).
6. Recreatiu (rec).
7. Religios (re).
8. Cementiri (ce).
9. Abastament (ab).
10. Transports (tr).

11. Estacions de servei, només a la part de l'equipament destinat a serveis privats en règim de concessió administrativa procedent de l'antic P.E.59 qualificada "EQ ben" i segons l'acord de la CTU de 7 de maig de 2003.

b)Al sistema d'equipaments públics de l'antic sector S, "can Gordi - can Català" s'hi admeten els usos 1 a 6 del llistat anterior.

Article 173. Determinacions en sòl urbà.

1.En sòl urbà, el POUM indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees en què es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans especials.

2.En general, les condicions de superfície i situació són determinades directament pels plànols d'ordenació i les normes de cada zona, sector o àrea.

3.Al sistema d'equipaments públics de l'antic sector S, l'índex d'edificabilitat neta és de 0,737 m² sostre/m² parcel·la.

Article 174. Restants determinacions.

En sòl urbanitzable, el POUM estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt. Quant als equipaments que es concreten els estàndards mitjançant el planejament parcial, el POUM només fa indicacions de localització preferent en els casos necessaris.

Article 175. Assignació d'usos.

1.En aquest POUM s'assignen dins el sòl urbà els usos del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'equipament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.

En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, podrà assignar-se l'ús mitjançant un Pla Especial que legitimarà l'expropiació dels terrenys, d'acord amb allò que preveu l'article 109 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

2.Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un Pla especial, mantenint, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.

3.Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o la revisió del POUM.

4.S'admet ubicar en la coberta dels edificis aquelles instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica incloses a l'apartat 2.c) de l'article 178, sempre que no interfereixin en l'ús a que està destinat el sistema.

Article 176. Condicions d'edificació.

1.L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.

2.Part de les condicions d'edificació dels nous equipaments comunitaris situats en sòl urbà vénen definides en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000. Per a aquelles condicions que no ho estiguin s'aplicaran les condicions d'edificació de la zona de l'entorn.

3. Les condicions d'edificació per als nous equipaments, procedents de PMU, no compresos en l'apartat anterior, es regularà pels següents paràmetres:

- a) Edificabilitat màxima: 1,50 m² st/m² sòl.
- b) Ocupació màxima: 80%.
- c) Altura reguladora màxima: no superior a la fixada en el PMU per les zones de l'entorn.

4. A la zona d'equipaments situada a les illes formades per l' av. Europa, el desdoblament del carrer Lluís Companys, i el camí de Can Bassa (provenint de l'antic sector F), que admet els usos següents: comercial, sanitari, cultural, esportiu, recreatiu, administratiu, educatiu o de suport tècnic a l'ús industrial, se li apliquen les següents condicions les condicions següents:

- Ocupació màxima: 60 %
- Edificabilitat neta: 0,60 m² st/m² sòl.
- Altura reguladora màxima: 7,50 m (b+ 1p)
- Distàncies a l'indars: 4,00 m.

Article 177. Condicions específiques dels equipaments resultants dels sistemes locals en Plans Parcials.

1. L'edificació, en general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada.

2. Per als equipaments i dotacions escolars s'estableix:

- a) Superfícies mínimes: les que estableix l'article 77.3 del reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei d'Adequació o norma que el substitueixi.
- b) Pendent màxim del terreny admès: 10%.
- c) Orientació que assegurí com a mínim tres hores de sol a la façana principal, amb la inclinació del sol el dia 21 de novembre.
- d) Nombre màxim de plantes per a l'edificació: planta baixa i dues plantes pis.
- e) Altura reguladora màxima: 10'5 m.
- f) Edificabilitat neta: 0'90 m² st/m² sòl.

3. Per als demés equipaments i dotacions s'assenyalen:

- a) Pendent màxim del terreny admès: 20%.
- b) Nombre màxim de plantes per a l'edificació: planta baixa i dues plantes pis.
- c) Altura reguladora màxima: 10,5 m.
- d) L'edificabilitat neta: 1,50 m² st/m² sòl.

4. Amb caràcter general s'estableix com a dimensió mínima del lateral dels espais a cedir, en què deuen establir-se equipaments: 10 m. Tanmateix, les seves formes han de ser regulades amb angles iguals o majors de 60°, excepte que existeixin elements naturals que justifiquin una altra solució.

5. Quan en el desenvolupament d'un sector del planejament l'aplicació dels estàndards no faci possible l'aplicació de la condició a) de l'apartat segon d'aquest article, s'haurà de localitzar el sòl corresponent de forma contigua al Sistema General adequat.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS.

Article 178. Definició i contingut.

1. Aquest POUM conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.

2. El sistema infraestructures de serveis tècnics comprèn:

- a) Sistema d'abastament d'aigües: Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució. També s'inclou la xarxa de rec alimentada amb aigües grises, pluvials i freàtiques i amb afluent regenerat de l'EDAR.
- b) Sistema de sanejament: Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris. Amb caràcter indicatiu, es grafien en els plànols d'informació les reserves per les conduccions de sanejament en alta fins a les estacions de depuració d'aigües residuals i els seus elements complementaris, segons les previsions de l'Agència Catalana de l'Aigua i el Pla de Sanejament de Granollers. Aquestes reserves es concretaran en el corresponent projecte constructiu.
- c) Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica: Comprèn les àrees destinades a estacions de producció, distribució i transformació de l'energia elèctrica, encara que no es grafiïn als plànols d'informació, com també les xarxes de transport i de distribució d'electricitat. Preveu la substitució de l'estació receptora del c. Roger de Flor, i la reordenació de les xarxes d'AT. que hi connecten.
- d) Sistema de deixalleries, d'abocadors d'escombraries i plantes de tractament de residus: Comprèn les àrees delimitades per a aquest ús.
- e) Sistema de les instal·lacions de subministrament de gas: Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i pressió de gas, com també les xarxes de distribució d'alta pressió, inclosos els gasoductes.
- f) Telefonia i telecomunicacions.
 - Les instal·lacions pròpies del sistema de telecomunicacions es regiran per la normativa sectorial que les regula. Això no obstant, l'Ajuntament podrà complementar la regulació existent amb l'aprovació d'una Ordenança i la tramitació d'un Pla Especial que la desenvolupi pel que fa al seu terme municipal, ordenant els emplaçaments i la resta de paràmetres sobre els que té competències.
 - El Pla Especial establirà l'ordenació urbanística de les instal·lacions de radicomunicacions pel que fa als aspectes d'implantació en el territori tant des del punt de vista d'impacte visual com sobre el medi ambient i la població. Es preservarà molt particularment els àmbits de protecció paisatgística i aquelles zones de sòl no urbanitzable en què puguin incidir negativament sobre els valors protegits.

Article 179. Condicions d'ús i funcions.

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, en les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat.
3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.
4. La instal·lació d'infraestructures de telecomunicacions només podran instal·lar-se en sòls de propietat municipal exclosos parcs i jardins, i equipaments educatius excepte en el cas de regular-se de forma específica per ordenança municipal.
5. S'admet ubicar en la coberta dels edificis aquelles instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica incloses a l'apartat 2.c) de l'article 178, sempre que no interfereixin en l'ús a que està destinat el sistema.

Article 180. Mesures particulars de protecció.

1. Les línies elèctriques d'alta tensió (de 110 kV en amunt):
 - a) En sòl no urbanitzable l'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió (de 110 kV en amunt) i mitja tensió aèries tindrà una amplada total de 40 m., no s'hi podran localitzar edificacions i tindran les limitacions que estableix la normativa sectorial vigent.
 - b) En sòl urbanitzable i no urbanitzable l'espai de protecció de les línies elèctriques subterrànies d'alta tensió serà no edificable, tindrà una amplada de 8 m. i complirà la normativa sectorial vigent. Les condicions tècniques de soterrament de les línies, mentre no existeixi reglamentació específica per a les línies subterrànies d'alta tensió, es farà de forma eficaç i tècnicament correcta i anirà acompanyat d'un sistema d'informació i senyalització adequat que eviti l'exposició a camps electromagnètics inadvertida.
 - c) En zones urbanes, les noves línies sempre han d'estar soterrades.
 - d) Els camps electromagnètics que generin les línies soterrades no sobrepassaran els límits d'exposició establerts en la normativa sectorial corresponent.
2. Les conduccions telefòniques i elèctriques en sòls urbà i urbanitzable seran soterrades..
3. En els terrenys definits com a protecció de la xarxa en alta i mitja pressió de gas queda prohibida tota edificació, incloses les de caràcter temporal o provisional. La franja de protecció serà com a mínim de 2,5 m. a banda i banda del conducte, i complirà l'establert per la normativa sectorial corresponent que fixa les profunditats mínimes i distàncies a d'altres conduccions subterrànies properes.

SISTEMA HIDROLÒGIC.

Article 181. Definició i règim.

1. A efectes urbanístics, es considera com a tal exclusivament la zona fluvial definida a l'apartat 4.1. La xarxa hidrològica compren tant les aigües superficials com les subterrànies, així com les lleres de corrents naturals, contínues o discontinües, i els aqüífers, que formen part del domini públic hidràulic segons el que estableix la legislació d'aigües.
2. El sistema hidrològic de Granollers és una part de la Conca del Besòs i les actuacions que es realitzin en ell hauran de tenir un sentit de continuïtat en el context ambiental de la Conca i en general ajustar-se a les directrius del Pla Hidrològic de Conca o en el seu defecte del pla director de Conca.

3. El sistema de xarxa fluvial de protecció compren les zones terrestres per les que l'escorrentia superficial flueix. S'inclou en el sistema de xarxa fluvial el riu Congost, les rieres i torrents pel que fa a les seves lleres naturals, marges i espais de ribera.

4. Està totalment prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables d'acord amb els criteris tècnics de l'autoritat de la Conca, dividint-se l'espai fluvial inundable en tres zones diferents:

4.1. Zona fluvial (ZF). És aquella zona de l'espai fluvial necessària per preservar el riu. Inclou la llera (amb presència continuada o no d'aigua) i les riberes. La preservació de la ZF s'adreça cap a la protecció de la qualitat de l'aigua i dels sistemes biològics associats, així com de la morfologia de la llera i les seves riberes. Així doncs, inclou una clara connotació ecosistèmica, ja que és el nexa de transmissió de vida. La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En aquesta zona no es pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

4.2. Zona de sistema hídic (SH): És aquella zona de l'espai fluvial necessària per preservar el règim de corrents en cas d'avinguda, ja que és una zona amb un risc elevat d'inundacions. És una zona imprescindible per al riu, perquè és la vehiculadora del flux d'aigua en avinguda i, alhora, és la zona de relació mediambiental amb la resta d'elements naturals. La zona de sistema hídic és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En la zona de sistema hídic no es pot admetre cap nova edificació o construcció, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

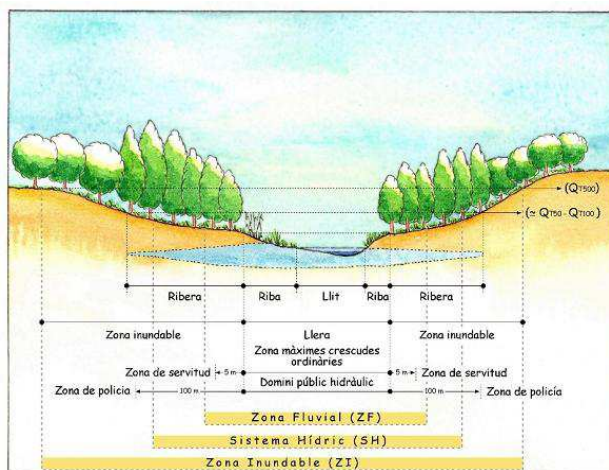
Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions:

- Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
- Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
- Els llacunatges i les estacions de bombejament d'aigües residuals o potables.
- L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
- La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides, i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.
- Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

4.3. Zona inundable (ZI). La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

Als efectes de la regulació dels usos admissibles, cal distingir tres situacions, depenent dels paràmetres hidràulics disponibles de calat i la velocitat de l'avinguda:

- Zona d'inundació greu: és la zona inundable en què les condicions hidràuliques presenten un calat superior a 1 m, una velocitat superior a 1 m/s i el producte d'ambdós superior a 0,5 m²/s.
- Zona d'inundació moderada: és la zona inundable fora de la zona d'inundació greu, on les condicions hidràuliques presenten un calat superior a 0,4 m, una velocitat superior a 0,4 m/s i el producte d'ambdós superior a 0,08 m²/s.
- Zona d'inundació lleu: és la zona inundable on les condicions hidràuliques presenten un calat inferior de 0,4 m, una velocitat inferior a 0,4 m/s i el producte d'ambdós inferior a 0,08 m²/s.



En aquesta zona, segons les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica:

- A la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu, no es poden admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació.
- A la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada, no es poden admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge.
- La part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu no està subjecta a limitacions dels usos admissibles.

5. Als efectes de delimitació de les zones inundables, i a manca d'estudis hidrològics i hidràulics específics tenint en compte tota la informació associada al planejament municipal, es considera la delimitació de les zones inundables a partir dels estudis de risc per a la planificació de protecció civil realitzats per l'autoritat competent en planificació hidrològica de les conques internes.

6. Les obres d'endegament, canalització fluvial, i protecció i fixació de talussos hauran d'estar degudament justificades i analitzades des d'un punt de vista hidrològic, hidràulic i morfodinàmic. S'evitarà sempre que sigui possible el traçat d'infraestructures canalitzades dures i s'afavoriran les alternatives d'endegament i protecció de marges i talussos utilitzant tècniques de bioenginyeria fluvial.

7. La restauració de marges i espais fluvials ha d'evitar l'artificialització del sistema, evitant les modificacions i excessiva intervenció sobre la morfometria de la llera, tot recuperant la vegetació de ribera.

8. El sistema d'aigües subterrànies a Granollers inclou l'aqüífer al·luvial i aquífers miocens. Aquests aquífers representen un complement al subministrament d'aigua al municipi, a més de ser un recurs natural a preservar. Les indústries i edificis que usin com a font d'abastament els recursos hídrics del subsòl hauran d'acreditar en la documentació per tramitar la llicència d'habilitació ambiental o urbanística les quantitats a extreure i la localització dels seus aprofitaments.

Article 182. Delimitació, condicions i protecció del sistema hidrològic .

1. La zona de sistema hídric del riu Congost té una amplada de 30m a ambdós costats de la llera pública. La de la riera Carbonell és de 20 m. d'amplada ambdós costats de la llera, mentre que en les altres rieres i torrents l'amplada s'estableix en 10 metres. Aquestes zones de sistema hídric es podran ampliar mitjançant un Pla Especial o planejament parcial confrontat..
2. Resten a més condicionats l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin en la zona de 100 metres d'amplada, mesurats horitzontalment a ambdós costats d'una llera pública, segons la normativa d'aigües. L'execució de qualsevol obra en aquesta zona de policia requereix autorització administrativa prèvia de l'organisme de conca.
3. En les sol·licituds per efectuar obres d'infraestructures, extracció d'àrids o altres activitats i instal·lacions que puguin afectar les aigües subterrànies del municipi l'interessat haurà de presentar un estudi d'avaluació dels efectes sobre el domini públic hidràulic per garantir la no pertorbació de la quantitat de l'aigua subterrània, i en el seu cas establiran les mesures corresponents per tal de protegir aquest recurs. Així mateix, i davant del risc de sobreexplotació o contaminació de l'aqüífer es podran establir perímetres de protecció de la unitat hidrogeològica mitjançant el corresponent Pla Especial.

SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS GENERALS.

Article 183. Definició i regulació.

1. En els plànols d'ordenació es contenen determinacions sobre espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals, per tal d'assegurar-ne el funcionament i la racionalitat.
2. La regulació urbanística d'aquests espais es conté en les normes sobre el sistema, essent d'aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent al sistema al qual s'adscriuen per proximitat.
3. S'admeten les instal·lacions i els usos propis dels sistemes d'espais lliures, així com la d'aquells equipaments compatibles amb la finalitat de protecció en cada cas, sempre que es garanteixi la continuïtat del caràcter obert de l'espai objecte de protecció.

SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (Hdot)

Article 183 bis. Definició i classificació

1. El sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic, comprèn el sòl urbà que es destina a habitatges dotacionals públics. Inclou les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. S'identifica als plànols amb la clau "Hdot".
2. S'inclouen en el sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tal en els plànols del Pla d'ordenació urbanística municipal i les que resultin del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla.

3. El sòl qualificat de sistema d'habitatge dotacional públic ha de ser de titularitat pública i, en conseqüència, ha de ser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, en funció de les circumstàncies de l'actuació. Coherentment amb el seu caràcter dotacional es preveu que l'ús del sòl amb la qualificació "Hdot" pugui compatibilitzar l'ús d'habitatge amb els usos dotacionals.

4. El sòl qualificat de sistema d'habitatge dotacional públic, es destinarà a la construcció d'habitatges en les condicions establertes en aquesta normativa. L'ús principal serà el d'habitatge dotacional i els usos complementaris s'emmarcaran en les necessitats de funcionament dels habitatges.

La planta baixa es destinarà, en un mínim del 10% del sostre construït, a equipaments comunitaris, la resta es podrà destinar a serveis complementaris de l'habitatge i a habitatge.

Els usos complementaris i dotacionals admesos, en tant que complementaris, poden restar subjectes al mateix règim de concessió que els habitatges públics.

5. L'Ajuntament podrà preveure reserves d'habitatge dotacional públic en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

L'Ajuntament podrà preveure la incorporació de sòls a la qualificació de sistema d'habitatge dotacional públic prèvia tramitació de la corresponent modificació del POUM de Granollers, tot i justificant que no es supera el total del 5% esmentat anteriorment.

6. Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

El desenvolupament i gestió dels habitatges dotacionals públics es portarà a terme per algun dels següents règims:

a) en sòls de titularitat pública municipal, la construcció dels habitatges i la seva gestió podrà realitzar-se per l'Ajuntament directament, amb conveni amb una administració o bé amb participació de la iniciativa privada, mitjançant una concessió administrativa.

b) L'Ajuntament podrà establir convenis amb altres administracions públiques, o entitats dependents d'elles, per tal de desenvolupar en els sòls de que siguin titulars, habitatges dotacionals públics.

7. Condicions d'ordenació:

L'edificació en els sòls qualificats de sistema d'habitatge dotacional públic, s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat d'edificació i condicions d'edificació definides per a cada cas.

L'edificació en aquestes àrees es condiciona, en tot cas, a les exigències funcionals dels diferents edificis, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics, a les característiques, condicions i integració tipològica de l'entorn on s'ubica i a no perjudicar als habitatges i altres usos veïns. Ha de complir, a més, les condicions següents:

En sòl urbà, l'edificació s'ha de regir per les condicions d'edificació i pel tipus d'ordenació fixats per aquestes normes per a les zones d'aprofitament privat de l'entorn. Quan el sòl dotacional sigui adjacent a diferents zones, l'edificació no pot superar els valors màxims, ni incomplir les condicions mínimes que aquestes normes fixen per a cadascuna de les zones adjacents a l'àrea.

En sòl urbà inclòs en un pla de millora urbana o un pla especial, l'edificació s'ha de desenvolupar d'acord amb les normes que en cada cas determini el pla de millora urbana o el pla especial.

En sòl urbanitzable delimitat, l'edificació s'ha de desenvolupar d'acord amb les normes que en cada cas determini el pla parcial, sempre que es tracti d'habitatge dotacionals inclosos en sectors de desenvolupament de pla parcial.

8. Paràmetres urbanístics de l'Hdot del Pla de Baix

A l'àmbit que es qualifica de sistema d'habitatge dotacional públic (clau Hdot) situat al Pla de Baix, que confronta al sud amb el carrer Caterina Albert i queda identificat als plànols de la present modificació del POUM, es fixen les condicions d'ordenació següents:

Superfície solar:	1.758 m ²
Qualificació:	Sistema d'habitatge dotacional públic (clau Hdot)
Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada
Sostre edificable màxim:	5.000 m ² st
Densitat màxima:	66 habitatges
Ocupació màxima:	100% (planta soterrani), 75% (planta baixa), 55% (planta tipus)
Altura reguladora màxima:	16,50 m. (PB+4)
Alineació de l'edificació:	Alineació a carrer i separació mínima de 4 m. a la resta de límits.
Planta baixa:	Cota de referència de planta baixa situada a $\pm 0,60$ m. de la rasant de carrer. No s'estableix cap altura mínima per a la planta baixa, diferent de les plantes pis.
Elements i cossos sortints:	S'admeten en qualsevol posició i dimensió sense ultrapassar les línies de separació establertes com a mínimes.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 184. Disposicions generals.

1. Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics, perquè han estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà o bé perquè són compresos en àrees consolidades per la edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal o amb vies que delimiten el sòl urbà no comporten que el terreny tingui aquesta consideració.
2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial o document similar, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats d'un compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla parcial.
3. Previ al seu enderroc, caldrà documentar gràficament a efectes d'arxiu tots els edificis i/o elements:
 - a) Inclosos al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic i susceptibles de ser enderrocats.
 - b) Destinats a usos industrials.

Article 185. Elements de regulació.

1. Per ordenar les edificacions i usos, aquest POUM qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà en diferents zones.
2. A l'efecte d'ordenar i garantir la gestió urbana, definint aprofitaments i espais públics, es delimiten en les àrees adequades i sectors d'actuació que són objecte d'una regulació detallada.
3. Per completar la definició de les determinacions urbanístiques, es preveu per a àrees concretes la formulació de Plans de millora urbana o Plans especials urbanístics.

Article 186. Condició general sobre l'entorn urbà.

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística i funcional i de les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Article 187. Alineacions i rasants

Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà, les quals resulten precisades si cal per plans especials urbanístics, per projectes de reparcel·lació o d'expropiació o per les llicències urbanístiques, instruments tots ells que poden desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 188. Sectors d'actuació.

1. Aquest POUM delimita en algunes àrees de sòl urbà, sectors d'actuació urbanística per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.
2. La delimitació de sectors d'actuació produeix els efectes previstos a la legislació urbanística vigent.
3. Quan aquest POUM no estableix l'ordenació detallada d'aquestes àrees serà necessari formular el Pla de millora urbana corresponent.
4. L'ajust dels sectors d'actuació podrà ésser d'un 5% (cinc per cent) de les superfícies grafiades pel Pla, prèvia justificació .

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT.

ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA, FAÇANA ESTRETA (CLAU 1A)

Article 189. Objectius.

En aquesta zona l'objectiu principal del POUM és la conservació de les característiques morfològiques, tipològiques i d'ús actuals. No obstant això, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu.

Es defineixen les condicions de conservació de les edificacions i parcel·lacions actuals i d'altres elements. Així mateix, es regulen les condicions de substitució, ampliació o transformació que puguin ésser compatibles amb l'estructura urbana històrica i actual.

Article 190. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació de vial.

Article 191. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la.
- b) Altura reguladora màxima i número màxim de plantes.

- c) Perímetre regulador.
- d) Espai lliure interior d'illa.
- e) Façana.
- f) Façana posterior.
- g) Cossos sortints.
- h) Mitgera.
- i) Construccions auxiliars.
- j) Tanques.
- k) Reculada.

El número de plantes, així com els apartats c) i d), resten definits en els plànols d'ordenació.

a) Parcel·la:

1. La parcel·la mínima es fixa en 90 m², sempre que almenys admeti 50 m² de sostre, segons les condicions d'edificació aplicables. D'aquesta norma s'exceptuen les parcel·les independents existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, havent d'acreditar registralment aquest caràcter.
2. L'amplada mínima de parcel·la, amidada a la línia de façana, serà de 5,00 m., i admetrà habitatge unifamiliar i bifamiliar com a ús global. Les parcel·les amb ample a partir de 10,00 m. admeten habitatge plurifamiliar en les següents condicions:
 - a) El nombre màxim d'habitatges serà resultat de dividir la superfície construïda destinada a habitatge, per 85 i la fracció igual o superior a 0,50 s'arrodonirà per sobre.
 - b) Les parcel·les d'amplada per sota de 5,00 m., quan sigui impossible materialment augmentar-ne l'ample només admetran habitatge unifamiliar i altres usos compatibles amb ell, i caldrà garantir-ne la indivisibilitat a efectes urbanístics.
3. S'admet la subdivisió de les parcel·les actuals sempre que les parcel·les resultants disposin de 5,50 m. de façana i compleixin les condicions de l'apartat 1.
4. Les parcel·les passants, és a dir, amb façana a dos carrers oposats, tindran la mateixa consideració que si es tractés de dues parcel·les, una amb façana a cada carrer, i la partió entre elles al mig de l'illa.

b) Altura reguladora màxima i nombre de plantes:

1. L'altura reguladora de l'edificació és la fixada a l'article 82. El nombre de les plantes queda fixat en els plànols d'ordenació.
2. Tanmateix, per als sòls a ordenar mitjançant PMU o PEU, aquest paràmetre pot arribar a l'altura corresponent a una planta més de la prevista en les illes contigües.

c) Perímetre regulador:

1. Resta reflectit en els plànols d'ordenació.

2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.

d) Espai lliure interior d'illa:

1. L'espai lliure interior d'illa resta delimitat en els plànols d'ordenació.

2. Els mateixos plànols expressen si queda prohibida l'edificació dels patis, o si admet una planta.

e) Façana.

Tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

f) Façana posterior:

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici.

g) Cossos sortints.

S'aplicarà l'article 73 d'aquestes Normes Urbanístiques.

h) Mitgera.

S'aplicarà l'article 84 d'aquestes Normes Urbanístiques.

i) Construccions auxiliars:

1. A l'espai interior de l'illa, quan no s'hi pot edificar una planta, es permetran construccions auxiliars d'una sola planta col·locades al fons de la parcel·la sempre que:

a) No ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa a l'espai lliure interior de l'illa.

b) Se separin almenys 3,00 m. de la façana posterior de l'edifici principal.

c) Altura màxima 3,00 m. al punt més alt.

j) Tanques:

1. L'altura màxima de les tanques serà de 2 metres, excepte que es tracti de façana al carrer o a espais lliures públics, en quin cas es permetrà de 3,00 metres.

2. Les tanques que facin front a la via pública o a espais lliures públics hauran d'ésser acabats com a façanes.

k) Reculades:

Segons article 87.

Article 192. Condicions d'ús.

1. És ús global el d'habitatge, limitat a unifamiliar i bifamiliar a les parcel·les de menys de 10 m. de façana.

2. S'admeten, a més, els usos següents:

- a) Hoteler.
- b) Restauració.
- c) Comercial petit.
- d) Oficines.
- e) Educatiu.
- f) Recreatiu amb les limitacions dels articles 115 i 116.
- g) Esportiu.
- h) Sòcio-cultural.
- i) Sòcio-sanitari.
- j) Industrial de baix impacte de tipus I i II, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

Els usos a), e), f) i g) només s'admeten a parcel·les de 10 m. de façana, o més.

3. No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints de la façana principal.

Article 193. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultat del procés constructiu de l'ús intern, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.

2. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.

3. Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i dels alçats de les cases veïnes.

4. Tractament general de la façana.

4.1. Utilització de l'arc.

- a) En les obres de reforma, si existeix l'arc, s'haurà de mantenir.
- b) Es podrà utilitzar l'arc de mig punt o rebaixat en els forats de façana quan hi hagi preexistències en el mateix tram de carrer.

4.2. Relació buit-ple.

Haurà de predominar en superfície el ple sobre el buit, el mur sobre el forat, en una proporció mínima de 3/2. S'exceptuen del compliment d'aquesta normativa les plantes baixes que tinguin entrada de garatge.

4.3. Proporcions.

Les proporcions de les obertures tindran una relació amplada-altura de 2/3 com a mínim, predominant en superfície de façana el ple sobre el buit. S'exceptuen les entrades a garatge.

4.4. Distància de separació a mitgera dels forats.

Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 60 cm. (seixanta centímetres), àdhuc els de la planta baixa.

5. Tractament de la planta baixa.

5.1. Material i colors.

En les obres de reforma, el tractament de material i color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats que desvirtuïn els materials que eren característics de l'edifici original.

En el cas que això representa una alteració substancial del tractament de textura i color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana amb el mateix tipus d'acabat.

5.2. Botigues i locals comercials.

Es podran mantenir les solucions atípiques o fora de norma quan l'antiguitat i/o la qualitat ho justifiqui.

5.3. Marquesines i tendals.

a) No s'admeten marquesines fixes.

b) S'admeten tendals al carrer de més de 4 m. d'amplada, sempre i quan siguin plegables, no sobresurtin més d'un quart de l'amplada del carrer ni més de 2 m., amb una extensió màxima de 3 m.

5.4. Aparadors.

a) Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.

b) Els aparadors i accessos a locals comercials en contacte directe amb l'exterior, hauran de tractar-se de manera que s'integrin a l'ambient on estan situats i que no desvirtuïn el suport arquitectònic (edificació).

6. Balcons i finestres.

a) Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres.

b) El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

c) Les llosanes dels balcons tindran un gruix màxim, total acabat, de 15 cm. (quinze centímetres).

d) Les baranes seran calades, de ferro, no admetent-se expressament les d'obra massissa.

7. Coronació.

a) S'admet el caneló vist i el baixant de pluvials per façana, que, no obstant, haurà d'enllaçar a clavegueram i en cap cas podrà abocar aigües al vial.

b) S'admet la barana calada amb elements verticals de ferro o d'obra quan sigui una solució de coronació utilitzada en altres façanes dels edificis del tram de carrer.

c) S'admet la coberta de material ceràmic i colors tradicionals.

8. Mitgeres.

Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran en material i color, igual que la façana.

9. Materials.

a) Seran d'aplicació general l'arrebossat i, preferentment, l'estucat. S'admet la pedra com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant.

b) La fusteria, persianes i els detalls d'acabat o ornamentació poden ser de material lliure respectuós amb el conjunt i mantenint la homogeneïtat en tots els elements de façana.

10. Color.

a) S'admet la gamma dels ocres, terrossos i beige als materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents. Preferentment s'utilitzarà la carta bàsica de colors de Granollers.

b) En els carrers de menys de 6 m. (sis metres) hauran d'adoptar-se tonalitats clares de la gamma escollida, a fi de millorar la lluminositat de l'ambient.

c) Expressament, no s'admeten, com a color de tractament generalitzat, el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc).

ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA, FAÇANA AMPLA (CLAU 1B)

Article 194. Objectius.

Es tracta d'una zona on s'ha produït una àmplia transformació per agrupació de parcel·les suburbanas antigues, o bé que disposa des del seu inici de les característiques típiques d'eixampla en quant a l'ample dominant de la façana.

L'objectiu del POUM per a aquesta zona és completar la transformació de les parcel·les però de manera que s'impedeixi el pas d'habitatge unifamiliar a plurifamiliar en les parcel·les estretes, tal com ha estat habitual fins a l'actualitat.

Article 195. Sistema d'ordenació i densitat màxima admesa.

1. S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació de vial.

2. La densitat màxima per a habitatges en lliure mercat resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge del solar entre alineacions i sobre rasant per 85. La fracció igual o superior a 0,50, s'arrodonirà per sobre.

3. La densitat màxima per a habitatges en alguna modalitat de protecció pública resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge del solar entre alineacions i sobre rasant per 65. La fracció igual o superior a 0,50, s'arrodonirà per sobre.

Article 196. Condicions d'edificació.

1. Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la.
- b) Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes.
- c) Perímetre regulador.
- d) Espai lliure interior d'illa.
- e) Façana.
- f) Façana posterior.
- g) Cossos sortints.
- h) Mitgera.
- i) Construccions auxiliars.
- j) Tanques.
- k) Reculada.

Els paràmetres b), c) i d), resten definits en els plànols d'ordenació.

a) Parcel·la:

1. La parcel·la mínima es defineix per l'amplada mínima amidada a la línia de façana, i serà de 5 metres per a les edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar entre mitgeres, i de 6 metres per a les edificacions destinades a l'ús d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres. Excepcionalment es permetrà l'edificació només per a l'ús d'habitatge unifamiliar en parcel·les d'amplada inferior a 5 metres quan sigui impossible materialment augmentar l'amplada de la parcel·la. Quan l'amplada sigui inferior a 5 metres caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics. S'hi admet altres usos compatibles amb l'habitatge.
2. No s'admet la subdivisió de les parcel·les actuals si les resultants o alguna d'elles no disposen de façana mínima de 10 m.
3. Les parcel·les passants, és a dir, amb façana a dos carrers oposats, tindran la mateixa consideració que si es tractés de dues parcel·les, una amb façana a cada carrer, i la partió entre elles al mig de l'illa.

b) Altura reguladora màxima:

1. L'altura reguladora màxima i el nombre de plantes queden fixats, per a les parcel·les en els plànols d'ordenació.
2. Tanmateix, per als sòls a ordenar mitjançant PMU o PEU, aquest paràmetre pot arribar a l'altura corresponent a una planta més de la prevista en les illes contigües.

c) Perímetre regulador:

1. Resta reflectit en els plànols d'ordenació.

2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.

d) Espai lliure interior d'illa:

L'espai lliure interior d'illa resta delimitat en els plànols d'ordenació.

e) Façana.

Únicament tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

f) Façana posterior:

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici.

g) Cossos sortints.

S'aplicarà l'article 73 d'aquestes Normes Urbanístiques.

h) Mitgera.

S'aplicarà l'article 84 d'aquestes Normes Urbanístiques.

i) Construccions auxiliars:

A l'espai interior de l'illa, quan no s'hi pot edificar una planta, es permetran construccions auxiliars d'una sola planta col·locades al fons de la parcel·la sempre que:

- a) No ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa a l'espai lliure interior de l'illa.
- b) Se separin almenys 3,00 m. de la façana posterior de l'edifici principal.
- c) Altura màxima 3,00 m. al punt més alt.

j) Tanques:

1. L'altura màxima de les tanques serà de 2 metres, excepte que es tracti de façana al carrer o a espais lliures públics, en quin cas es permetrà de 3,00 metres.
2. Les tanques que facin front a la via pública o a espais lliures públics hauran d'ésser acabats com a façanes.

k) Reculades:

Segons article 87.

Article 197. Condicions d'ús.

1. És ús global el d'habitatge, restringit a unifamiliar a les parcel·les inferiors a la mínima.
2. Per a les parcel·les que compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:
 - a) Hoteler.

- b) Restauració.
- c) Comercial petit i mitjà.
- d) Oficines.
- e) Educatiu.
- f) Recreatiu, amb les limitacions dels articles 115 i 116.
- g) Esportiu.
- h) Sòcio-cultural.
- i) Sòcio-sanitari.
- j) Industrial de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

3. Per a les parcel·les que no compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:

- a) Restauració.
- b) Comercial petit.
- c) Oficines.
- d) Industrial de baix impacte de tipus I, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

4. No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints de la façana principal.

ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL (CLAU 1C)

Article 198. Definició i objectius.

1. Aquesta zona agrupa sòls procedents d'Àrees d'Actuació o Plans Parcials del PGO que es revisa, ordenats com a residencials plurifamiliars amb alineació a vial, i que no poden considerar-se inclosos a les claus 1A o 1B per tenir alguns paràmetres diferents.

2. L'objectiu del POUM per a aquesta zona és mantenir, en línies generals, l'ordenació preexistent i les densitats establertes en els projectes reparcel·latoris aprovats. Si el projecte reparcel·latori no té aprovació definitiva, regiran les densitats establertes per a la zona 1B

3. Es distingeixen els següents subtipus:

Clau 1C1: edifici central de l'antiga UA-30, amb façana al carrer Apelles Mestres.

Clau 1C2: antic ED 11, amb façana a c. Paludàries, c. St. Josep de Calassanç i c. Condestable de Portugal.

Clau 1C3: antic PE-14a, c. Princesa, c. Sant Josep i c. Anníbal.

Clau 1C4: antigues UA 6A i UA 6B, situades a l'illa definida per Av. St. Esteve, c. Josep Pinyol, c. Llevant i c. del Foment.

Clau 1C5: antic PE 15, plaça de l'església.

Clau 1C6: antiga UA 23 -1B, façana a c. Ponent entre c. Ramon Berenguer i c. Ramon Llull.

Clau 1C7: precedent de l'ED d'ordenació de volums al c. Montserrat cantonada c. Juli González, dins la UA 45.

Clau 1C8: antic Pla parcial sector C (3Torres 3), claus R3 i R5, àmbits 1 i 3; i E.D. de la parcel·la número 80, Avgda. Francesc Macià amb Ronda Sud, al sector C (3Torres3); i UA Z (àmbits A i B).

Clau 1C9: antic sector I (Font Verda 2).

Clau 1C10: procedent de l'antic PE- 27, rotonda enfront de l'Hospital i el Passeig de la Montanya.

Clau 1C11: procedent de l'antiga UA-56, Avinguda Sant Esteve, Bisbe Grivé i Sant Josep de Calassanç.

Article 199. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació a vial.

Article 200. Condicions d'edificació.

Responen en general a les de la clau 1B, amb les següents particularitats per a cada subtipus:

1. Subtipus 1C1.

La profunditat edificable és de 12,58 m., disposats com segueix:

- a) La planta baixa s'enretira 1,50 m. de la plaça, i sobresurt 1,50 m. al fons.
- b) Les plantes pis són alineades a la plaça.

2. Subtipus 1C2.

- a) La volumetria del subtipus 1C2 serà la grafiada en els plànols d'ordenació. El sostre total autoritzat és de 3.710,51 m² st. L'altura des de l'inici de la coberta serà de 10,50 m. La llum interior de les plantes baixes serà de 3,00 m. i les dels pisos de 2,80 m. Les golfes sota coberta només podrà ocupar el 1/3 central de la fondària edificable. La coberta serà centrada i amb un 30% de pendent com a màxim.
- b) A nivell de planta baixa queda establert un pas de vianants de 6 m. d'amplada compartit amb els accessos de vehicles al subsòl de la finca, situat al límit de la subzona oposat al carrer Condestable de Portugal, que permetrà el pas entre els carrers de Palaudaries i Sant Josep de Calassanç un cop construïts els edificis situats sobre el dit pas. El volum dels porxos del pas públic de vianants no computa dins l'aprofitament.
- c) Els únics cossos volats admesos seran balcons de fins 0,80 m. de sortida, sobre la pròpia finca o sobre la plaça, que mai podran quedar tancats lateral o frontalment.
- d) La planta baixa tindrà 3 m. d'altura interior (3,50 m. respecte carrers) i els habitatges a planta baixa es podran aixecar 50 cm. respecte el nivell del carrer. L'accés a l'ascensor es farà en rampa de menys del 12% de pendent. La previsió d'un forat per ascensor de dimensions adaptades per minusvàlids és obligatòria.
- e) El conjunt tindrà unitat compositiva. Sinó es presenta un projecte de tot el conjunt per demanar la llicència d'obres, el primer propietari definirà les característiques bàsiques de la composició arquitectònica que seran comunicades per l'Ajuntament a la resta de propietaris. Aquesta unitat compositiva afectarà especialment a les tanques perimetrals, les quals seran idèntiques per tot el conjunt.
- f) Els espais exteriors privats seran pavimentats o enjardinats i no es podrà construir dins els mateixos cap tipus de cobert o construcció, excepte les escales exteriors d'accés a l'aparcament de les que només la barana pot sortir del nivell de la rasant del carrer. El replà d'aquestes escales quedarà integrat com ampliació de les voreres.

3. Subtipus 1C3.

La planta baixa s'enretira, formant porxo, segons consta als plànols d'ordenació. Per la resta de determinacions s'aplica el sistema d'ordenació segons alineació a vial, i determinacions de la zona 1B.

4. Subtipus 1C4.

La part inedificable envoltant de cada plaça manté la titularitat privada, però en quant a l'ús s'assimila a l'ús públic de la plaça.

La part d'aquest àmbit comprès entre la façana als carrers Av. St. Esteve, c. Josep Pinyol, c. Llevant i c. del Foment, i les seves fondàries edificables els hi correspon a tots els efectes la zonificació 1b.

Atesa la característica de la planta baixa oberta a dos espais lliures públics, podrà tenir una altura reguladora de 4,50m mesurats des del carrer Llevant. Els usos d'aquesta planta baixa són els citats a l'article 201.2. excloent-ne l'ús d'habitatge.

5. Subtipus 1C5.

Es manté la vigència del PE-15, aprovat definitivament per la CUB en data 9 d'abril de 1997.

6. Subtipus 1C6.

- a) L'altura reguladora màxima és de 16,50 m., corresponents a PB+3P.
- b) La planta baixa admet una altura de 7,50 m., i podrà desdoblar-se amb un entresolat per ús comercial o complementari, sense sobrepassar el 25% de la superfície de la planta baixa corresponent, a la qual quedarà incorporat.

7. Subtipus 1C7.

- a) Altura reguladora i nombre de plantes. El nombre de plantes queda definit als plànols d'ordenació. L'altura reguladora màxima és:
 - Per a PB + 3P: 13,30 m.
 - Per a PB + 6P: 22,30 m.L'altura mínima de la planta baixa és de 4,00 m., i de les plantes pis de 2,70 m.
- b) Les plantes situades per sobre de PB + 3P es reculen 3 m. de l'alineació al c. Montserrat i 0,50 m. respecte de la del c. Juli González.
- c) Damunt de l'última planta i endarrerit un mínim de 3 m. respecte a totes les façanes se situa la planta coberta on s'emplacen els serveis comunitaris de l'edifici.
- d) La unió de l'edificació amb la nau Roca Umbert té el caràcter de mitgera a planta baixa, a les plantes pis i als altres límits col·lindants en els terrenys destinats a equipaments la façana té la consideració de pati obert. Les distàncies mínimes de la poligonal de la façana als límits de la propietat serà de 1 m. a la mitgera amb la nau Roca Umbert i de 2 m. a la resta de mitgera.
- e) Els cossos volats queden definits per les línies del polígon que delimiten el vol de balcons o tribunes que sobrepassin la línia de façana. Aquest espai on es defineix el tancament té una amplada de 0,6 m. a l'alineació del vial, segons el Pla parcial de les Tres Torres i una amplada de 1,20 m. a les façanes interiors.
- f) Tots els paraments de l'edificació tindran el tractament de façana.

La planta baixa, als carrers Montserrat i Juli González té un predomini de forats, tractant-se les parts massisses o suports amb obra vista, pedra o formigó definint un tractament diferent de la resta de l'edificació.

El tractament de façana de les plantes pis serà d'obra vista, amb balcons i tribunes acristallades.

El coronament de l'edifici es realitzarà amb un material diferent, ceràmica, pedra artificial, etc., que delimiti cada volum i que funcioni com element diferenciador entre els diferents paraments d'obra vista.

8. Subtipus 1C8.

a) Altura reguladora màxima. Es fixa en 13,50 m., corresponents a planta baixa i tres plantes pis i 19,00 m., que corresponen a planta baixa i cinc plantes pis.

b) Alçades útils mínimes.

- Per a habitatge: 2,55 m.
- Locals comercials: 2,80 m.
- Per a soterrani: 2,20 m.

c) Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterranis amb la mateixa ocupació que la planta baixa.

d) Cossos sortints: Es permeten només els cossos sortints oberts a les dues façanes i en galeria a la façana del darrera amb un vol màxim de 0,60 m. Els primers poden ocupar totalment la façana i els segons, un terç d'aquesta, tot respectant els plans límit de vol establerts a les ordenances comuns.

e) Baixants: Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada podran anar vistos. En la façana a carrer, però, no sobresortiran de cap manera del pla de façana en tota l'altura corresponent a la planta baixa.

f) Comptadors: Si es col·loquen els comptadors a la façana aniran encastats als paraments massissos d'aquesta, sense que sobresurtin de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana.

g) Coberta: La coberta pot ser plana, inclinada o mixta.

9. Subtipus 1C9.

1. La densitat màxima admesa per habitatges resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge del solar entre alineacions i sobre rasat per 95. (Aquesta xifra és la resultant d'aplicar al sector I-Font verda II la densitat de 45 hab/Ha.)

2. Usos. L'ús global és el residencial i es situarà només per sobre de la planta baixa, a excepció dels blocs situats al marge oest del carrer Brasil (2 blocs) i el marge oest del carrer Argentina (7 blocs). En aquests edificis l'ús d'habitatge en planta baixa se situarà amb façana a l'interior de l'illa i no podrà sobrepassar la meitat de la superfície de la planta baixa.

3. Els soterranis estaran permesos amb una ocupació que no sobrepassi els perímetres de l'edifici.

4. Els desnivells que es creïn en la formació de terrasses en l'interior de les illes no podran ultrapassar en 2 metres per sobre o en 1 metre per sota la línia teòrica que uneix l'extrem inferior intern de la planta baixa de l'edifici del carrer més alt amb l'extrem superior intern de la planta

baixa de l'edifici del carrer més baix. No es podran crear, per tant, murs de contenció o desnivells superiors a 3 metres.

10. Subtipus 1C10.

Es regeix per la normativa gràfica dels plànols d'ordenació.

11. Subtipus 1C11.

Es regeix per la normativa gràfica dels plànols d'ordenació.

- Sòl amb aprofitament privat: 1.414,55 m².
- Sostre edificable : 7411 m².
- Els cossos volats de l'edifici de l'avinguda Sant Esteve, confrontant amb la casa Relats, tindran un vol màxim de 80 cm.
- Al sud dels edificis que donen front a l'Avinguda Sant Esteve hi ha una part de sòl privat amb servitud d'ús públic.
- La casa Relats qualificada d'equipament públic és de cessió gratuïta i obligatòria.

Article 201. Condicions d'ús.

1. És ús global el d'habitatge.

2. Són usos compatibles:

- a) Hoteler.
- b) Restauració.
- c) Comercial petit i mitjà.
- d) Oficines.
- e) Educatiu.
- f) Recreatiu, amb les limitacions dels articles 115 i 116.
- g) Esportiu.
- h) Sòcio-cultural.
- i) Sociosanitari
- j) Industrial de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

3. No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints de la façana principal.

ZONA UNIFAMILIAR EN FILERES (CLAU 2)

Article 202. Definició i objectius

1. Comprèn els sòls destinats a habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb pati anterior o edificació alineada a línia oficial de carrer, i pati posterior.

2. És objectiu del POUM el manteniment de les característiques actuals tant de la parcel·lació com de la volumetria.

3. Es distingeixen els següents subtipus:

2A. Alineació a línia oficial de carrer: antics E.D. 13 i 43.

2B. Amb pati davanter. **2B1:** Diversos planejaments de Tres Torres, i P.E. 4.1. i 4.2.
(La tela)

2B2: U.A.53.A. (Font Verda 1).

2C: De nova creació.

Article 203. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació d'alineació a vial, en la variant d'ordenació en filera, consistent en:

1. Edificacions recolzades en una directriu, formant un conjunt d'edificació contínua d' habitatges entre mitgeres.
2. Aquestes edificacions poden estar separades de l'alineació de vial, formant un pati davanter, lliure d'edificació que amb el pati posterior defineix la unitat tipològica.
3. Existirà, preferentment, un únic habitatge per parcel·la, el qual es desenvoluparà en planta baixa i un o dos pisos, amb accés únic i independent. S'admeten més d'un habitatge per parcel·la en els casos en què es disposi de garatge comú, amb la mateixa tipologia d'habitatge del paràgraf anterior.

Article 204. Condicions d'edificació.

A. Per al subtipus 2A.

- a) S'estableix la crugia mínima de 4,50 m. amidats al centre del cos d'edificació.
- b) L'edificació s'alinejarà a la línia oficial de carrer.
- c) La resta de determinacions són gràfiques i/o es remeten a les disposicions comuns per al tipus d'ordenació d'alineació a vial.

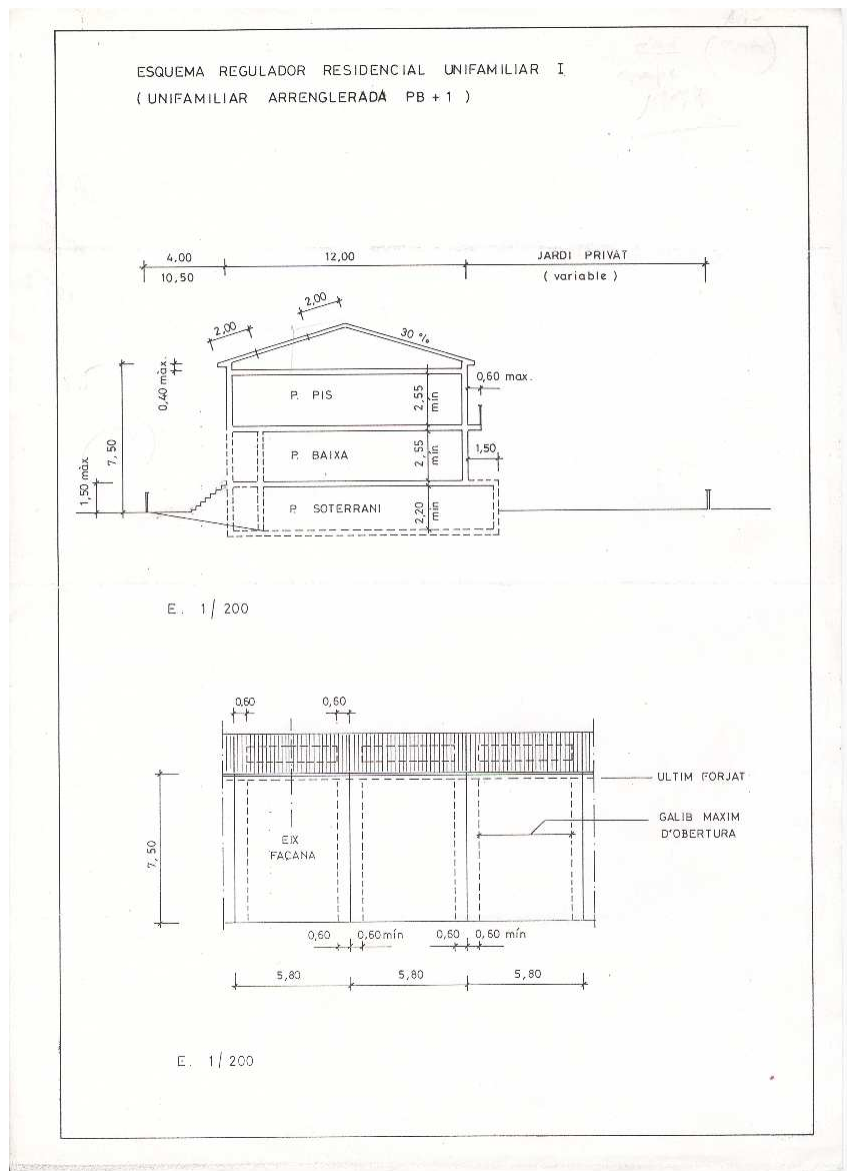
B. Per al subtipus 2B.

1. Modalitat 2B1.

- a) S'estableix la crugia mínima de les parcel·les en 5,80 m., amidats al centre del cos d'edificació.
- b) El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà preferentment unitari, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat de façana. Es permetrà únicament l'obra vista de color vermell.
- c) L'alineació de l'edificació vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial situada a la distància fixada pels plànols d'ordenació.
- d) L'altura reguladora màxima es fixa en 7.50 m. corresponents a planta baixa, planta pis i golfes
- e) Altura útil mínima:

- Per a habitatge: 2,55 m. en general i 2,10 m. a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambra d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície de qualsevol altra peça de l'habitatge.
 - Per a soterrani: 2,20 m.
- f) Es glaonat de l'edificació: Cadascun dels rengles s'organitzarà en un únic tram i, per tant, tindrà un ràfec unitari.
- g) El paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament dins de l'àmbit definit entre la cota del pla de referència i una cota superior màxima d'1,50 m.
- h) Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada.
- i) La coberta serà inclinada, a dues vessants i de teula rogenca,. El tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle.
- j) Cossos sortints:
- Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint a la façana del carrer. Els cossos sortints tancats es prohibeixen a totes les façanes.
- Els cossos sortints oberts (balcons) es permeten a la façana posterior amb un vol màxim de 0,60 m., respectant una separació a les partions laterals de 0,60 m. per cada banda.
- k) Garatges.
- Els garatges seran soterrats i si és possible comunitaris per a cada rengle continu d'habitatges, amb accés mitjançant rampa situada a l'espai de separació entre rengles o pel lateral del rengle que dona façana al vial.
- Es podrà agrupar en una única rampa l'accés per a dos rengles.
- l) Baixants vistos:
- Els baixants d'aigües pluvials de la coberta, si van vistos, transcorreran per la façana al llarg de la mitgera.
- Es podran col·locar bé un baixant per a cada parcel·la, o bé un per a cada dues. En qualsevol cas, un cop fixat a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.
- m) Comptadors:
- Els comptadors aniran encastats als paraments de façana corresponents sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de façana.
- n) Verd privat:
- Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat, alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

o)Esquema:



2.Modalitat 2B2.

Procedent de la U.A. 53 A. (Font Verda 1).

Genèricament, les condicions d'edificació són les següents:

- Zonificació: La zonificació és de residencial en illa tancada.
- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima es fixa en 150 m² i l'amplada mínima de parcel·la en 7 m.
- Densitat: El nombre màxim d'habitatges es fixa a raó d'un habitatge cada 7 m. de façana en cas de tipologia unifamiliar.
- En cas de tipologia plurifamiliar no es podrà sobrepassar el nombre d'habitatges obtingut per la tipologia unifamiliar.

e) Espai lliure interior d'illa: L'espai lliure interior de les tres illes serà comunitari, excepció del privat individual. L'ús d'equipament (educatiu, socio-sanitari, esportiu i cultural) serà compatible mitjançant la formulació d'un Pla Especial discontinu que inclogui els tres àmbits, amb una cessió mínima del 20% del sòl.

Es tracta de les illes:

- Argentina / Josep Carner / Brasil / Equador.
- Brasil / Josep Carner / Veneçuela / Cingles de Bertí.
- Cingles de Bertí / Veneçuela / Uruguai / Brasil.

f) Construccions auxiliars: En el pati interior d'illa només es permetran les construccions auxiliars. Aquestes, d'una sola planta, es permetran sempre que no ocupin més del 5% de l'espai lliure interior d'illa privat individual i ni més de l'1% de l'espai lliure interior comunitari, en cas d'existir.

g) Usos: S'admeten tots els usos definits en la Zona Residencial en illa tancada, excepte l'ús industrial de les categories 3a, 4a i 5a.

- **Submodalitat 2B21.** Illa c. Argentina / c. Equador / Passatge de la Torreta.
- **Submodalitat 2B22.** Costat llevant del c. Brasil entre Carles Riba i Josep Carner.

Li son d'aplicació els paràmetres i determinacions següents:

MODIFICACIÓ DEL TERRENY.

1. El terreny natural o modificat es podrà esglaonar per tal d'aconseguir una millor adaptació respecte a l'edifici i als desnivells dels vials sempre que el desnivell provocat entre dues esplanades o plataformes no sobrepassi l'altura de 2,00 m., i que no contradigui l'apartat 2 de l'articulat de PLANTA BAIXA.
2. La parcel·la en cantonada amb el carrer Carles Riba haurà de verificar els esglaonats necessaris per tal de que el desnivell entre el terreny modificat i la rasant amb aquest carrer no superi la cota de 2,00 m.
3. El desnivell entre els terrenys modificats entre dues parcel·les colindants no podrà superar l'alçària de 1,00 m., havent-se de garantir per part de la parcel·la situada en la cota superior l'execució dels drenatges pertinents dintre del seu solar per tal de no transmetre les aigües del drenatge i/o humitats a l'obra de la parcel·la situada en la cota inferior.

PLANTA BAIXA.

1. La planta baixa de l'edifici principal haurà de ser obligatòriament planta soterrani respecte al terreny natural o modificat de la parcel·la en sentit longitudinal d'aquesta, havent d'existir una diferència màxima entre la cota de sobre el sostre del parament del fons de la planta soterrani i el terreny modificat de +/- 0,60 m.
2. En les parcel·les en cantonada, la franja de terreny paral·lela a l'edificació compresa entre aquesta i la tanca a vial o escalonat haurà de verificar que l'alçària del terreny modificat no sobrepassarà en cap punt l'altura màxima establerta per la tanca al carrer ni podrà situar-se a més de 0,60 m. per sota de la rasant del carrer Brasil amidada en una secció longitudinal al mig de l'esmentada franja de terreny.
3. Donada la poca fondària del clavegueram i la crugia de les parcel·les que dificulten solucions raonables de planta soterrani destinades a garatge o cambres de maquinària de l'habitatge i per tal d'obtenir una superfície raonable d'aquestes necessitats dels programes funcionals la fondària

edificable en planta baixa s'estableix en 12,00 metres com a màxim sempre i quan es verifiquin els següents punts:

- a) Els 3,00 m. darrers de la planta baixa amidats en sentit longitudinal de l'edificació respecte al carrer Brasil hauran de tenir obligatòriament el caràcter de planta soterrani, és a dir, el de sobre del seu sostre estarà a +/- 0,60 m. respecte del terreny modificat en tots els seus punts, inclòs en els casos d'edificacions en cantonada la franja lateral entre l'edificació i la tanca a vial, amb els usos autoritzats per a planta soterrani.
- b) La resta de la planta baixa (els primers 9 m. amidats en sentit longitudinal de l'edificació respecte al c. Brasil) tindran la consideració i usos autoritzats en el POUM.

EDIFICACIÓ AUXILIAR.

1. Donat que es pretén aconseguir una façana al Passeig de vianants del Camp de futbol i com a conseqüència, obtenir una intimitat dels patis d'illa privats respecte de l'exterior, l'edificació auxiliar es regirà pels següents paràmetres:
2. L'edificació auxiliar tindrà la consideració de planta soterrani respecte la rasant del Passeig per a vianants i estarà situada obligatòriament al fons de la parcel·la, adossada al llindar.
3. L'edificació auxiliar ocuparà la totalitat de l'amplada de la parcel·la, excepte en el cas de la parcel·la número 10, que es limita a un màxim de 10,00 m., per a la seva correcta adaptació als desnivells dels vials, a les alçades màximes de les tanques a carrers i a l'edificació principal.
4. L'amplària màxima de l'edificació auxiliar serà de 4,60 m., el que permet una edificació auxiliar suficient pels usos habituals i garanteix la intimitat visual dels patis d'illa respecte al Passatge per a vianants del Camp de futbol.
5. La coberta de l'edificació auxiliar serà obligatòriament practicable amb escala d'accés exterior.
6. L'escala d'accés a la coberta estarà dintre de l'àrea d'ocupació establerta, ocupant un mínim de 1,00 m. d'amplària d'aquesta en sentit paral·lel al Passeig per a vianants.
7. L'alçària lliure de l'edificació auxiliar respecte al terreny modificat tindrà un mínim de 2,20 m. i un màxim de 4,00 m.
8. S'autoritza cobrir la coberta de l'edificació auxiliar amb elements decoratius tipus pèrgoles o similars, situats a una altura màxima respecte a la rasant del Passatge per a vianants del Camp de futbol de 3,50 m., restant prohibit el cobriment total o parcial d'aquesta amb elements translúcids o opacs que puguin alterar l'aspecte unitari del conjunt i/o augmentar la superfície establerta per a l'edificació auxiliar.
9. Resta prohibit cobrir la coberta de l'edificació auxiliar amb elements.
10. S'autoritza l'accés per a vianants al Passeig respecte de la parcel·la.

TANQUES A VIALS, PASSEIG PER A VIANANTS, PASSATGE PER A VIANANTS O ESCALINATA.

A excepció de la tanca al carrer Brasil que té un caràcter més integrat amb l'edificació principal de cadascuna de les parcel·les, s'estipulen una sèrie de condicionants per a la resta de tanques a vials per tal d'obtenir un tractament unitari adequat com a façana respecte al Passeig per a vianants del Camp de futbol i coherent amb els desnivells respecte als altres vials.

TANCA RESPECTE AL PASSEIG PER A VIANANTS DEL CAMP DE FUTBOL.

Els paràmetres establerts són:

- 1.L'altura màxima de la part opaca serà de 1,50 m. respecte de la rasant del vial.
- 2.L'altura màxima dels pilars suports de la porta d'accés i de la pèrgola serà de 3,50 m. respecte de la rasant del vial.
- 3.L'espai comprés entre la part opaca i el remat superior dels pilars es podrà tancar amb gelosia metàl·lica, filats o plantes.
- 4.Tant la part opaca com els pilars es realitzaran amb fàbrica de ceràmica d'obra vista de color vermell.

TANCA RESPECTE AL PASSATGE PER A VIANANTS O ESCALINATA.

Els paràmetres establerts són:

- 1.L'entrega de l'edificació auxiliar amb el passatge es regirà pels paràmetres establerts per a aquesta i per a la tanca al Passeig per a vianants del Camp de futbol; és a dir, la part massissa i els pilars s'amidaran respecte del Passeig per a vianants del Camp de futbol.
- 2.La resta de la tanca serà igual a ambdós costats de l'escalinata, tant a nivell d'esglaonats com a nivell d'alçades i materials. Ha d'haver-hi un document de compromís d'ambdues propietats afectades als respecte.
- 3.L'altura màxima de la part opaca serà de 1,50 m. en cadascun dels punts respecte de l'escalinata, i es realitzarà amb fàbrica de ceràmica d'obra vista de color vermell.
- 4.La resta de la tanca fins a una altura màxima de 2,00 m. respecte de l'escalinata es podrà tancar amb filat, gelosia metàl·lica o plantes.

TANCA RESPECTE AL CARRER JOSEP CARNER.

Donat el pendent del vial i que aquest és el vial de comunicació principal amb la part alta de la zona, així com l'entrega amb l'edifici plurifamiliar existent i tenint en compte la cota del terreny inferior de la parcel·la, els paràmetres establerts són:

- 1.L'altura màxima de la part opaca serà de 2,00 m. respecte de la rasant del vial.
- 2.La resta de la tanca fins a una altura màxima de 2,90 m. respecte de la rasant del vial es podrà tancar amb filat, gelosia metàl·lica o plantes.
- 3.Tant la part opaca com els pilars es realitzaran amb fàbrica de ceràmica d'obra vista de color vermell.

TANCA RESPECTE AL CARRER CARLES RIBA.

Els paràmetres establerts són:

- 1.L'entrega de l'edificació auxiliar amb el carrer Carles Riba es regirà pels paràmetres establerts per a aquesta i per a la tanca al Passeig per a vianants del Camp de futbol, és a dir, la part massissa i els pilars s'amidaran respecte al Passeig per a vianants del Camp de futbol.
- 2.L'altura màxima de la part opaca serà de 1,50 m. en cadascun dels punts respecte de l'escalinata, i es realitzarà amb fàbrica de ceràmica d'obra vista de color vermell.

3. La resta de la tanca fins a una altura màxima de 2,00 m. respecte de l'escalinata es podrà tancar amb filat, gelosia metàl·lica o plantes.

AGRUPACIONS.

En el cas d'agrupacions de dues o més parcel·les seguiran regint els mateixos paràmetres reguladors.

- **Submodalitat 2B23.** Illa Cingles de Bertí, Veneçuela, Uruguai i Brasil.

Li són d'aplicació els paràmetres i determinacions següents:

1. Planta soterrani: Podrà ocupar com a màxim una franja de terreny d'amplada igual a l'amplada del vol de l'edifici i profunditat des del carrer fins a una paral·lela a la façana posterior situada tres metres més endarrere.
2. Vol dels cossos sortints: S'aplica en tots els casos un vol màxim de 1,20 m. a les façanes a carrer o a patis posteriors. Les façanes laterals confrontades a altres edificacions o a passos per a vianants no poden tenir cossos sortints, que volin sobre espai públic o comunitari. En cas de volar sobre la pròpia parcel·la, poden tenir un vol màxim de 30 cm. i s'han de separar un mínim de 2 metres del límit del solar.
3. Altura de l'edificació: L'altura màxima amidada des de la cota de la voravia en el punt mig de la façana principal és de 10,50 m., corresponents a PB+2P.

Aquesta altura defineix un pla horitzontal per sobre del qual només hi pot haver la coberta inclinada, de pendent igual o inferior al 30%, i els elements tècnics de les instal·lacions.

El pla horitzontal definit abans no es pot trobar a una altura superior a 12,50 m. del punt més baix del límit de la parcel·la amb el pas perimetral de l'espai lliure comunitari.
4. Tanques a carrer: Tindran una altura màxima de 1,20 m. de material opac amb tractament de façana, i es podran completar amb enreixats o elements vegetals, fins a una altura total de 2,00 m. En el cas de carrer en pendent, en cap punt podrà excedir en 20 cm. les alçades esmentades.
5. Tanques a espai comunitari: Les tanques a l'espai comunitari s'han de tractar com a façanes, i han de tenir una altura de 1,50 m. de material opac, amidat en el seu punt mig. Es poden completar amb enreixats o elements vegetals fins a 2,50 m. d'altura total en el punt mig.
6. Tanques entre parcel·les: Quan se situïn sobre la coberta del soterrani podran tenir un metre d'altura de material opac i fins a una altura total de 2 metres es podran completar amb enreixats. En els altres casos podran tenir fins a 1,20 m. sobre el terreny transformat en cada punt, podent-se completar amb un metre d'enreixat. A l'entrega amb les tanques del carrer i de l'espai comunitari, no podran superar l'altura d'aquestes tanques.
7. Adaptació topogràfica: Definit un pla inclinat format per la rasant de la tanca al carrer i una perpendicular a la mateixa que passa pel punt mig de la rasant de la tanca posterior, el terreny lliure d'edificació no es pot trobar en cap punt a més de 1,50 m. per sobre d'aquest pla ni a més de 0,50 m. per sota, en cas de pendent descendent, o de 0,5 m. per sobre i 1,5 m. per sota en cas de pendent ascendent.

- **Submodalitat 2B24.** Illes entre Josep Carner, Venezuela, Cingles de Bertí, Equador, Brasil i Argentina.

Li són d'aplicació els paràmetres i determinacions gràfiques següents:

1. Nivells dels patis.

Els patis privats a l'interior d'illa se situaran sempre a un nivell que no sobrepassi en 1,50 m. per sobre o per sota dels nivells fixats per als espais interiors comunitaris en aquest Estudi de Detall.

Si la diferència de nivell és superior s'hauran de crear desnivells en els patis privats fins a aconseguir que el desnivell en la trobada amb l'espai comunitari no sigui superior a 1,50 m.

2. Accessos al pati interior comunitari.

Quan el règim d'ús de l'espai lliure interior comunitari permeti fer accessos directes des dels patis privats, aquests s'hauran de fer dins les parcel·les sense envair mai la zona comunitària.

3. Plantes soterrani.

Les plantes soterrani només podran ocupar, a part de l'espai de l'edifici, la franja frontal de 5 m. fins al carrer i els espais laterals, si es dóna el cas. Podran també ultrapassar en 3,30 metres la línia del fons de l'edifici principal, sempre que no sobresurtin més d'un metre de la línia d'acabat del terreny.

4. Construccions auxiliars.

Les construccions auxiliars permeses, si es construeixen, s'hauran de situar a tocar de l'edifici principal i no al fons de la parcel·la, per tal de controlar el contacte entre l'espai privat i el comunitari.

5. Tanques.

Les tanques es tractaran com a façanes. Seran sempre d'obra vista amb un element de reixa metàl·lica a la part superior.

Quan el desnivell entre els patis sigui inferior a 1,50 m., l'altura màxima de la part opaca serà d'1,50 m., i l'altura màxima total amb reixa inclosa serà de 2,50 metres, amidats des de l'espai comunitari.

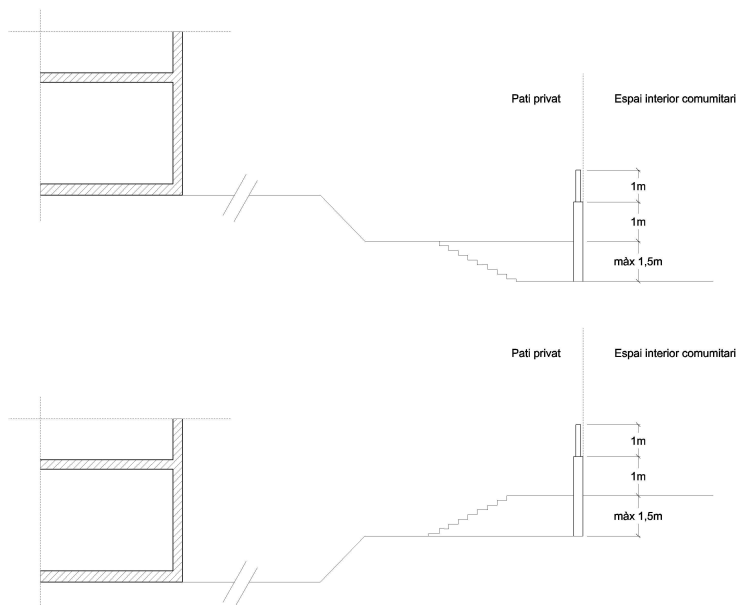
Quan el desnivell entre els patis sigui superior a 1,50 metres, i per tant s'hagi aterrat el pati privat fins a aconseguir un desnivell de 1,50 metres, l'altura màxima de la part opaca serà d'un metre i l'altura màxima total amb reixa inclosa serà de 2 metres, amidats des del pati de cota més alta.

Lateralment cada habitatge podrà portar el mateix nivell que s'hagi establert per la paret del fons, fins a l'edifici principal, independentment del nivell que se situïn les edificacions veïnes.

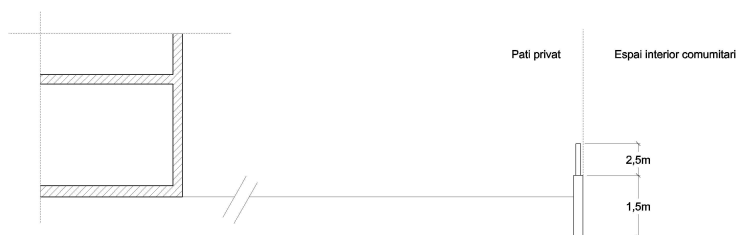
Les tanques laterals seguiran les mateixes normes en quant a materials i alçades.

6. Esquemes gràfics.

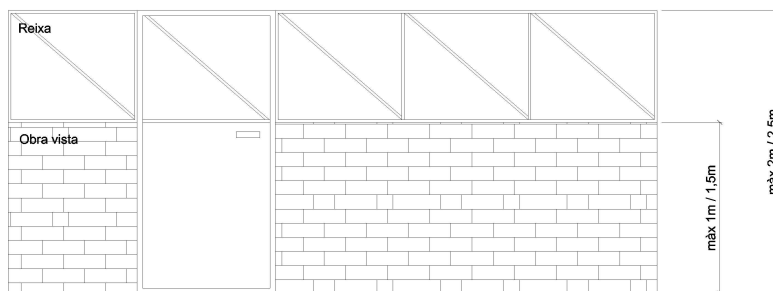
Desnivell entre patis superior a 1,5 m



Desnivell entre patis inferior a 1,5 m



Tanca tipus (Vista exterior)



- Submodalitat 2B25. C/Argentina al costat nord del passatge de la Torreta.

A l'espai interior de l'illa, es permetran construccions auxiliars d'una sola planta adossades a la façana posterior de l'edificació, sempre que no ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa a l'espai lliure interior de l'illa, i amb una fondària màxima de 3 metres.

C. Per al subtipus 2C.

- a) Parcel·la mínima : 350 m².
- b) Densitat d'habitatges : 1 hab/175 m² de parcel·la.
- c) Separacions: alineació a vial, i un mínim de 3,00 de la resta de l'indars de la parcel·la.
- d) L'edificabilitat màxima serà de 0,90 m² st/m² sòl.
- e) L'altura reguladora màxima es fixa en 7,50 m. corresponents a pb+1p.
- f) La resta de condicions seran les del subtipus 2A.

Article 205. Condicions d'ús.

1. L'ús global és l'ús residencial amb garatge particular o conjunt.

2. Són usos permesos:

Comerç, amb superfície no superior a 250 m².

Industrial de baix impacte de tipus I, amb les limitacions de l'article 116, i professionals, sense ultrapassar en cinc el nombre de treballadors.

3. Es prohibeixen expressament les construccions destinades a barbacoa.

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA (CLAU 3)

Article 206. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls on s'han construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí.
2. És objectiu del POUM el manteniment de les característiques de la parcel·lació i l'edificació actualment existents. Per tant, les edificacions existents destinades a habitatge unifamiliar no tindran la consideració de volum disconforme mentre subsisteixin, sempre que se situïn en parcel·la de superfície mínima de 240 m². Això no obstant, les eventuals ampliacions hauran de subjectar-se a la present Normativa.
3. Es distingeixen els següents subtipus:
 - Clau 3A.** Terra Alta. Subzona A.
 - Clau 3B.** Terra Alta. Subzona B.
 - Clau 3C.** Carretera de Mataró i carrer de la Torre. Carretera de Caldes. Can Monic.
 - Clau 3D.** Línia fcc. Barcelona-Vic-Puigcerdà.
 - Clau 3E.** Finca "Ca la Núria", situada a N152a.

Article 207. Sistema d'ordenació.

1. S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, amb matisacions a la subzona 3D.
2. Quan no sigui possible situar un edifici unifamiliar, en parcel·les existents abans de la revisió, es podran construir cases aparellades amb una ocupació i volums iguals als previstos per a aquesta zona, i mantenint el criteri d'un únic habitatge per parcel·la.

Article 208. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la.
- b) Ocupació màxima.
- c) Altura reguladora màxima.
- d) Separacions mínimes.
- e) Construccions auxiliars.
- f) Intensitat d'edificació.

a) Parcel·la.

1. Superfície i amplada mínimes.

	3A	3B	3C	3D	3E
Superfície mínima m²	350	350	350	350	l'existent
Ample mínim m.	14	14	12	14	12

2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent figuri amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General. Les separacions mínimes en el cas de parcel·les preexistents d'amplada inferior a la mínima, es fixen en 5 metres al vial i 2 metres a les altres separacions.

b) Ocupació màxima.

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

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

3. L'ocupació màxima de cada parcel·la vindrà determinada en funció de la seva superfície.

Ocupació	Superfície de la parcel·la (m ²)
35%	≤ 350 m ²
30%	> 350 m ²

A la clau 3E l'ocupació màxima serà del 20%

c) Altura màxima i número de plantes.

Parcel·la ≥ 350 m ² .	3A	3B	3C	3D	3E
Altura màxima (m)	8,00 (1)	8,00 (1)	9,00 (2)	9,00 (2)	9
Número plantes	PB+2P (3)	PB+2P	PB+2P	PB+2P	PB+2P

Parcel·la < 350 m ² .	3A	3B	3C	3D	3E
Altura màxima (m)	6,5	6,5	6,5	6,5	
Número de plantes	PB+1P	PB+1P	PB+1P	PB+1P	

(1)- Amidada des del nivell natural del terreny. Pot incrementar-se en 1,20 m. en cas de que es rebaixi el nivell natural del terreny.

(2)- Amidada sobre cota de referència, veure article 92.

(3)- Quan la parcel·la quedi a cota inferior respecte al vial, el front edificat a aquest haurà de ser PB.

Amb caràcter general, no es podrà construir sobre pilars de forma que quedi totalment oberta la planta en contacte amb el terreny. Caldrà que en tot el perímetre les parets descansin sobre el nivell material o aterratjat.

d) Separacions mínimes.

	3A	3B	3C	3D	3E
A carrer	3,00 (1)	3,00 (1)	5,00 (3)	5	5
Lateral	3	2	3,00 (2)	2	3
Fons	3	2	3,00 (2)	0	3

- (1)- Quan el carrer se situï a cotes inferiors a la parcel·la, la planta baixa podrà alinear-se amb el carrer en substitució de terres i la planta pis haurà de retirar-se 3 m. com a mínim.
 (2)- A les parcel·les de menys de 12,00 m. d'ample es redueix a 2,00 m. Per a totes les parcel·les de menys de 350 m² s'admetrà que la nova edificació pugui situar-se a línia d'un dels llindars laterals o fons, amb autorització del veí.
 (3)- A Can Monic, façana c. Puig i Perucho, s'admet separació 3,00 m.

Amb caràcter general, les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

e) Construccions auxiliars.

	3A	3B	3C	3D	3E
Ocupació	20% (1)	20% (1)	5%	5%	5%
Altura màxima	3,5	3,5	3	3	3,5

- (1)- Referit a la superfície del pati.

En general, les condicions de les construccions auxiliars també es regulen a l'article 94, dins el capítol de regulació de paràmetres específics, seguint la mateixa pauta emprada per als altres paràmetres.

f) Intensitat d'edificació.

Es fixa la intensitat d'edificació per parcel·la en 0,50 m² st/m² sòl.

g) Parcel·lació.

1. Les parcel·les superiors a 700 m² poden segregarse en parcel·les menors, sempre que totes elles superin els 350 m² i compleixin les condicions mínimes de superfície i ample de la clau 3C. S'exceptua la clau 3E, que és parcel·la única.
2. També s'admetrà que en una parcel·la única s'hi pugui establir un màxim de quatre habitatges unifamiliars (excepte a la clau 3E, que només admet un habitatge) en les següents condicions:
 - a) La superfície mínima de la parcel·la serà com a mínim equivalent al nombre d'habitatges multiplicat per 350.
 - b) No s'admeten habitatges superposats ni en filera.
 - c) Els habitatges seran aïllats o aparellats, i la separació mínima entre ells serà de 4,0 m.

Article 209. Condicions d'ús.

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial en illa tancada amb les particularitats següents:

1. L'ús residencial s'adscriu a habitatge unifamiliar.
2. Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m. de superfície de sostre edificat.
3. S'admet l'ús industrial de baix impacte tipus I, amb les limitacions de l'article 115.
4. S'autoritzen les construccions destinades a barbacoa, com a construcció auxiliar. No podran adossar-se a les partions de parcel·la, sinó que hauran de complir les separacions mínimes.

ZONA INDUSTRIAL EDIFICACIÓ AÏLLADA (CLAU 4A)

Article 210. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls urbans on predomina l'edificació industrial aïllada, amb una sola activitat a cada parcel·la.
2. Es distingeixen els següents subtipus:
 - 4A1.** Clau IV del PGO que es revisa, l'antiga U.A.48., i illa del PERI BENCKISER, al Sud del c. Mataró.
 - 4A2.** Tipus I dels antics sectors F, G i V1.
 - 4A3.** Clau Z.I. de l'antic Sector S.

Article 211. Sistema d'ordenació.

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 212. Condicions d'edificació.

A. Per al subtipus 4A1.

1. Parcel·la:

- a) La parcel·la mínima s'establirà en 500 m² amb un sol establiment per parcel·la.
- b) La parcel·la mínima per a indústries que se situïn en renglera en una illa es fixa en 2.000 m². El màxim d'activitats industrials serà el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per 500, arrodonint per defecte.
- c) A més, són indivisibles:
 - C.1. Les parcel·les determinades com a mínimes en els paràgrafs anteriors.
 - C.2. Les parcel·les, les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima.
 - C.3. Les parcel·les que tinguin exhaurida l'ocupació i/o edificabilitat.

2. Ocupació màxima:

L'ocupació màxima es fixa en el 50% de la parcel·la. Però s'admet una ocupació del 70% en parcel·les de menys d'una hectàrea, ja ocupades i que no siguin producte de fragmentacions i segregacions posteriors a l'aprovació definitiva de la revisió del Pla General de data 25 de juny de 1993.

També s'admet una ocupació del 70 % en parcel·les majors d'una hectàrea , i que no siguin producte d'agrupacions, fragmentacions i segregacions posteriors a la modificació del PGO de data 20 de maig de 1996, situades al polígon de Jordi Camp, delimitat pels carrers de Mataró, Joanot Martorell, Prat de la Riba i el riu Congost, i que siguin destinades a una sola activitat.

3. L'altura reguladora màxima

Serà de 15 m. Aquesta altura podrà superar-se si és necessari en funció del procés industrial, prèvia justificació a través de P.M.U. de la necessitat, i amb aportació d'un estudi d'impacte ambiental.

4. Separacions mínimes:

a) La separació mínima quant als vials o límit de l'illa es fixa en 10 m.

b) Les separacions a veïns seran de 5 m. Quan es tracti d'indústries en renglera, seran de 10 m.

Seran excepció els casos en què el plànol de Zonificació indiqui una línia d'edificació específica a una distància del carrer diferent.

5. Construccions auxiliars:

Es permetran les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa.

6. Intensitat d'edificació: 1,40 m² sostre/m² sòl, i un volum de 8 m³ volum/m² sòl.

7. Soterranis i semisoterranis:

Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.

L'altura lliure interior serà com a mínim de 2,20 metres.

Queda prohibida la utilització de soterranis com a lloc de treball o habitatge.

8. Espais lliures a l'interior de les parcel·les:

Els espais privats hauran d'ésser cuidats i el seu manteniment i conservació anirà a càrrec de la propietat.

No es permetrà l'ús d'aquests espais com a magatzem exterior ni s'hi permetrà la ubicació de cap instal·lació.

B. Per al subtipus 4A2.

1.Parcel·la:

a)Parcel·la mínima 1.000 m² amb una sola activitat per parcel·la.

b)Queden excloses d'aquesta limitació les parcel·les existents de l'antic sector V1 abans de l'aprovació inicial del PPO del mateix.

2.Ocupació màxima: 60%.

3.Altura reguladora màxima:15 m. Aquesta altura podrà superar-se si és necessari en funció del procés industrial, prèvia justificació a través de P.M.U. de la necessitat, i amb aportació d'un estudi d'impacte ambiental.

4.Façana mínima: 25 m.

5.Separacions mínimes:

Les edificacions se separaran de l'alineació dels carrers 10 metres i 5 metres de la resta de límits de la parcel·la. Seran excepció els casos en què el plànol de Zonificació indiqui una línia d'edificació específica a una distància del carrer diferent.

6.Construccions auxiliars: Igual que al subtipus 4A1.

7.Intensitat neta de l'edificació: 1,10 m² sostre/m² sòl.

8.Soterranis i semisoterranis: Igual que al subtipus 4A1.

9.Espais lliures a l'interior de les parcel·les: Igual que al subtipus 4A1.

C. Per al subtipus 4A3.

1.Parcel·la mínima: 3.000 m² amb una sola activitat per parcel·la.

2.Ocupació màxima: 50%.

3.Altura reguladora màxima: 15,00 m., a comptar des de la cota més baixa de la rasant del carrer a l'alineació o alineacions dels fronts de la parcel·la o solar. Aquesta altura podrà superar-se si és necessari en funció del procés industrial, prèvia justificació de la necessitat, i amb aportació d'un estudi d'impacte ambiental.

4.Façana mínima: 35 m.

5.Separacions mínimes:

6.En front dels carrers sense aparcament en bateria: 12 metres.

7.En front dels carrers amb aparcament en bateria: 6 metres.

8.Als altres límits de la parcel·la o solar: 6 metres.

9.Construccions auxiliars: igual que al subtipus 4A1.

10. Intensitat neta d'edificació: 1,00 m² sostre/m² sòl, i un volum de 4,00 m³/m² sòl.

11. Soterranis i semisoterranis: igual que al subtipus 4A1.

12. Espais lliures a l'interior de les parcel·les: igual que al subtipus 4A1.

Article 213. Condicions d'ús.

Els usos admesos són els de les categories de baix impacte de tipus I i de tipus II, d'indústria agrupada i d'indústria separada. En tots els casos cal tenir en compte les limitacions que estableix l'article 116.

Seràn compatibles l'ús comercial i el d'oficines, restringits a la comercialització dels propis productes industrials i a l'administració de la pròpia empresa. No obstant, podran admetre's els usos comercials i d'oficines deslligats de l'ús predominant i sempre amb una única activitat per parcel·la i sense admetre la divisió en propietat horitzontal.

L'ús d'habitatge es limitarà al mínim necessari per manteniment i l'atenció de les instal·lacions industrials i mai superarà un habitatge de 100 m² construïts per sòl industrial mínim 5.000 m².

Són també compatibles l'ús de restauració, les estacions de servei i garatges, l'esportiu, socio-cultural i recreatiu amb les limitacions dels articles 115 i 116, contigües només amb indústries de baix impacte.

Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les normes del Pla General en relació als diferents usos a què es destinen les edificacions.

ZONA INDUSTRIAL EN FILERA (CLAU 4B).

Article 214. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls urbans on predomina l'edificació industrial entre mitgeres, sigui amb una activitat a cada parcel·la, sigui amb diverses activitats a una sola parcel·la.

2. Es distingeixen els següents subtipus:

4B1. Tipus II dels antics sectors G, sector F i sector V1.

4B3. Clau ZPI de l'antic sector S.

4B4. Zona de règim especial de l'antic PERI BENCKISER.

4B5. Procedents de la clau IV del PGO que es revisa, i de l'antic sector F, on les antigues parcel·les que contenien diverses naus i/o activitats s'han subdividit en una parcel·la per a cada nau i/o activitat.

Article 215. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació alineada, però en general separada de la línia oficial de carrer.

Article 216. Condicions d'edificació.

A. Per al subtipus 4B1.

1. Parcel·la mínima: 500 m².

Quan sobre la mateixa parcel·la es projecti un conjunt de naus independents, es limitarà el nombre màxim d'establiments independents al que resulta d'aplicar a la superfície real de la parcel·la el mòdul de 500 m² que correspon a la superfície mínima de parcel·la, i la mida mínima de cada establiment correspondrà al sostre equivalent d'una parcel·la mínima.

En aquests casos es requerirà la composició arquitectònica unitària del conjunt, i l'edificació se separarà 5 m. dels límits laterals de parcel·la.

Quan per efecte d'aquesta norma quedessin mitgeres al descobert, es requerirà el seu tractament amb materials de façana.

S'estableix una façana mínima de 15 m.

2. Ocupació màxima: 60% als antics sectors G, i 50% al sector V1.

3. Altura reguladora màxima: 10,50 m.

4. Separacions mínimes:

Les edificacions se separaran de l'alineació dels carrers 10 metres i 5 metres de la resta dels límits de la parcel·la. Seran excepció els casos en què el plànol de Zonificació indiqui una línia d'edificació específica a una distància del carrer diferent. Quan els plànols defineixin una franja d'edificació contínua es podrà construir sense mantenir les distàncies de 5 m. a les propietats veïnes laterals.

5. Construccions auxiliars:

Es permetran les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa, ni ocupi les franges de separació mínima, tant a carrer com a veïns.

6. Intensitat neta de l'edificació: 1,10 m² sostre/m² sòl.

7. Soterranis i semisoterranis.

Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.

L'altura lliure interior serà com a mínim de 2,20 m.

Queda prohibida la utilització de soterranis i semisoterranis com a lloc de treball o habitatge.

8. Espais lliures a l'interior de les parcel·les. Els espais lliures privats hauran d'ésser cuidats i el seu manteniment i conservació anirà a càrrec de la propietat.

No es permetrà l'ús d'aquests espais com a magatzem exterior ni s'hi permetrà la ubicació de cap instal·lació.

B. Per al subtipus 4B3.

1. Parcel·la mínima: 500 m². Només admet un establiment per parcel·la.

2. Ocupació màxima: 60%.

3. Altura reguladora màxima: Serà de 8,00 metres fins al punt més alt de l'edifici a comptar des de la cota més baixa de la rasant del carrer a l'alineació o alineacions dels fronts de la parcel·la o solar. Aquesta altura així com la línia de façana serà única per tota la parcel·la.

4. Separacions mínimes:

- a) En front del carrer sense aparcament en bateria: 12 metres.
- b) En front del carrer amb aparcament en bateria: 6 m.
- c) Al fons de la parcel·la: 5 metres.

5. Construccions auxiliars: Es permetran les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa, ni ocupin les franges de separació mínima, tant a carrer com a veïns.

6. Intensitat neta d'edificació: 1,00 m² sostre/m² sòl. El volum edificable màxima serà el resultant d'aplicar el coeficient de 4 m³ d'edificació per a cada m² de superfície neta de la parcel·la o solar.

C. Per al subtipus 4B4.

- 1. Parcel·la mínima: Les definides als plànols d'ordenació.
- 2. Ocupació màxima: La definida als plànols d'ordenació.
- 3. Altura reguladora màxima: 15,00 m.
- 4. Intensitat neta d'edificació: 2,00 m² sostre/m² sòl.

D. Per al subtipus 4B5.

- 1. Parcel·la mínima: les existents a la data d'aprovació inicial del POUM. Podran agrupar-se, però no subdividir-se en cap cas en parcel·les de menor tamany.
- 2. Ocupació màxima i separacions mínimes: les existents.
- 3. Intensitat neta de l'edificació: 1,40 m² sostre/m² sòl, i un volum de 8 m³/m² sòl.
- 4. Espais lliures a l'interior de les parcel·les:
 - a) Tots els espais perimetrals definits per les separacions de les edificacions als lindars tindran la consideració de vialitat interior de caràcter privat, admetent aparcament a l'aire lliure si les dimensions el permeten, a més de la circulació.
 - b) No podran ser tancats individualment, hauran de ser cuidats i el seu manteniment i conservació anirà a càrrec de la propietat.
 - c) A tal efecte, es podran constituir entitats de manteniment i conservació, l'àmbit mínim de les quals serà l'antiga parcel·la originària de les actuals.
 - d) No es permetrà l'ús d'aquests espais com a magatzem exterior ni s'hi permetrà la ubicació de cap instal·lació.
 - e) Aquests espais perimetrals de la parcel·la no computaran als efectes de l'edificabilitat neta.
- 5. En el cas de que es desitgin fer obres d'ampliació, caldrà presentar un projecte que garanteixi la composició arquitectònica del conjunt. A més, s'haurà de complir:
 - a) Altura reguladora màxima: 10,50 m.

- b) Disposar d'un accés viari d'ample mínim de 10,00 m., sigui vial públic o espai lliure interior de parcel·la.
- c) Intensitat neta d'edificació resultant: màxim 1,40 m² st/m² sòl. Sense comptar l'espai perimetral fixat en els plànols d'ordenació.
- d) Soterranis i semisoterranis. Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat. En cap cas podran situar-se als espais lliures interiors de parcel·la de l'apartat 3 d'aquest article.
- e) Es garantiran les places d'aparcament necessàries per a l'ampliació, segons l'art. 125.

Article 217. Condicions d'ús.

A. Per al subtipus 4B1, 4B3 i 4B5.

L'ús predominant serà l'industrial en les classes d'indústria de baix impacte tipus I i de tipus II i d'indústria agrupada, amb les limitacions que estableix l'article 116.

Seràn compatibles l'ús comercial i el d'oficines, restringits a la comercialització dels propis productes industrials i a l'administració de la pròpia empresa, respectivament, i els magatzems, estacions de servei i garatges, esportiu, restauració i recreatiu amb les limitacions dels articles 115 i 116, i contigües només amb indústries de baix impacte.

L'ús d'habitatge es limitarà al mínim necessari per manteniment i l'atenció de les instal·lacions industrials i mai superarà un habitatge de 100 m² construïts per un sostre industrial mínim 5.000 m².

Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les presents normes en relació als diferents usos a què es destinen les edificacions.

B. Per al subtipus 4B4.

Els anteriors, i, a més, podrà admetre's els usos comercials i d'oficines deslligats de l'ús predominant, sempre que la superfície construïda mínima sigui de 250 m² per a cada activitat sigui comercial o d'oficina.

ZONA INDUSTRIAL I/O COMERCIAL EN CONDICIONS ESPECIALS (CLAU 4C).

Article 218. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls urbans on predomina l'edificació industrial, amb tipologies edificatòries no assimilables a les claus 4A i 4B.

2. Es distingeixen els següents subtipus:

4C1. Tipus IA de l'antic sector G3.

4C2. Zona d'establiment especial (Z.E.E.) de l'antic sector S.

Es defineix com sòl destinat a la construcció d'edificis que han de permetre el desplegament d'activitats de diversa índole (petites indústries o tallers, no contaminants, oficines comercials, laboratoris d'investigació avançada, exposició de productes relacionats amb l'activitat del circuit d'alta velocitat de Catalunya o amb l'activitat industrial de l'entorn i també equipaments privats), qualitat arquitectònica i paisatgística i respecte a la forma del territori i a la vegetació existent.

La superfície total de la zona és de 33.017 m².

4C2.1: 8.243 m². (antiga clau Z.E.E.2.)

4C2.2: 8.918 m². (antiga clau Z.E.E.3.)

4C2.3: 15.856 m². (antiga clau Z.E.E.4.)

4C3. Illa principal del PERI BENCKISER.

4C4. Forma part de l'antiga UA60.

4C5. TEMOINSA, Av. St. Julià.

Article 219. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació aïllada, amb variants, que poden permetre la inexistència de separacions al carrer.

Article 220. Condicions d'edificació.

A. Per al subtipus 4C1.

1. Parcel·la mínima: l'existent.
2. Ocupació màxima: 100%.
3. Altura reguladora màxima: 19,50 m.
4. Separacions mínimes: l'edificació pot alinear-se a vial.
5. Construccions auxiliars: no n'hi ha.
6. Intensitat d'edificació: es defineix un sostre total de 3.094 m².
7. Soterranis i semisoterranis.

Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.

L'altura lliure interior serà com a mínim de 2,20 m.

Queda prohibida la utilització de soterranis i semisoterranis com a lloc de treball o habitatge.

B. Per al subtipus 4C2.

1. Parcel·la mínima: 8.000 m².

Les tanques de separació entre parcel·les seran de vegetació. Només s'admetrà el filat o tela metàl·lica quan es garanteixi que resulti embolcallada per la vegetació. En aquest cas el filat no superarà l'altura de 1,5 metres. No s'admeten tanques d'obra a la separació entre parcel·les.

2. Ocupació màxima: 70% de la superfície total de cada parcel·la.
3. Altura màxima de l'edificació: Serà de 12 metres amidats sobre cada punt del perímetre de l'edificació projectat sobre la cota natural del terreny.
4. Separació de l'edificació als límits de la parcel·la o solar.

Serà de 6 metres al vial i de 4 m. al límit de parcel·la.

Al plànol de zonificació i amb objectiu de protegir les masses boscoses existents es delimiten àrees de jardí privat on no es permet situar edificis ni eliminar altres arbres que els estrictament necessaris per accedir a l'edificació.

Per cada arbre eliminat se'n plantarà un de nou a les zones de jardí que actualment no en tingui.

Al mateix plànol de zonificació es grafien les tres àrees de concentració de l'edificació i la localització preferent del possible ús hotel·ler.

5. Construccions auxiliars. Es permetran les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa.

6. Superfície edificable.

L'edificabilitat neta màxima serà de 37.354 m².

4C2.1: 5.354 m² sostre.

4C2.2: 13.000 m² sostre.

4C2.3: 19.000 m² sostre.

El coeficient promig resultant és del 1,131 m² de sostre per a cada m² de superfície neta de la parcel·la o solar.

7. Soterranis i semisoterranis: Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.

L'altura lliure interior serà com a mínim de 2,20 metres.

Queda prohibida la utilització de soterranis com a lloc de treball o habitatge.

8. Espais lliures a l'interior de les parcel·les: Els espais privats hauran d'ésser cuidats i el seu manteniment i conservació anirà a càrrec de la propietat.

No es permetrà l'ús d'aquests espais com a magatzem exterior ni s'hi permetrà la ubicació de cap instal·lació.

C. Per al tipus 4C3.

(Illa definida pel Passeig de l'Estació, els carrers Joanot Martorell, Mataró i Enric Granados, i el passeig lateral del riu Congost).

1. Parcel·la mínima: La totalitat de l'illa (52.616,10 m²). Es podrà modificar la parcel·lació mitjançant un pla de millora urbana degudament justificat.

2. Ocupació màxima total : 70 %, distribuïda segons els plànols d'ordenació per a cadascuna de les zones 4C3 / 1, 2, 3, 4 i 5. Podrà modificar-se la situació de les edificacions amb l'adequada justificació, a través d'un pla de millora urbana.

3. Altura reguladora màxima: fixada als plànols d'ordenació per a cadascuna de les zones 4C3 / 1, 2, 3, 4 i 5. Per modificar-la, podent arribar puntualment a 40 m., caldrà tramitar el corresponent PMU amb l'adequada justificació que defineixi els nous volums, sempre sense sobrepassar el volum màxim fixat per la zona.

4. Separacions mínimes: segons plànols d'ordenació.

5. Intensitat d'edificació: Es fixa un volum màxim de 552.469,05 m³, equivalent a 10,5 m³/m² sòl.

6. Soterranis i semisoterranis: Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.

L'altura lliure interior serà com a mínim de 2,20 metres.

Queda prohibida la utilització de soterranis com a lloc de treball o habitatge.

7. Espais lliures a l'interior de les parcel·les: Els espais privats hauran d'ésser cuidats i el seu manteniment i conservació anirà a càrrec de la propietat.

No es permetrà l'ús d'aquests espais com a magatzem exterior ni s'hi permetrà la ubicació de cap instal·lació.

D. Per al subtipus 4C4.

1. Parcel·la única.

2. Ocupació segons plànols d'ordenació.

3. Planta baixa i altell.

E. Per al subtipus 4C5.

1. Parcel·la mínima: 1.500 m².

2. Ocupació màxima per edificació: 40%.

3. Altura reguladora màxima 19,50 m.

4. Separació mínima a l'indars: 5,00 m. a tots ells.

5. Construccions auxiliars: no s'admeten.

6. Tanca de parcel·la: en cas d'existir, serà totalment calada o transparent, amb altura màxima de 2,00 m.

7. La part de parcel·la no edificada haurà de ser enjardinada.

8. Soterranis i semisoterranis. Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.

L'altura lliure interior serà com a mínim de 2,20 m.

Queda prohibida la utilització de soterranis i semisoterranis com a lloc de treball o habitatge.

9. L'ús global és el d'oficines.

Article 221. Condicions d'ús.

A. Subtipus 4C1.

L'ús predominant serà l'industrial en les classes d'indústria de baix impacte tipus I i de tipus II i d'indústria agrupada, amb les limitacions que estableix l'article 116.

Seràn compatibles l'ús comercial i el d'oficines restringits a la comercialització dels propis productes industrials i a l'administració de la pròpia empresa, respectivament.

L'ús d'habitatge es prohibeix.

Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les normes del POUM en relació als diferents usos a què es destinen les edificacions.

B. Subtipus 4C2.

L'ús predominant és l'industrial en classes d'indústria de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions que estableix l'article 115.

Són usos compatibles:

- Edificis d'oficines
- Edificis d'ús comercial, sales d'exposició, show rooms, etc.
- Restaurants i bars.
- Hotels a situar a la localització indicada als plànols d'ordenació.

C. Subtipus 4C3.

L'ús predominant serà l'industrial en les d'indústria de baix impacte de tipus I i de tipus II, d'indústria agrupada i d'indústria separada, amb les limitacions que estableix l'article 116.

Seràn compatibles l'ús comercial i l'administratiu.

L'ús d'habitatge es limitarà al mínim necessari per manteniment i l'atenció de les instal·lacions industrials i mai superarà un habitatge de 100 m² construïts per un sòl industrial mínim de 5.000 m².

Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les normes del POUM en relació als diferents usos a què es destinen les edificacions.

En el cas de modificar-se la parcel·lació, caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana, degudament justificat.

D. Subtipus 4C4.

Serà ús predominant, alternativament, estació de servei i comercial.

Amb l'ús comercial serà compatible el d'oficines.

E. Subtipus 4C5.

1. Parcel·la mínima: 1.500 m².

2. Ocupació màxima per edificació: 40%.

3. Altura reguladora màxima: 19,50 m.
4. Separació mínima a lindars: 5,00 m. a tots ells.
5. Construccions auxiliars: no s'admeten.
6. Tanca de parcel·la: en cas d'existir, serà totalment calada o transparent, amb altura màxima de 2,00 m.
7. La part de parcel·la no edificada haurà de ser enjardinada.
8. L'ús global és el d'oficines.

ZONA DE CONSERVACIÓ DE POLÍGONS RESIDENCIALS (CLAU 5A).

Article 222. Definició i objectius.

1. Recull la zona de mateix nom del Pla General que es revisa, sense cap mena de variació, excepte en la nova definició d'usos. Aquesta zona es definiria com la que comprèn els sòls on les edificacions actuals assoleixen nivells d'edificabilitat o presenten característiques d'ordenació que no permeten una ampliació i on la densitat d'habitatges està esgotada. Compren també l'edificació de l'UA-52 del PGO que es revisa, per coherència, en tant que aquesta edificació es refereix, en quant als seus paràmetres a l'edifici en clau 5 amb el que té mitgera, i l'edificació de l'antiga U.A.58, per coherència amb les edificacions existents.
2. L'objectiu del Pla consisteix en la conservació de les actuals estructures si bé poden reestructurar-se els espais lliures, equipaments i vialitat.

Article 223. Condicions generals.

1. Poden autoritzar-se obres de conservació i reforma interior de les edificacions.
2. Només s'admet l'ampliació de les actuals edificacions i la construcció de nous edificis si es destina únicament a aparcament, sempre que no superin una planta d'altura i no excedeixi del 15% de volum, amb un màxim de 150 m².
3. Com a excepció a la regla anterior poden autoritzar-se edificacions de nova planta per a la remodelació de plantes baixes, espais lliures i equipaments.
4. Pot autoritzar-se la substitució puntual de l'edificació, sense que el volum de la nova edificació pugui sobrepassar l'actualment construït i serà d'aplicació en tot cas el nivell d'edificabilitat neta pel que fa a illa i parcel·la que s'estableix en la regulació de l'àrea d'actuació respectiva.

Article 224. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial, en la modalitat d'habitatges.
- b) Comercial.
- c) Oficina.
- d) Industrial classe d'indústria de baix impacte de tipus I i de tipus II amb les limitacions que estableix l'article 115.

- e) Sanitari – assistencial.
- f) Recreatiu.
- g) Sòcio-cultural.
- h) Esportiu.

ZONES D'ORDENACIÓ ESPECÍFICA (CLAU 5B)

Article 225. Definició i objectius.

1. Compren sectors procedents del PGO que es revisa (sectors K i Z1) que, per l'especialitat de les seves ordenances, resulten de difícil inclusió en el cos general d'aquestes Normes Urbanístiques, i s'annexen al final d'aquesta normativa.
2. L'objectiu del POUM consisteix en el manteniment de les condicions dels respectius Plans Parcial. Es distingeixen els dos subtipus:
 - 5Bk.** Correspon a l'antic sector K
 - 5Bz.** Correspon a l'antic sector Z-1
3. Els sectors procedents de sòl urbanitzable, de l'anterior Pla general, K i Z1, per tenir rebudes les obres d'urbanització, han adquirit la plena consideració de sòl urbà.

Article 226. Condicions generals i d'ús.

Són les especificades a les ordenances i plànols normatius dels respectius Plans Parcial d'Ordenació dels sectors K i Z1. Els plànols d'ordenació estan integrats en els d'ordenació del POUM i la normativa s'annexa a aquestes Normes Urbanístiques.

ZONA D'EDIFICACIÓ EN BLOC AÏLLAT (CLAU 6)

Article 227. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls destinats a edificacions residencials sense continuïtat de l'edificació i sense alineació a vial, i en general procedents d'unitats d'actuació o de sòl urbanitzable.
2. És objectiu del POUM el manteniment de les condicions urbanístiques que varen donar lloc a aquestes edificacions. Aquestes zones comprenen els sòls on les edificacions actuals assoleixen nivells d'edificabilitat o presenten característiques d'ordenació que no permeten una ampliació i on la densitat d'habitatges està esgotada.
3. Es distingeixen els següents subtipus:
 - 6A.** Correspon a part de l'antiga UA-57, Hotel Ciutat de Granollers.
 - 6B.** Correspon a part de l'antiga UA-23 (1A), façana sud del carrer Ramon Llull.
 - 6C.** Correspon al front Nord de la ronda Sud entre c. Camí Ral i Joan Vinyoli, procedent de la Modificació puntual del PGO de la UA-45 (Tres Torres B).
 - 6D.** Correspon a la clau R6 de l'antic sector C (3Torres 3).
 - 6E.** Correspon a l'Hotel Granollers.
 - 6F.** Antiga UA-53 (carrer Argentina, núm. 5 i parcel·les envoltant; i carrer Brasil amb Josep Carner a l'illa del camp de futbol), bloc aïllat sector 32 sud, i antic PE-16.

6G. Correspon a l'antic PE 26.

6H. Bloc existent al final del c/ Joan Maragall, al costat de l'estació del Nord.

6I. Blocs residencials en el Sector dels nous jutjats de Granollers a la ctra. de La Roca.

6J. Bloc existent al c. Girona, l'indant amb el terme de Les Franqueses, és l'antic ED-31.

6K Correspon a l'antiga UA.23-2, façana sud del carrer Ramon Llull.

6L Correspon a l'antiga UA-53 C, (carrers Argentina, Equador, Torreta i Uruguai)

Article 228. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 229. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la.
- b) Ocupació màxima.
- c) Altura reguladora màxima.
- d) Separacions mínimes.
- e) Construccions auxiliars.
- f) Intensitat d'edificació.

1. Subtipus 6A.

- a) Parcel·la: Única.
- b) Ocupació màxima: 1.720 m².
- c) Altura màxima: 18,75 m.
- d) Separacions: 25 m. a carretera, 5 m. a la resta de l'indars.
- e) Construccions auxiliars: No s'admeten.
- f) Intensitat d'edificació: Sostre màxim 7.682 m².

2. Subtipus 6B.

- a) Parcel·la: No es defineix.
- b) Ocupació màxima: 100%.
- c) Altura reguladora màxima i nombre de plantes. Es fixa la següent relació:
 - PB: 7,50 m.
 - PB+4P: 19,50 m.
 - PB+5P: 22,50 m.

Als plànols de la sèrie 3 s'hi fixa el nombre de plantes. La planta baixa admet una altura de 7,50 m., i podrà desdoblarse amb un entresolat per a ús comercial o complementari, sense sobrepassar el 25% de la superfície de la planta baixa corresponent, a la qual quedarà incorporat.

d) Separacions mínimes: No n'hi ha.

e) Construccions auxiliars: No n'hi ha.

f) Intensitat d'edificació: Definida gràficament.

3. Subtipus 6C.

a) La parcel·la mínima correspondrà a aquella que permet construir un bloc aïllat i queda fixada en 1.600 m².

b) L'edificació s'haurà d'inscriure dins del perímetre regulador, altrament dit gàlib edificatori, i quedarà centrada sobre els eixos definits a cada illa. Es tracta d'edifici d'habitatges plurifamiliars amb quatre habitatges per planta, inclosa la planta baixa.

c) L'altura reguladora màxima es fixa en tretze metres i cinquanta centímetres (13,50 m.) corresponents a planta baixa i tres plantes pis.

d) Les alçades útils mínimes per aquesta zona són les següents:

- Per a habitatge: 2,55 m.

- Per a soterrani: 2,20 m.

e) Planta soterrani: Es permeten fins a dues plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la planta baixa de l'edifici.

f) Es permeten els cossos sortints o en galeria.

En el primer cas podran ocupar totalment la façana i en el segon només un terç d'aquesta, amb un vol màxim de 0,60 m.

No es permeten els cossos sortints tancats.

g) La coberta del cos edificatori podrà ésser plana o inclinada. En aquest últim cas el pendent no superarà el 30%.

Per sobre del pla de coberta només podran sortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com són xemeneies, antenes, parallamps, etc.

Si és inclinada, es podran situar per dessota d'ella, els elements de dimensió i volum més considerable com dipòsits d'aigua, maquinària, etc. La coberta podrà volar 0,40 m. més enllà del pla de la façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en galeria, formant el ràfec, que tindrà un front màxim de 0,15 m. de gruix.

Si és plana, l'ampit de protecció serà massís fins a 0,60 m., podent-se completar fins a l'altura màxima obligatòria de 1,20 m. per sobre del pla de coberta.

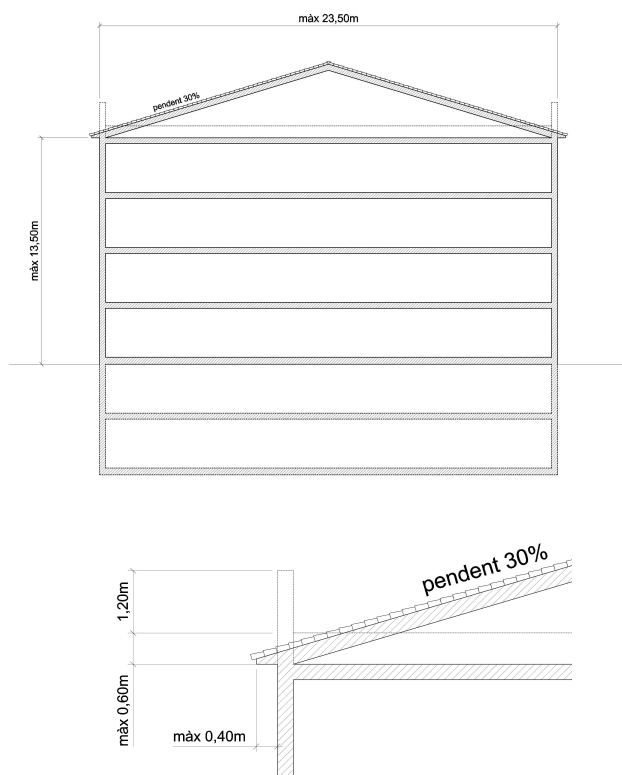
h) El material de les façanes, tant si és de càrrega com de revestiment, serà de maó ceràmic vist, de color vermell, de 5 cm. de gruix, preferentment manual o semi manual. Complementàriament s'admetrà l'ús d'un altre material únic.

- i) Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment, el projecte dels quals s'haurà de presentar conjuntament amb el de l'edificació.
- j) La tanca als carrers i entre parcel·les serà massissa, de maó ceràmic vist, de color vermell, de 5 cm. de gruix, preferentment manual o semi manual, amb una altura amidada al centre de cada tram a la vorera del carrer, de 0,90 m.

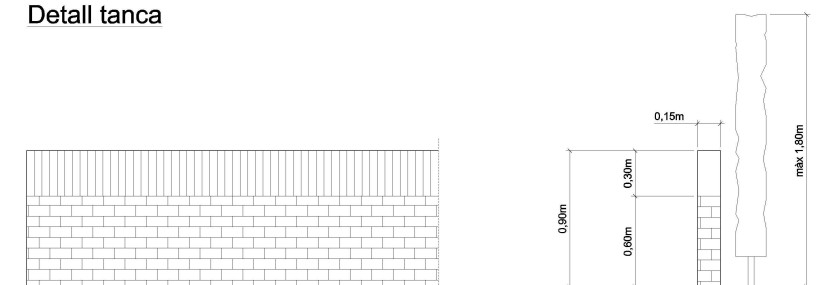
Es podrà complementar fins una altura màxima d'1,80 m. amb vegetació d'arbust.

La primera tanca construïda marcarà la pauta, quant al material escollit, de les altres.

Secció màxima



Detall tanca



4. Subtipus 6D.

a) L'altura reguladora màxima es fixa en 31,00 m., corresponents a planta baixa i 9 plantes pis.

b) Les alçades útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- Per a habitatge: 2,55 m.

- Locals comercials: 2,80 m.
- Per a soterrani: 2,20 m.

- c) Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada podran anar vistos. En la façana al carrer, però, no sobresortiran de cap manera del pla de façana en tota l'altura corresponent a la planta baixa.
- d) Si es col·loquen els comptadors a la façana aniran encastats als paraments massissos d'aquesta, sense que sobresurtin de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana.

5. Subtipus 6E.

Es tracta d'una àrea amb l'edificabilitat esgotada en funció de la llicència d'obres de data 23 de setembre de 1991. Per tant, admet reformes i millores, però no ampliacions de volum, ni modificacions del mateix.

6. Subtipus 6F.

Es remet a la normativa general per a edificació aïllada, i a les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació.

7. Subtipus 6G.

Es remet a la normativa general del POUM, a les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació, amb les següents especificacions.

- a) Les plantes baixes es podran destinar a habitatges, els quals –i per tal de tenir garantida la seva intimitat– podran tenir la seva cota de paviment 1,20 m. per sobre de la rasant del carrer al que donin front.
- b) Els espais no edificables d'aquesta zona podran formar part dels habitatges de planta baixa que hi donin front o bé es podran incorporar físicament a l'espai lliure públic veí. Tanmateix, sigui quina sigui la solució que s'adopti d'aquestes dues, s'haurà de dur a terme uniformement a tot el llarg de l'edifici longitudinal. La solució que s'adopti per cada edifici no vincularà els altres.
- c) No es permet l'accés als aparcaments dels edificis a través de la zona verda pública.

8. Subtipus 6H.

Es regeix per la normativa gràfica dels plànols d'ordenació.

9. Subtipus 6I.

- a) La superfície construïda màxima sobre rasant per aquesta zona és de 4.620 m².
- b) L'altura màxima serà de 16,50 m., que correspon a PB+4. Els volums es situaran dins dels galílibs considerats com a màxim en el plànols d'Ordenació e: 1:2000.
- c) L'altura reguladora es prendrà a partir de la cota de rasant del carrer. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, la cota de referència de les plantes baixes podrà ésser establerta amb una variació absoluta de més menys un metre en relació a la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de la façana a carrer o espai lliure públic.

La regulació per damunt de l'altura reguladora està definida en les condicions generals de l'edificació.

d) Separacions entre edificis del mateix àmbit: 10 m.

e) Ocupació sota rasant: podrà ésser màxima només si es destina a aparcament.

f) Cossos volats: No s'admeten els tancats. Els oberts podran sobresortir un màxim d'un metre i amb una longitud de la meitat de la façana.

g) Espais lliures privats. Hauran d'ésser enjardinats. S'admet la construcció d'una piscina i les construccions auxiliars necessàries per a aquesta.

h) Usos: Habitatge plurifamiliar, inclosa la planta baixa. Altres usos compatibles: terciari, de comerç i oficines, hotel·ler, educatiu, recreatiu, esportiu, sanitari-assistencial i sociocultural. Aparcament en plantes soterrani.

10. Subtipus 6J.

Es tracta d'una àrea amb l'edificabilitat esgotada (antic Estudi de Detall 31). No admet més que reformes i millores, o bé enderroc i no construcció, en quin cas s'admetrà un índex d'edificabilitat neta d'1,30 m² st/m² sòl, amb planta baixa i un pis, sense superar l'altura actual.

11. Subtipus 6K.

L'ordenació està definida gràficament.

- PB : 3,50 m.

- PB+4P : 15,90 m.

12. Subtipus 6L.

Es remet a la normativa general per a edificació segons alineació a vial, i a les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació. El nombre màxim d'habitatges es fixa en 50, equivalent a 100 m²st/habitatge, segons l'acord d'aprovació definitiva 1995/823.

Article 230. Condicions d'ús.

És ús global el d'habitatge, excepte als subtipus 6A, 6E i 6J.

1. Són usos compatibles, per als subtipus 6B a 6D, 6F a 6I:

- A totes les plantes:

a) Hotel·ler.

b) Oficines.

c) Socio cultural.

d) Educatiu.

e) Socio sanitari

- Només a planta baixa:

a) Restauració.

- b) Comercial petit i mitjà.
 - c) Recreatiu, amb les limitacions de l'article 116.
 - d) Esportiu.
 - e) Industrial de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions de l'article 116.
2. Als subtipus 6A i 6E és ús global l'hoteler, i compatibles l'equipament lúdic, benzineria i serveis de carretera.
3. Al subtipus 6J és ús global el comercial. En cas d'enderroc i nova construcció, s'admeten tots els usos previstos a l'anterior apartat 2.

ZONA DE TRANSFORMACIÓ OPCIONAL DE L'ÚS INDUSTRIAL. (CLAU 7)

Article 231. Definició i objectius.

1. Comprèn:

- a) Sòl urbà on predomina l'edificació industrial aïllada, i on són previsible tensions per a assolir canvis des de l'ús industrial cap als usos lligats a l'economia del coneixement, i que es regeixen a l'article 234.
 - b) L'àrea on els sòls industrials actuals poden ser objecte de transformació urbanística opcional en matèria d'infraestructures, urbanització i renovació dels usos i les edificacions amb l'objectiu de possibilitar el desenvolupament d'activitats econòmiques coherents amb les noves formes de producció, i, en particular, d'aquelles basades en les tecnologies de la informació i la comunicació, en el marc d'un procés de millora de la qualitat urbana.
2. Mentre els usos que es desenvolupin siguin els del subtipus 4A1, les edificacions es regiran per les condicions d'edificació del subtipus 4A1.
3. Els altres usos esmentats a l'article 234, en tant que requereixen un altre tipus d'ordenació específica, es regeixen també específicament pel que es disposa per a aquesta zona als articles següents (232 i 234).
4. Per al desenvolupament dels usos de l'article 234, serà necessària l'existència o implantació de cablejat de telecomunicacions connectat a xarxa en el front de la parcel·la.

Article 232. Sistema d'ordenació.

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 233. Condicions d'edificació.

- 1. Superfície mínima de sòl a transformar: 4.000 m²., per a la seva promoció i gestió. No obstant i això l'ordenació dels PMU hauran d'abastar al menys una illa sencera.
- 2. La vialitat actual –inclòs el passeig fluvial- no computa ni com a sòl ni com a sostre dins dels sectors a desenvolupar.
- 3. Superfície sòl privat: ≤ 70%
- 4. Superfície sòl públic: ≥ 30%.

5. Índex d'edificabilitat bruta: 2,00 m² st/m² sòl, i un volum de 8,00 m³ volum/m² sòl.
6. Desenvolupament: Superfície mínima 4.000 m², que poden incloure sòl no viari procedent de l'atermenament, amb caràcter continu o discontinu.
7. Condicions d'edificació:
- Ocupació màxima: fins al 70% de la parcel·la, amb una altura màxima de 7,50 m. i dues plantes; la resta en altura fins a un màxim del 40%.
 - Número de plantes màxim: PB+7P.
8. Separacions:
- a) Cos baix: a carrer i límits del sector, 5,00 m. Aquesta distància entre sectors pot eliminar-se previ acord entre els propietaris dels sectors col·lindants.
- b) Cos alt:
- A carrer, 5,00 m.
 - A límits de sector: 7,50 m.
 - Entre dos cossos alts: 15,00 m.
- c) Fora d'aquests límits no s'hi admet cap construcció auxiliar.
9. L'altura mínima total per planta (altura lliure més un forjat) serà de 3,25 m.
10. Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de les parcel·les resultants.
11. Ubicació de les cessions:
- a) Respecte de la vialitat, els PMU respectaran :
- L'eixamplament del carrer Jordi Camp serà de 10,00 m.
- b) Respecte dels espais lliures, se situaran dintre de l'atermenament (si forma part del corresponent PMU) o bé en proximitat del passeig fluvial, i amb continuïtat amb espais lliures que pogués haver qualificat un PMU veí desenvolupat anteriorment. A més, entre els carrers Arenys i Mataró es disposarà un espai lliure lineal amb ample mínim 10 m. que garantirà la connexió de vianants entre el nou pont a ubicar entre els carrers Arenys i Joan Camps, i l'Estació del Nord.
- c) Respecte dels equipaments, podran situar-se en proximitat al passeig fluvial, o en qualsevol altra posició dintre de la volumetria determinada per corresponent PMU.
12. Altres condicions.
- Serà objectiu dels PMU estudiar les visuals que l'ordenació de volums ofereixi des de l'altre costat del riu, salvaguardar les vistes a la carena de ponent des de l'altre costat, i cercar coherència volumètrica i formal amb els PMU que eventualment s'hagin desenvolupat a la pròpia zona 7.

Article 234. Condicions d'ús.

1. En tant es regeixin per les condicions d'edificació del subtipus 4A1, els usos admesos són els mateixos que per l'article 213.

2. Són característiques de la zona clau 7 les activitats que es defineixen com activitats emergents relacionades amb el nou sector de les tecnologies de la informació i la comunicació (TIC), i aquelles que, amb independència del sector econòmic concret al qual pertanyin, estiguin relacionades amb la investigació, el disseny, l'edició, la cultura, l'activitat multimèdia, la gestió de bases de dades i del coneixement. S'inclouen en el concepte d'activitats clau 7 les relacionades a l'apartat 6 i 7, que es poden desenvolupar dins els usos de la zona.

Les activitats clau 7 tenen les següents característiques:

- Utilitzen processos de producció caracteritzats per la utilització intensiva de mitjans de nova tecnologia.
- Disposen d'una alta densitat ocupacional (nombre de treballadors o usuaris/superfície).
- Generen un valor afegit.
- Estan directament relacionades amb la generació, processament i transmissió d'informació i de coneixement.
- No són contaminants ni molestes i poden desenvolupar-se en medis urbans centrals.

3. Són també admesos, amb la volumetria regulada pels articles 232 i 233, els següents usos:

- Industrial:

a) Les activitats de baix impacte tipus I en situació relativa 4 o 5; de baix impacte tipus II en situació relativa 4.

b) Les activitats classificades com a indústria agrupada, en situació relativa 4.

- Oficines.
- Hotelers.
- Restauració.
- Comercial, amb les limitacions que s'estableixen en el PTSEC en vigor.
- Sanitari.
- Cultural.
- Recreatiu. Amb les limitacions expressades a les presents NNUU.
- Esportiu.
- Serveis urbanístics, tècnics i mediambientals. S'admet. Comprèn les activitats relacionades amb el desenvolupament de les infraestructures i xarxes de serveis públics. S'hi inclouen les dotacions d'aparcament públic que concretin els Plans Especials.

4. Les activitats que s'implantin han d'acreditar, en la forma que s'exigeix a la legislació mediambiental i a les ordenances municipals, que no produiran efectes negatius en el medi ambient i que adoptaran la millor tecnologia disponible per tal de fer front als riscos que poguessin generar.

En especial, incorporaran una memòria sobre els aspectes de sostenibilitat i estalvi energètic de l'edificació i l'activitat. S'adoptaran les mesures necessàries de sanejament de sòls contaminats, abans d'implantar-hi noves activitats.

5. En cas de manca del cablejat referit a l'article 231.4., només seran permesos els usos de la clau 4A1.

6. Tecnologies de la informació i la comunicació (TIC).

a) Fabricació d'ordinadors i altres equips informàtics:

- b) Fabricació de consumibles informàtics.
- c) Fabricació de sistemes de telecomunicacions (centrals telefòniques, sistemes de control de la xarxa, sistemes de comunicació mòbil, sistemes de comunicació via satèl·lit...).
- d) Fabricació d'equips de telecomunicacions (terminals i aparells).
- e) Fabricació de cables de telecomunicacions (cable, fibra òptica).
- f) Fabricació de materials electrònics; fabricació d'equips i aparell de ràdio, televisió i comunicació.
- g) Reproducció de suports enregistrats.
- h) Desenvolupament, producció, subministrament i documentació de programes informàtics.
- i) Desenvolupament d'aplicacions de comerç electrònic, seguretat i certificació, serveis financers.
- j) Radiodifusió i telecomunicacions:
 - k) Desenvolupament de la transmissió per cable.

7. Serveis

- a) Processament de dades.
- b) Procés i tractament de dades subministrades pel client.
- c) Activitats relacionades amb el correu electrònic.
- d) Activitats relacionades amb bases de dades:
- e) Prestació de serveis de valor afegit (correu electrònic, bescanvi electrònic de dades, EDI transferència electrònica de fons -EFT- videoconferència.
- f) Subministrament digital de béns i serveis digitalitzats.
- g) Manteniment i reparació d'equips informàtics: prestació de serveis tècnics -hot-lines (línia directa), suport, manteniment, outsourcing, serveis post-venda.
- h) Altres serveis de telecomunicacions: totes aquelles activitats relacionades amb la telefonia mòbil, les comunicacions per satèl·lit i les seves aplicacions a d'altres sectors com el transport i la distribució.
- i) Serveis per la creació de noves empreses:
- j) Aquelles, altres activitats terciàries basades en el coneixement i que millorin la competitivitat, segons Tableau de bord de l'OCDE, de la Science, de la Technologies et de l'industrie 1999: "Mesurer les économies fondées sur le savoir". Paris 1999, pàg. 18.

POLÍGONS PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT. (PAU)

Article 235. Definició i objectius.

1. Compren unitats de sòl urbà, en general de petita dimensió, on, per a poder concedir llicències d'edificació, és necessari prèviament procedir al desenvolupament de projectes de reparcel·lació i/o urbanització.
2. Alguns d'aquests polígons procedeixen del PGO que es revisa, en tant que no s'han desenvolupat, i el POUM els manté iguals o amb modificacions tendents a facilitar-ne l'execució; o bé són definits de bell nou pel POUM per a resoldre problemes –bàsicament de parcel·lació– que requereixen de figures urbanístiques prèvies a la llicència, sense necessitar, però un Pla de millora urbana.

Article 236. Sistema d'ordenació i condicions d'edificació i ús.

Als plànols d'ordenació s'hi fixa la zonificació de cada polígon.

Article 237. Llistat de polígons d'actuació urbanística.

num.	zonificació	m2 àmbit	ieb	m2 sòstre	AU	densitat(hab/ha)	reserva hpp
PAU 1B	1B	3.295	s/p	3.750	10%	130	-
PAU 14A	1C3	1.356	s/p	2.750	-	190	-
PAU 25A	1B	1.751	s/p	3.556	10%	250	30%
PAU 25B	1B	3.132	s/p	7.047	10%	250	30%
PAU 25C	1B	1.833	s/p	4.080	10%	250	30%
PAU 25D	1B	3.161	s/p	6.796	10%	250	30%
PAU 27	1C10	16.879	1,012	17.336	10%	-	-
PAU 28A	1B	2.536	s/p	6.156	10%	200	30%
PAU 28B	1B	1.627	s/p	3.808	10%	200	30%
PAU 28D	1B	1.814	s/p	2.855	10%	200	30%
PAU 34	1B	7.179	-	7.400	10%	120	30%
PAU 41	1B	1.333	s/p	2.660	10%	220	30%
PAU 55	1B	2.041	s/p	3.065	10%	160	30%
PAU 100	1C8	830	s/p	1.103	-	120	-
PAU 101	1B	862	s/p	2.422	-	300	-
PAU 103	1B	433	s/p	1.626	-	350	-
PAU 104	1B	1.427	s/p	3.448	-	300	-
PAU 105	1B	942	s/p	3.500	-	350	-
PAU 107	1B	924	s/p	1.803	-	150	-
PAU 115	1B	1.371	s/p	2.572	-	200	-
PAU 116	1A	718	s/p	1.170	-	200	-
PAU 117	1B	6.375	s/p	8.885	10%	165	30%
PAU 118	1B	5.770	s/p	7.787	10%	165	30%
PAU 119	1B	6.613	s/p	11.824	10%	200	30%
PAU 124	7	8.437	-	-	-	-	-
PAU 131	1B	4.277	s/p	8.682	10%	250	30%
PAU 141	Vialitat	1.000	-	-	-	-	-
PAU 145	4A1	29.476	0,6	-	10%	-	-
PAU 146	1B	2.140	s/p	3042	10%	180	30%
PAU 149	6i	9.240	0,5	4.620	10%	60	20%
		127.942		111.787			

A l'Annex normatiu 2 hi figuren les dades bàsiques de cada polígon i les fitxes detallades de cadascun d'ells.

SECTORS EN SÒL URBÀ PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT (PMU)

Article 238. Definició i objectius.

1. Comprenen el sòl urbà on per a assolir la condició de solar, es requereix desenvolupar Plans de millora urbana.
2. L'objectiu dels diversos PMU és el de consolidar aquests sòls, completant la trama urbana de Granollers i/o acomplint les operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos i altres indicades a l'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i obtenint les adequades cessions per a sistemes locals i en concepte d'aprofitament urbanístic.

Article 239. Desenvolupament.

- d) Es durà a terme mitjançant Plans de Millora Urbana, amb el contingut fixat a l'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 240. Llistat de plans de millora urbana.

nom	zonificació	m ² àmbit	m ² sòl privat	ieib	m ² sostre	AU	densitat(hab/ha)	reserva_hpp
PMU 8	1B	2.427	1.369	1,50	3.641	10%	190	30%
PMU 14B	1B	13.600	6.962	1,32	17.952	10%	200	20%
PMU 28C	1B	4.801	<60%	1,65	7.922	10%	200	30%
PMU 29	1B	3.695	<30%	1,50	5.543	10%	190	30%
PMU 36A	1B	11.954	<55%	1,50	17.931	10%	150	30%
PMU 102	1B	2.166	<60%	1,70	3.682	10%	200	30%
PMU 108	1B	2.439	<60%	1,90	4.634	10%	180	30%
PMU 110A	1B	30.604	-	1,50	45.906	10%	160	30%
PMU 110B	1B	29.253	-	1,10	32.178	10%	160	30%
PMU 122	1B	2.230	<60%	2,70	6.021	10%	300	30%
PMU 128	1B	43.578	-	0,65	28.326	10%	70	30%
PMU 134	1B	19.979	<30%	1,00	19.979	10%	125	30%
PMU 135	1B	10.968	<50%	1,60	17.549	10%	220	50%
PMU 136A	1B	16.712	<40%	1,00	16.712	10%	65	30%
PMU 136B	1A	27.965	<40%	1,00	27.965	10%	65	30%
PMU 150	1B	1.357	<30%	1,00	1.357	10%	120	30%
		163.871			257.297			

A l'Annex normatiu 2 hi figuren les dades bàsiques de cada sector i les fitxes detallades de cadascun d'ells. L'ordenació que s'hi proposa és simplement orientativa.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 241. Definició i objectius.

Constitueixen el sòl urbanitzable de Granollers els terrenys que el POUM ha considerat necessaris i adequats a fi de garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi.

Article 242. Desenvolupament i normativa aplicable.

1. Es durà a terme mitjançant Plans parcials urbanístics per a cada sector delimitat, i Plans parcials urbanístics de delimitació quan es refereixin a àmbits no delimitats prèviament pel POUM, els quals contindran les determinacions i la documentació que especificuen els articles 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
2. Als sectors que disposen de Pla Parcial aprovat definitivament (U, X) mantenen la seva vigència i els hi serà d'aplicació la seva pròpia normativa.
3. El model de mobilitat s'ajustarà als principis de moderació de la circulació, on es pretén promoure els models de desplaçaments més sostenibles a fi de defensar els valors de qualitat de vida i mediambientals de la població.

Article 243. Reserves per a sistemes locals i sistemes generals adscrits.

1. El Pla d'Ordenació fixa per a cada sector el sòl destinat a espais lliures i dotacional, segons la posició urbana, les necessitats funcionals, els requeriments paisatgístics i les condicions naturals dels terrenys, atenent tant a les necessitats del sector com a les del conjunt del municipi, atès que les reduïdes dimensions d'aquest, no permeten una segregació conceptual radical entre sistemes generals i locals.
2. Llevat d'indicació en contrari, s'entendrà que les cessions per sistemes locals són les mínimes establertes per la Llei d'Urbanisme de Catalunya i que l'excés, fins a les exigides per la fitxa de cada sector, tenen caràcter de sistemes generals.
3. Els plans parcials urbanístics vetllaran per tal que els sistemes locals i generals es potenciïn mútuament i amb aquesta finalitat es procurarà agrupar les superfícies dotacionals i d'espais lliures quan es consideri que l'agrupació incrementa l'eficiència de l'ús del sòl.
4. D'acord amb la Llei d'urbanisme, s'aplicarà a aquests sòls el règim de cessió gratuïta, sense perjudici de l'ocupació directa o expropiació anticipada dels sistemes generals, si escau.

Article 244. Llistat de Sectors.

nom	zonificacio	m2 àmbit	ieb	m2 sostre	AU	densitat(hab/ha)	reserva_hpp
Sector 112	Industrial (Clau 4A1)	150.391	0,50	75.196	10%	-	-
Sector 125	Industrial (Clau 4A1)	557.393	0,50	278.697	10%	-	-
Sector 126 *	Residencial unifamiliar	71.234	0,25	17.809	-	10	-
Sector 129	Residencial (Clau 1B)	213.352	0,65	138.679	10%	75	30%-50%
Sector U	Residencial (Clau 5Bu)	157.133	0,24	37.716	10%	8	-
Sector V2	Industrial (Clau 4A1)	126.647	0,50	63.324	10%	-	-
Sector W	Residencial volumètric específica	96.400	0,30	28.920	10%	45	30%
Sector X	Residencial (Clau 5Bx)	195.843	0,65	125.387	10%	55	-
		1.568.393					
* Sector urbanitzable no delimitat							

A l'Annex normatiu 2 hi figuren les dades bàsiques de cada sector i les fitxes detallades de cadascun d'ells. L'ordenació que s'hi proposa és simplement orientativa.

CAPÍTOL 2. CRITERIS D'URBANITZACIÓ I SOSTENIBILITAT.

Article 245. Zonificació i ordenació general.

1. La distribució de les àrees edificables i dels espais lliures es realitzarà de manera que permetin el major i el millor ús energètic de tots ells, en funció de les tipologies escollides i les condicions del planejament urbanístic general.
2. L'assolellament dels espais lliures i les zones verdes admetrà una àrea d'ombra permanent admissible, el 21 de març, del 50% del total de la seva superfície com a màxim.
3. El traçat dels carrers i la parcel·lació es realitzarà d'acord amb la topografia i condicionants del sector, sense que comprometi la millor orientació de les edificacions a fi de reduir les necessitats energètiques futures dels edificis tant a l'hivern com a l'estiu. Quan s'escaigui, s'haurà de garantir la permeabilitat als ecosistemes de les barreres (bàsicament viàries) que caldrà executar.

Article 246. Vialitat, mobilitat i trànsit.

1. El traçat i seccions de la xarxa viària formada pels eixos de distribució i secundaris, es dissenyarà de manera que sigui apte per a la circulació del transport públic.
2. Es preveuran diversos nivells de circulació rodada, amb l'objectiu de segregar les àrees restringides dels eixos de major circulació (eixos de distribució i secundaris). S'anomenen àrees restringides aquelles on la circulació es restringeix a residents o càrrega i descàrrega, i per tant amb predomini dels desplaçaments a peu o en bicicleta.
3. Es dissenyarà una xarxa d'itineraris pel desplaçament segur i confortable de vianants i bicicletes. En les àrees restringides la bicicleta es trobarà en règim de cohabitació amb la circulació rodada, sempre i quan es puguin garantir velocitats reduïdes.
4. Els vials amb major circulació disposaran d'una pavimentació sonoreductora.
5. En les àrees amb paviment és aconsellable la disposició de canals de distribució de l'aigua de pluja i rec entre escossells.
6. Tots els edificis hauran de tenir accés rodat.
7. En especial, els edificis destinats a l'ús industrial hauran de complir amb el Real Decreto 786/01, de 6 de juliol o el que el substitueixi pel qual s'aprova el Reglament de Seguretat contra incendis en els establiments industrials en quant a les condicions urbanístiques i de vialitat requerides per les activitats que es puguin desenvolupar, o normativa concordant d'obligat compliment.

Article 247. Regulació de l'edificació.

1. El planejament parcial cuidarà la disposició de les edificacions en relació a la insolació, la contaminació acústica i la ventilació, i en relació a aquells paràmetres mitjançant els quals es pugui controlar l'increment del potencial d'estalvi energètic.
2. Les façanes dels habitatges de les noves edificacions no podran tenir menys d'una hora de sol, entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener. Per justificar l'anterior prescripció, els Plans parcials documentaran en un plànol del conjunt del sector, on hi figurin les edificacions previstes, amb la projecció de l'ombra projectada en l'ordenació proposada, en planta i secció, el 21 de gener.

3.El Pla parcial projectarà la forma i situació relativa dels edificis resultants de manera que potenciïn les aportacions solars i en minimitzin les pèrdues, i fomentin els mecanismes de ventilació i refrigeració naturals.

4.A tal efecte es relacionen les següents recomanacions:

- a)Seran preferents les tipologies amb profunditat reduïdes que continguin habitatges passants.
- b)S'admetrà que els elements sortints en façanes a sud, no comptabilitzin en l'ocupació del solar, però si en les distàncies mínimes a les partions.

Article 248. Infraestructures.

1.S'aplicaran criteris de racionalització de la gestió de l'energia consumida, amb:

- a)Incorporació de tecnologies d'estalvi energètic en l'enllumenat públic.
- b)Utilització de làmpades de vapor de sodi a alta pressió en l'enllumenat públic quan no sigui justificada suficientment la llum blanca.
- c)Utilització del nivell lumínic per la jerarquització de les vies, amb especial protecció del cel fosc en espais naturals d'interès municipal i en el sistema fluvial.

2.Els Plans parcials reservaran els espais necessaris, en els vials o en àrees exclusives, pel sistema de recollida selectiva de residus adoptat per l'Ajuntament.

Article 249. Hidrants d'incendi.

Els projectes d'urbanització hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en llurs xarxes d'abastament d'aigua en les condicions que fixa l'annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, les urbanitzacions i les edificacions residencials.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 250. Definició, finalitat i tipus.

1.El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla d'Ordenació urbanística com a àrees en les quals no es permeten els processos d'urbanització, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions actuals naturals, d'ús i de l'entorn del vial, i la preservació dels valors paisatgístics del territori i de la ciutat de Granollers.

2.Es diferencien tres tipus de sòl no urbanitzable:

- a)Sòl no urbanitzable connector, envoltant de la interpolar, àmbit de l'Ecopark.
- b)Sòl no urbanitzable de protecció paisatgística, vessants Llevant i Ponent del Congost.
- c)Sòl no urbanitzable de l'àmbit de Palou.

3.Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'usar, gaudir i disposar de llur propietat, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi

d'utilització racional dels recursos naturals i dins dels límits establerts per la llei, pel planejament i per la legislació sectorial.

4. Les finalitats que el present Pla d'Ordenació pretén a través de la regulació del Sòl No Urbanitzable són les següents:

- a) Protegir aquests sòls dels processos de parcel·lació urbanística.
- b) Preservar i promocionar la millora de les explotacions agràries i forestals, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys.
- c) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, reservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
- d) Establir el règim d'usos que s'hi poden desenvolupar, mitjançant la divisió del territori en les diferents zones i sistemes que l'integrin i establir-ne la seva respectiva regulació normativa.
- e) Establir la regulació de les diverses activitats o equipaments d'interès públic que es puguin admetre en cada zona, així com específicament en determinats emplaçaments concrets de forma que no malmetin els valors que es pretén mantenir i potenciar.
- f) Fixar, allí on la regulació de cada zona ho permeti, les definicions, paràmetres, característiques i condicions per l'admissió de les edificacions destinades a construccions agrícoles, instal·lacions d'interès públic i social així com aquelles destinades a l'execució i el manteniment de les obres públiques.
- g) Sistematitzar la localització d'activitats relacionades amb activitats col·lectives de l'educació en el lleure i l'esbarjo, així com les de caràcter esportiu i cultural, compatibles amb les funcions essencials del sòl no urbanitzable.
- h) Regular les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per als serveis tècnics i altres instal·lacions d'interès públic.
- i) Afavorir la connectivitat ecològica i paisatgística entre àrees d'interès natural.

Article 251. Desenvolupament del Pla.

1. Les determinacions que conté aquest Pla sobre el sòl no urbanitzable, sens perjudici de la seva immediata aplicació, poden ser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics, els quals tindran les finalitats següents:

- a) La protecció d'espais fluvials i recursos hidrològics.
- b) La millora d'àmbits rurals.
- c) La regulació de les masies i cases rurals a les que es refereixen el Catàleg de les masies i cases rurals, i l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.
- d) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
- e) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
- f) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
- g) La protecció i la millora de les vies i camins rurals.
- h) I d'altres finalitats anàlogues.

2. Els plans especials urbanístics no poden alterar les determinacions del Pla d'ordenació, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per a augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
3. Els plans especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment esmentats i que incideixen en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, han de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació.
4. Justificadament, l'Ajuntament pot delimitar altres PEU que en la seva redacció s'ajustin als objectius i determinacions del POUM.

Article 252. Vies rurals i tanques.

1. No poden obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquest Pla d'Ordenació, o en els plans especials urbanístics que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, seguint el procediment establert en l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i d'acord amb l'article 49.d, del mateix cos legal.
2. No pot modificar-se tampoc el traçat en planta ni el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.
3. El Pla determina els principals camins rurals que constitueixen la xarxa de camins local o rural; aquests camins han de garantir el servei a les activitats que es desenvolupen en sòl rural i s'han d'adaptar a les exigències derivades de les noves necessitats de circulació de maquinària i vehicles de servei a l'agricultura, mitjançant la millora del desguàs i del paviment, el qual ha de ser amb caràcter general permeable. Tanmateix, pot admetre's mitjançant la llicència altres paviments no permeables en trams en què sigui necessari per l'existència de pendents, perills d'erosió o circumstàncies topogràfiques especials, aquests paviments mai podran suposar un nivell d'urbanització propi de sòl urbà. Cal tenir present el valor paisatgístic dels camins que figuren al "Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural de Granollers".
 - Els camins inclosos en la xarxa principal han de tenir una amplada mínima de 6 m.
 - Els camins inclosos en les xarxes secundàries han de tenir una amplada mínima de 4 m.
 - Es defineix una àrea de protecció de dotze metres a banda i banda de l'eix de tots els camins. En aquesta àrea no es poden fer construccions o edificacions, però sí les tasques pròpies de l'activitat agrícola.
 - Les franges de fins tres metres d'amplada situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, independentment de que pertanyin a la xarxa principal o a la secundària i malgrat no estar delimitades en els plànols corresponents, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla d'Ordenació, i en qualsevol moment es pot acordar la necessitat de la seva ocupació. Per tant, l'Ajuntament de Granollers pot adquirir-les totalment o parcial mitjançant expropiació forçosa i amb el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de destinar-les a la millora de l'ambient rural (plantació d'arbrat o de vegetació, tasques de condicionament, etc.).

Les tanques que donin a camins i vials hauran de reunir les condicions següents:

- a) No s'admeten tanques opaques.
- b) S'admeten tanques calades en el cas de granges i habitatges a una distància de 5 m. de l'eix del camí.
- c) Quan hi hagi desnivell entre el camí i el terreny on se situen les tanques, aquestes s'hauran de separar.

- Quan el terreny estigui per sobre del camí a una distància igual a l'addició de la distància prevista amb caràcter general i de la meitat d'altura del desnivell.
- Quan el terreny estigui per sota del camí a una distància igual a l'addició de la distància prevista amb caràcter general i de l'altura del desnivell.

Les regles sobre construcció de tanques s'apliquen també a les torres d'electricitat a construir en terrenys confrontants als camins.

Els pals elèctrics i telefònics se situaran a una distància de 4 m. de l'eix del camí.

Si hi ha desnivell superior s'hauran de col·locar en el nivell del camí i si és inferior haurà de tenir alçària suficient.

Article 253. Ordenació de les aigües.

1. Queda totalment prohibit abocar residus agraris, industrials o urbans a la llera dels cursos d'aigua, torrents o rieres, sèquies, canals de rec, etc. o al sòl de forma incontrolada.
2. L'administració, en compliment de la Llei d'Aigües i de la legislació sectorial vigent, vetllarà per què no es produeixin abocaments d'aigües residuals de granges, habitatges i indústries als llocs esmentats.

Article 254. Parcel·lacions urbanístiques i segregacions.

1. Es considera il·legal tota divisió o segregació de finques que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.

Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys, en tots els casos previstos en els articles 191 a 196 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

També resta prohibida quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, pistes forestals i resta de vialitat de domini públic. No són possibles parcel·lacions, divisions o segregacions que originin finques amb superfícies inferiors a les previstes en el planejament.

2. Als efectes de l'aplicació del que disposa l'apartat anterior, s'estableix especialment el següent:
 - a) Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.
 - b) També s'hi considera incorporat el "Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural de Granollers.
 - c) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de parcel·lacions, divisions o segregacions en qualsevol indret del terme municipal.
3. La finca mínima en sòl no urbanitzable és la prevista en el Decret 169/1983, regulador de les unitats mínimes de conreu (3 ha. a secà i 1 ha. a regadiu), o en la norma que la substitueixi. Les divisions o segregacions per sota de la unitat mínima de conreu resten prohibides, fins i tot si es pretengués destinar la finca a horts familiars. La unitat mínima forestal és la prevista en el Decret 35/1990, de 23 de gener.

Article 255. Ús d'habitatge.

Aquest Pla d'Ordenació estableix amb caràcter general i d'acord amb els articles 47 i 50 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la prohibició de construccions destinades a nous habitatges no vinculat a activitat rústica en general en tot el sòl no urbanitzable, i admet únicament intervencions en les edificacions existents en sòl no urbanitzable d'acord amb l'establert en l'article 264 d'aquesta normativa.

D'acord amb l'article 47.6.b) i el 49.c del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, els usos d'habitatge o d'allotjament de treballadors temporers en sòl no urbanitzable, han d'estar associats a l'explotació rústica directament i justificadament, en les condicions regulades a l'art. 50 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 256. Protecció contra incendis.

De conformitat amb el que disposa el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, les urbanitzacions i les edificacions residencials, les activitats que comportin risc manifest d'incendi o explosió, i les edificacions permanents o temporals amb un aforament superior a 100 persones emplaçades en àrees forestals o amb vegetació abundant, han de complir les següents condicions mínimes:

- 1.El manteniment d'una franja perimetral de 25 metres permanent lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
- 2.La disponibilitat de dues vies públiques distintes, d'accés i sortida, amb comunicació amb la trama urbana del municipi o carretera asfaltada. Aquestes vies públiques han de tenir l'amplada útil establerta en l'article 6 del Decret esmentat. Si per les característiques de l'emplaçament de l'activitat no és possible el compliment de la condició anterior i només hi pot haver una única via d'accés, aquesta haurà de tenir una amplada mínima de 5 m., més els vorals.

Article 257. Actuacions d'interès públic i altres actuacions.

- 1.En sòl no urbanitzable poden admetre's actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Aquestes actuacions són les previstes en l'article 47.4. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Cal seguir en aquest supòsit el tràmit de l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer tret que existeixi un pla especial previ que habiliti aquestes actuacions.
- 2.També han de seguir els tràmits de l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, les actuacions següents:
 - a)Construccions per activitats agrícoles, ramaderes o rústiques en general. Tanmateix, poden excepcionar-se d'aquesta tramitació, i sotmetre's únicament a llicència urbanística municipal, les construccions que s'han esmentat que siguin autoritzables d'acord amb aquest títol setè.
 - b)Obertura de vies d'accés, camins, o dreceres quan sigui admesa, i qualsevol altra actuació quan hi hagi restes arqueològiques d'interès declarat o aqüífers a protegir.
 - c)Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades.
 - d)Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones temporeres.

e) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

3. En la tramitació de les autoritzacions per actuacions d'interès públic haurà d'observar-se el següent:

a) A l'expedient ha d'acreditar-se l'existència d'interès públic i la necessitat d'implantació en el medi rural. Cal justificar la no concurrència d'un règim especial de protecció de l'àmbit que sigui compatible amb la seva transformació.

b) L'estudi d'impacte paisatgístic ha de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

c) D'acord amb l'article 48.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, s'han d'incorporar al projecte els informes corresponents previstos en l'esmentat article.

Article 258. Instal·lacions d'obres públiques.

D'acord amb el que preveu l'article 47 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, poden autoritzar-se en sòl no urbanitzable construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques. En qualsevol cas, han d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

Article 259. Serveis tècnics.

1. Les instal·lacions de serveis tècnics que s'hagin d'implantar en sòl no urbanitzable requereixen, en defecte de pla especial, l'observança del tràmit de l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. S'hi comprenen les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics com les de telecomunicacions, infraestructura hidràulica general, abastament elèctric, subministrament i sanejament d'aigües, tractament de residus, producció d'energia i altres. Han de complir-se els requisits següents:

a) Justificació de la necessitat d'implantació de les instal·lacions en aquest tipus de sòl i de l'adequació de l'emplaçament i de les condicions de la parcel·la al servei concret.

b) Cas d'haver-se de creuar el Sòl No Urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors conjunts amb les existents, al llarg de les grans infraestructures de comunicació.

c) Les instal·lacions tècniques han de tenir accés des de la xarxa principal de vies i camins, adequant-se els accessos a les necessitats específiques dels vehicles.

d) La previsió d'aparcaments necessaris per a vehicles, especialitzats o no, ha de ser com a mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts i s'han de disposar íntegrament a l'interior de la parcel·la.

e) El projecte de la instal·lació ha de preveure el tractament dels espais no edificats i justificar l'adequació paisatgística a l'entorn.

f) L'ocupació màxima és del 30%.

2. L'Ajuntament ha d'especificar en cada cas les mesures necessàries per a l'adequació de les instal·lacions existents a les anteriors condicions. Amb l'objectiu de la preservació paisatgística i

ambiental del territori, també pot suggerir emplaçaments alternatius que puguin complir els requeriments tècnics del projecte presentat.

Article 260. Aprofitament forestal i tales d'arbres.

1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, del 30 de març, Forestal de Catalunya).
2. Tant sols es podran dur a terme els aprofitaments forestals inclosos en un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal aprovat pel DMA, o bé en un Projecte d'Ordenació Forestal aprovat pel DMA o bé que compleixin els següents criteris:
 - a) Que permetin garantir el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos, per tant amb l'objectiu general de la recuperació de la vegetació potencial pròpia d'aquesta zona climàtica.
 - b) No es podrà dur a terme cap aprofitament que provoqui la transformació de la comunitat vegetal cap a estadis de menys valor ecològic.
 - c) En els àmbits de vegetació de ribera les actuacions aniran encaminades a l'eliminació de la vegetació al·lòctona invasora i la substitució per espècies autòctones no invasores.
3. Per a l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitaments forestals, que són competència del DMA de la Generalitat de Catalunya, caldrà un informe favorable de l'Ajuntament. L'Ajuntament podrà introduir modificacions en les actuacions d'aprofitament forestals previstes en les autoritzacions sol·licitades, encaminades a la millora de les masses forestals, l'augment del seu valor ecològic o la millor defensa davant de possibles incendis.
4. En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes de l'Administració de Medi Ambient o la Diputació de Barcelona.
5. En cap cas es podran talar arbres catalogats i/o inventariats d'interès com elements botànics d'interès municipal (EBIM's) en el Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural de Granollers, o en procés d'estudi. Tampoc es podran talar arbres dins d'arbredes catalogades i/o inventariades com espais naturals d'interès municipal (ENIM's) o en procés d'estudi ni dins les àrees de protecció dels elements catalogats com EBIM's.
6. En els sectors afectats per incendis i en els de repoblació, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.

Article 261. Àrees de protecció arqueològica.

S'inclouen en les àrees de protecció arqueològica en sòl no urbanitzable totes aquelles que s'identifiquen en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable, així com altres possibles localitzacions on es trobin indicis de l'existència de possibles restes arqueològiques.

- a) A les àrees arqueològiques es consideren incompatibles, i per tant no s'admeten:
 - Moviments de terres.
 - Construcció d'edificacions.
 - Activitats que puguin perjudicar els jaciments o les restes que es volen protegir.

- b) La presència de restes arqueològiques a qualsevol indret de sòl no urbanitzable suposa:

- La informació immediata a l'Ajuntament, i aquest al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
- Sol·licitud al Departament de Cultura de la Generalitat perquè dictamini sobre les actuacions que cal dur a terme i si és el cas atorgui l'autorització corresponent.

Article 262. Condicions d'ordenació de l'edificació.

1. Condicions generals per a totes les edificacions.

La construcció d'edificacions només s'admet en aquelles parcel·les que disposin d'accés des d'un camí.

- a) Totes les edificacions han de ser aïllades.
- b) La disposició de l'edificació a la parcel·la ha de guardar sempre les distàncies mínimes de 10 m. respecte de tots els llinars de les parcel·les.
- c) La superfície efectivament conreada en la finca ha de ser igual o superior a l'unitat mínima de conreu.
- d) El sòl proper a l'edificació, que no s'utilitzi per a finalitats agrícoles, ha de ser objecte de tractament paisatgístic, amb arbrat i vegetació. La concessió de llicència d'edificació en sòl no urbanitzable comporta el compromís de no deixar sòl vacant, és a dir, sòl erm sense tractament i/o cobertura vegetal.
- e) L'altura màxima serà de PB+1P, amb un màxim de 7,50 m. S'exceptuen d'aquesta regulació els dipòsits o instal·lacions especials que han de justificar la conveniència de majors alçades.
- f) Només poden autoritzar-se edificacions que prevegin el corresponent sistema de depuració o sanejament d'aigües residuals.

2. Condicions particulars per a tipus d'edificació.

2.1. Edificacions incloses al Catàleg de masies, cases rurals .

- a) Les masies i cases rurals existents poden realitzar obres de manteniment i rehabilitació sempre que conservin la volumetria i les característiques arquitectòniques originals de l'edifici.
- b) Les masies i cases rurals rehabilitades poden destinar-se a residències familiars, restauració, turisme rural o educació en el lleure.
- c) Les masies de més de 500 m² construïts poden també destinar-se a establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
- d) Podran fer-se segregacions en propietat horitzontal de superfície mínima 120 m² i fins a 4 unitats com a màxim, a les edificacions destinades actualment a ús d'habitatge.
- e) La reconstrucció de les ruïnes es limitarà a la superfície construïda que s'acrediti documentalment com a preexistent i no superarà els 300 m² de sostre.
- f) Es prohibeixen aquelles ampliacions que comportin una transformació substancial de la imatge original de l'edifici catalogat, d'acord amb l'article 50.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. També es prohibeixen les ampliacions per a usos que no siguin el d'habitatge agrícola o edificacions agrícoles-ramaderes.

S'admeten ampliacions en les següents condicions:

1. Ocupació màxima total, : 10% de la superfície de la finca del cadastre de rústica.
2. Superfície construïda màxima de l'ampliació: 300 m².
3. Altura màxima a caraner: 7,50 m.
4. Nombre màxim de plantes: planta baixa i un pis.
5. Separació de les partions: 5 metres. A les cases de barri en filera no hi regeix l'anterior valor.
6. L'ampliació d'edificacions existents no pot comportar en cap cas la implantació de nous habitatges independents.

g) Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini de vint dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si s'escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.

2.2. Edificacions incloses a l'inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable.

La inclusió a l'inventari implica el coneixement de l'existència d'aquestes edificacions.

En habitatges inclosos en l'inventari, únicament s'admet l'ús residencial actual, sense que la resta d'edificacions existents en la finca és pugui incorporar a l'ús residencial.

S'autoritzaran obres de manteniment i millora de les seves condicions d'habitabilitat, però en cap cas podran realitzar-s'hi ampliacions de la superfície o del volum construït, o que comportin la transformació dels fonaments o parets mestres.

2.3. Habitatge familiar vinculat a l'explotació agrària.

S'admet la construcció de nous habitatges familiars associats a una explotació rústica.

2.4. Magatzems agrícoles .

S'autoritzaran amb ocupació del 3% de la parcel·la, sense superar mai els 500 m² de superfície. Altura màxima a caraner 6,00 m., i pendent màxim 30%.

2.5. Construccions agràries.

a) Amb caràcter limitat a les construccions per guardar les eines i la maquinària de treball de camp. S'exclou l'habitatge i altres instal·lacions agrícoles, de transformació de productes, ramaderes, o de magatzem de materials. Les condicions d'edificació són les següents:

b) Parcel·la mínima de 2.500 m².

c) Dimensions màximes:

d) Caseta: 3,00 x 4,00 = 12,00 m².

e) Porxo: 2,00 x 4,00 = 8,00 m².

f) Altura màxima de 3,50 m.

2.6. Hivernacles.

S'autoritzaran en les següents condicions:

a) Ocupació màxima de parcel·la: 30%.

b) Separació a l'indars: una vegada i mitja l'altura.

c) Els materials utilitzats hauran de ser reciclables, i desmuntables amb facilitat.

d) La superfície màxima de cada hivernacle no superarà els 5.000 m², i se separarà un mínim de 40 m. de qualsevol altre hivernacle de la mateixa finca.

2.7. Construccions per activitats agrícoles o ramaderes.

a) Parcel·la mínima: 1 Ha.

b) Ocupació màxima: 20 %.

c) Separació a l'indars: 10 m.

d) Altura màxima: 6 m.

3. Concessió de llicència.

a) La concessió de les llicències d'edificació i ambientals previstes als anteriors apartats 2.4., 2.5. i 2.6. serà competència municipal, sense haver de seguir el procediment previst als articles 48 i 49 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, llevat que se superin els l'indars establerts pel planejament.

També serà competència municipal les obres de conservació, d'adequació, de millora o manteniment d'un ús existent, en les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals de l'anterior apartat 2.1.

També serà competència municipal les de manteniment de l'edifici existent i les necessàries per donar condicions mínimes d'habitabilitat de les incloses a l'Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable de l'anterior apartat 2.2.

b) Seguiran el procediment previst per l'article 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la reconstrucció de ruïnes, incloses en el Catàleg de masies i cases rurals i els nous habitatges vinculats a explotació agrària de l'anterior apartat 2.3.

Article 263. Altres disposicions de caràcter general.

1. Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran pel manteniment de l'arbrat i de la vegetació existent en els mateixos.

2. Els propietaris dels terrenys on hi hagi fonts, canals, sèquies, ponts, camins rurals, etc., hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat i agençament

públic. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística, art. 197 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural, especialment aquells que projectin la seva silueta a la línia de l'horitzó.
4. Als efectes de l'anterior disposició les Administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES EN S.N.U.

SOL NO URBANITZABLE CONNECTOR.

Article 264. Definició.

Es considera sòl no urbanitzable connector la franja de terrenys situada al Sud de la interpol·lar i que abasta tot l'ample del terme municipal de Llevant a Ponent (amb excepció del sòl destinat a sistemes de comunicació), tal com queda grafiat als plànols d'ordenació.

Aquesta àrea s'integra dintre de l'"Ecopark" del Circuit de Catalunya amb la vocació de territori connector, amb usos preferents ambientals, sense descartar els agrícoles.

Article 265. Determinacions del Pla especial urbanístic.

Les determinacions del PEU, que podrà de ser plurimunicipal seran, com a mínim, les següents:

- a) Establiment i justificació de les condicions mínimes com a connector entre àrees del territori i especialment del Circuit de Velocitat de Catalunya, i el tractament del mateix, amb especial cura de les obres a realitzar per travessar les barreres interiors al sector (interpol·lar, fcc del Nord) per a fer-les més permeables a la fauna i persones.
- b) Determinació dels criteris de minimització d'efecte barrera de les diferents infraestructures de comunicacions que l'atravesen, i d'integració en el territori, establint les mesures de protecció del medi ambient, conservació de la natura i defensa del paisatge.
- c) Classificació dels terrenys adscrits al corredor estricte com a sistema d'espais lliures amb usos ambientals, podent però mantenir usos agrícoles i forestals que resultin coherents amb els anteriors, i podrà seguir sent de propietat privada. Tanmateix, podrà definir els tràmits i condicions necessaris per a la seva adquisició per l'Ajuntament o pel Consorci del Circuit.
- d) Delimitació d'aquells sòls on serà possible l'ús residencial mòbil, i l'aparcament, ambdós de caràcter temporal i lligat als esdeveniments a celebrar al Circuit de Catalunya.
- e) En tot cas, hauran d'ajustar-se a les determinacions del Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural de Granollers.

Article 266. Usos admesos.

Mentrestant que no es desenvolupi un PEU que defineixi més exactament els usos del sector, es manté vigent el Pla especial del circuit de velocitat de Catalunya.

SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA.

Article 267. Definició i tipus.

En les àrees qualificades com a sòl no urbanitzable de protecció paisatgística, es prohibeix qualsevol nova construcció llevat de les ampliacions de les edificacions incloses en el Catàleg, Només s'admeten els usos compatibles amb les condicions naturals i amb els objectius de protecció especial.

Per a la protecció adequada d'aquestes parts singulars del municipi, poden redactar-se plans especials urbanístics en els àmbits de Llevant i de Ponent, amb l'objectiu principal de la conservació forestal, ecològica i paisatgística, compatible amb l'ordenació puntual de sectors per a usos de lleure a desenvolupar a l'aire lliure i, si s'escau, el condicionament dels accessos a les actuals edificacions.

Article 268. Determinacions dels Plans Especials Urbanístics.

Els plans especials urbanístics que puguin ordenar els sectors de protecció paisatgística de Llevant i de Ponent han de preveure:

- a) La millora dels camins existents d'acord amb les condicions generals definides per a la xarxa de camins, i els criteris del "Pla Especial de Protecció: Gestió del Patrimoni Natural de Granollers".
- b) La conservació de les masses d'arbres i de les feixes agrícoles.
- c) La delimitació d'àrees aptes per a instal·lacions de lleure, destinades a activitats a l'aire lliure, de les previstes a l'article 47.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. El Pla especial per aquestes instal·lacions donarà prioritat a la rehabilitació de l'edificació existent.
- d) Les instal·lacions de lleure previstes tenen la consideració d'equipaments i podran ser públics o privats.
- e) La previsió d'aparcaments públics, que seran els mínims imprescindibles per a les activitats autoritzades en el sòl no urbanitzable. A més l'autorització de l'aparcament requerirà l'adopció prèvia de les mesures correctores, com la formació de pantalles vegetals, que siguin necessàries per eliminar l'impacte paisatgístic de l'aparcament.
- f) El pla especial i els projectes que el desenvolupin han de definir les operacions concretes de condicionament paisatgístic i connectivitat ecològica, així com les mesures destinades a minorar els impactes paisatgístics durant les obres i la restitució del paisatge al finalitzar aquestes. L'Ajuntament pot exigir garanties per tal d'assegurar la restitució paisatgística.
- g) Mentre no s'aprovi el pla especial urbanístic és d'aplicació directa la prohibició de noves construccions de qualsevol naturalesa.
- h) En tot cas, hauran d'ajustar-se a les determinacions del Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural de Granollers.

Article 269. Usos admesos.

Dins d'aquesta zona es delimita com a subzona (8A) l'àmbit de l'antic Pla especial del circuit de velocitat de Catalunya, que estableix unes possibilitats d'ús diferenciades de la resta de la zona.

SÒL NO URBANITZABLE DE L'ÀMBIT DE PALOU

Article 270. Definició i situació actual.

1. Àrea situada a la part sud de la terrassa del Congost, entre aquest riu, la carretera interpolar, la via del ferrocarril de Portbou, i el sòl urbà que el pla defineix al sud del nucli de Granollers.
2. La zona es caracteritza pel predomini de l'ús agrícola, el poblament agrupat en petits nuclis o barriades, formades entorn d'una casa agrícola inicial o independents; per la barreja d'usos i tipologies residencial que han induït la proximitat del nucli urbà de Granollers i la carretera del Masnou.
3. Les masies, cases rurals i edificacions ramaderes, queden especificades al Catàleg corresponent, d'acord amb els articles 47.3 i 50.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. La resta d'edificacions destinades a habitatge i edificacions amb usos diferents al d'habitatge, s'especifiquen a l'Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable i no incloses al Catàleg.
4. Podrà redactar-se un o més PEU amb la finalitat de millora de l'àmbit rural, i concretament:
 - a) Execució d'obres d'abastament d'aigua per a rec.
 - b) Millora de les finques agrícoles.
 - c) Dotar dels serveis urbanístics d'electricitat, comunicacions i xarxa de sanejament necessaris per a millorar les condicions d'habitabilitat de l'àmbit, evitant, però, la configuració dels camins d'acord amb les tipologies de via urbana.
 - d) Altres finalitats compatibles amb la classificació del sòl de l'àmbit.

Article 271. Usos existents

1. En aquest sector de Sòl no urbanitzable hi han els usos següents:
 - a) Residència agrícola aïllada o agrupada.
 - b) Agrícola: granges, magatzems i sitges.
 - c) Residència no agrícola.
 - d) Hotels i restaurants.
 - e) Comerç al detall. (màxim 100 m2.)
 - f) Farmàcia. (màxim 100 m2.)
 - g) Perruqueria. (màxim 100 m2.)
 - h) Clínica veterinària. (màxim 250 m2.)
 - i) Industrial de baix impacte tipus I (màxim 250 m2.)
 - Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars.
 - Carnisseries amb obrador
 - Tallers de reparació mecànica sense pintura i tractaments de superfícies.
 - Magatzems amb una càrrega de foc de fins a 250.000 MJ.

- Tallers de lampisteria, llauners i similars.
 - j) Industrial de baix impacte tipus II (màxim 250 m2.)
 - Fabricació de maquinària amb capacitat de producció fins a 50 t/dia.
 - Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, bijuteria i similars.
 - Fabricació de vidre, de productes ceràmics mitjançant enforxada, i de productes de matèries termoplàstiques.
 - Forns de pa amb obrador.
 - Indústries amb una càrrega de foc de fins a 250.000 MJ que no generin aigües residuals que requereixin depuració prèvia al seu abocament al clavegueram, no emmagatzemin ni manipulin productes perillosos, no generin quantitats importants de residus ni de fums.
 - k) Industrial amb incidència mediambiental baixa (annex III) de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració Ambiental i les innòqües.
 - l) Estacions de servei.
2. Qualsevol dels usos anteriors només serà possible si s'ubica en edificacions existents que estiguin incloses en el Catàleg i siguin susceptibles de rehabilitació, però no d'ampliació.
- a) És ja un ús existent.
 - b) És un ús previst a l'article 262.2.4. a 2.6 (magatzems agrícoles, construccions agràries i hivernacles).
3. La llicència urbanística podrà ser concedida per l'Ajuntament en els següents casos:
- a) Els previstos a l'article 262.3.
 - b) En general, no superar el sostre i volum construïts i que figuren al Catàleg.
 - c) En particular, no superar les capacitats i condicions que figuren a l'anterior apartat 1
4. Se subjectaran al procediment previst per l'article 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, les llicències ambientals que superin qualsevol de les anteriors condicions.

Article 272. Condicions de l'edificació.

Són les previstes als articles corresponents del sòl no urbanitzable

1. Masies i cases rurals incloses al corresponent Catàleg: es regiran pel contingut dels corresponents paràgrafs de l'article 262.2.1 de les NNUU i es permet la transformació de residencial agrícola a no agrícola.
2. Habitatge no agrícola inclòs a l'Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable: es regirà pels corresponents paràgrafs de l'article 262.2.2. de les NNUU.
3. Altres usos existents: només en reutilització edificis existents.

TÍTOL VIII. NORMES DE PROTECCIÓ DELS ELEMENTS CATALOGATS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL.

CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DELS ELEMENTS DEL CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I URBANÍSTIC.

Article 273. Planejament d'aplicació.

1. Als efectes de la protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic, s'estarà a la catalogació i determinacions del "Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Granollers", aprovat definitivament per la CUB, en data 15 d'octubre de 2003 i que es manté vigent.
2. Als efectes de la protecció del patrimoni natural, s'estarà a la catalogació i determinacions del "Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural de Granollers", aprovat definitivament per la CUB, en data 16 de juny de 2004 i que es manté vigent.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.

Serán d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, en tot allò que no s'hi oposi, ni el contradigui, ni resulti incompatible.

Segona.

Aquest POUM manté la vigència del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic de Granollers, del Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural de Granollers i del Pla especial del circuit de velocitat de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en el Pla General que es revisa, aquelles figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat a aquest POUM, que no s'han executat totalment, continuaran vigents en tot allò que no contradigui les determinacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Segona.

Els plans parcials, els plans de millora urbana i/o els especials dels sectors integrats en l'àmbit territorial d'aquest Pla que es trobin en curs de revisió o modificació i que no hagin estat tramesos a l'Administració competent per a la seva aprovació definitiva, hauran d'ajustar-se a les determinacions d'aquest POUM.

ANNEX NORMATIU 1: CONDICIONS MEDIAMBIENTALS

Condicions mediambientals que han de complir els instruments urbanístics que desenvolupin el POUM:

- Es recorda que s'haurà de donar compliment a les prescripcions establertes en el informes emesos per aquesta Oficina Territorial sobre el Pla de millora urbana 28C, de 30 de setembre de 2009, el Pla de millora urbana 134, de 2 d'octubre de 2009, i el Pla parcial urbanístic 112, de 17 de novembre de 2010.

- Atenent als canvis legislatius en matèria de medi ambient així com el reconeixement de nous valors ambientals en l'àmbit municipal de Granollers, es recomana que l'informe ambiental sigui revisat i actualitzat, tant en la seva part descriptiva com pel que fa a l'adopció de mesures ambientals per la preservació i conservació dels nous valors ambientals.

- En els terrenys inclosos en l'espai natural protegit del Riu Congost seran d'aplicació les determinacions establertes per la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals; el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural; la Llei 12/2006, del 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de les Lleis 3/1988 i 22/2003, relatives a la protecció dels animals, de la Llei 12/1985, d'espais naturals, de la Llei 9/1995, de l'accés motoritzat al medi natural, i les directrius fixades a l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).

- Tal i com s'indicà en l'informe emès per aquesta Oficina Territorial sobre el Pla parcial urbanístic S 112, de 17 de novembre de 2010, atenent la delimitació de la xarxa Natura 2000, l'interès connector d'aquest corredor fluvial i que aquests terrenys són els únics que permeten la connexió llevant-ponent en el municipi, caldrà justificar el compliment de les determinacions establertes en l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, així com garantir el manteniment de l'interès connector d'aquest àmbit.

Així mateix, caldrà assegurar la protecció de l'ENIM bosc de can Català amb una zonificació adequada per tal de permetre la preservació dels valors naturals presents i potenciar la continuïtat d'aquest espai natural d'interès municipal amb la franja d'espais lliures adjacent al riu Congost.

- En el cas del PAU 145, tenint en compte el posterior reconeixement com a hàbitat d'interès comunitari de la vegetació existent, caldrà valorar la possibilitat de suprimir el vial perimetral per tal de salvaguardar la massa forestal, tot qualificant-la de sistema d'espai lliures, de manera que es preservaria l'hàbitat d'interès comunitari existent i els terrenys amb pendents més elevades.

- Caldrà que el planejament derivat que desenvolupi el sector S 126 garanteixi que l'àrea de campeig de l'àliga cuabarrada inclosa en l'àmbit no es vegi condicionada per l'actuació, tot mantenint l'estat natural dels espais lliures públics i privats, i així conservar la seva funcionalitat com a àrea de campeig.

- Atès que actualment hi ha disponibles els documents de diagnosi i la cartografia de la PEF de la conca del riu Besòs, en el desenvolupament del planejament derivat caldrà estudiar les zones inundables i potencialment inundables associades al riu Congost segons les determinacions de l'esmentada PEF, per tal de justificar el compliment de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, relatiu a la directriu de preservació front als riscos d'inundabilitat, les quals hauran de ser valorades i informades per l'administració competent.

Així mateix, els àmbits i sectors afectats per zones inundables que es desenvolupin en el marc del present Text refós hauran de preveure les actuacions necessàries per a l'adopció de mesures o estratègies de protecció front els riscos d'inundació.

- En el cas que els àmbits PMU 14B i S 125 compreguin sòls en els quals s'hagin desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants recollides en l'annex I del Reial

Decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableixen la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris estàndards per a la declaració de sòls contaminats, caldrà que en el seu desenvolupament es doni compliment a l'article 3.5 del Reial Decret esmentat, de manera que es presenti a l'Agència de Residus de Catalunya un informe per a la valoració de la situació dels sòls potencialment contaminats, i s'incorporin, si s'escau, les mesures necessàries per a la seva descontaminació.

- Pel que fa a l'existència de terrenys amb pendents superiors al 20%, caldrà que el planejament derivat de desenvolupament dels sectors S 126, S 129, S V2 i S W, incorporin mesures ambientals encaminades a garantir la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny, així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar per raó d'obra.

- Caldrà disminuir l'emissió de partícules sòlides en suspensió durant el desenvolupament dels àmbits i sectors d'actuació contemplats en el present Text refós, tot prenent en consideració les mesures establertes en els articles 12, 13, 14 i 15 del Decret 152/2007, de 10 de juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire als municipis declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric.

- Es recorda que caldrà donar compliment a la legislació ambiental vigent en matèria de residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació, així com de prevenció de la contaminació lluminosa i acústica i la introducció de mecanismes d'ecoeficiència.

ANNEX NORMATIU 2: ORDENANCES de SECTORS

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR Z1 "Pla de baix".

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit territorial d'aplicació

Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial del sector Z1, L'àmbit d'aquest sector està delimitat pels carrers Esteve Terrades, carretera del Masnou, la zona de Tres Torres i el barri de Can Bassa.

Té una superfície de 150.008,68 m2.

Article 2. Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins de l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla general de Granollers, modificat d'acord amb la proposta de modificació puntual del mateix pel que fa al sector Z, qualificat com a sòl urbanitzable programat.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla general d'ordenació de Granollers.

Article 3. Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen, seran els definits a la Normativa del Pla general, i per tant no serà admesa cap altra interpretació.

Article 4. Desenvolupament de Pla

Per al desenvolupament d'aquest Pla parcial podran redactar-se estudis de detall, projectes d'urbanització i projecte de reparcel.lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del Pla general.

Article 5. Estudis de Detall

Podran redactar-se estudis de detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3. del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4. del Reglament de Planejament.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall, seran les especificades a l'esmentat Reglament de Planejament.

Article 6. Projectes d'Urbanització

Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Article 7. Projectes de Reparcel·lació

La parcel·lació dibuixada al plànol núm. 5 (superposició de parcel·lació existent amb parcel·lació proposada) és indicativa, per la qual cosa la parcel·lació definitiva de les illes que en resultin, vindrà especificada al corresponent Projecte de parcel·lació que necessitarà la llicència municipal preceptiva.

Article 8. Modificacions

Les modificacions d'aquest Pla parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla general i en el mateix Pla parcial, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament.

No serà supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del Projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície, i per tant en l'edificabilitat de les illes, superiors al 3%.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial, es qualifica en zones i sistemes. S'entén per zona aquella part dels terrenys dins la qual, i atenent a les previsions d'aquest Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'ús i a l'edificació. S'entén per sistemes els terrenys que en virtut de l'aplicació de la legislació urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Ajuntament de Granollers.

Article 10. Zones

Es defineixen les zones i subzones següents:

Zona A Residencial unifamiliar en filera

·Subzones:

A.1. Amb parcel·la individual

A.2. Amb parcel·la col·lectiva

Zona B Residencial plurifamiliar en bloc lineal

·Subzones:

B-1 Amb habitatge (preferent) a la planta baixa

B-2 Amb comercial (obligatori) a la planta baixa

B-3 Amb edificació existent

Zona C Residencial plurifamiliar en bloc aïllat amb placa comercial

Zona D Residencial bifamiliar existent

Zona E Comercial

Zona F Residencial en volumetria específica

Zona G Residencial hotel·ler

Zona H Terciari en bloc aïllat amb placa comercial

Article 11. Sistemes

Es defineixen els sistemes següents:

- a) El sistema de vialitat i estacionament
- b) El sistema d'espais lliures
- c) El sistema d'equipaments

NORMES GENERALS PER A LES ZONES I SISTEMES

Article 12. Definició de conceptes

1. Alineació de vial. Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.
2. Alineació de l'edificació o línia de façana. Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.
3. Altura reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions.
4. Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes.
5. Fondària edificable. És la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació sense ésser ultrapassada per la façana posterior. S'amida a partir de la façana davantera.
6. En alguns supòsits, aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.
7. Reculades de l'edificació. Es defineixen dos tipus de reculada:
 - a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
 - b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren escassament de la línia d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.
8. Cossos sortints. Són les parts de l'edificació ocupables que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable.

Es defineixen com a cossos sortints oberts, els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una altura màxima d' 1,10 m. comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament vidriat, fix o mòbil, a tots els paraments per damunt de l'ampit d'un habitatge o local construït.
9. Altura lliure o útil. L'altura lliure o altura útil, és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior.
10. Ràfec. És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció directa de la pluja.

Article 13. Determinacions comunes a totes les zones

Per tot el que no estigui especificat en aquestes Normes particulars, s'entén que és d'aplicació la Normativa del Pla General de Granollers.

1. Coberta. Es permetran les cobertes planes, i inclinades amb un pendent del 30%. En el cas d'inclinades, es permetrà inserir terrats plans a la darrera planta sempre que se situïn a una distància màxima de 3 m. amidada des del pla de la façana, formant terrasses per a l'ús dels habitatges corresponents, i es resoldrà amb pendent a dues vessants amb el caraner paral·lel a l'alineació de la façana davantera, podent en el cas d'edificacions residencials plurifamiliars resoldre els testers amb pendent formant quatre aigües.

Per damunt del pla de coberta solament podran sortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com són xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats per dessota de la coberta, els de dimensió i volum més considerable, com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, etc.; els cossos dels ascensors, quan aquests arribin a la darrera planta, podran sobresortir fins a un metre damunt del caraner projectat amb la condició que respongui al mínim volum necessari per a les instal·lacions establert als reglaments i normes tècniques i que constitueixen elements arquitectònics integrats positivament en el tractament unitari de la coberta.

La coberta inclinada podrà volar 0,40 m més enllà del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en galeria, formant el ràfec, que tindrà un màxim de 0,15 m de gruix.

El punt d'arrancada dels plans inclinats de coberta estarà com a màxim a 30 cm per damunt de la cara superior del darrer forjat projectat.

2. Cossos sortints. Queden prohibits qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa, i els cossos sortints tancats a totes les plantes. Es fixa el pla límit lateral de vol a 1,00 m de la mitgera. El vol màxim en qualsevol cas serà d'1,00 m. La superfície en planta dels cossos sortints oberts no computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net ni de la superfície de sostre edificable.

3. Reculades de l'edificació. El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació, solament es permet en les façanes posteriors amb una fondària màxima de 3,00 m comptada des del pla que resulta a l'aplicar la fondària edificable màxima. El tipus de reculada per motius compostius es permet a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 0,45 m adjacents a la mitgera, a excepció de la definició d'alineacions obligatòries.

Les plantes baixes d'ús comercial formaran porxo de 3,00 m en les edificacions plurifamiliars per a les quals així es preveu en el plànol núm. 4 del Pla parcial (Proposta d'accessos rodats a parcel·la. Usos en planta baixa).

4. Tanques. Les tanques del carrer i entre veïns, i altres espais, seran fetes amb material opac o massís fins a una altura de 0,40 m. Per damunt de la part opaca o massissa i amb una dimensió màxima d'1,80 m podrà completar-se amb material calat, reixa, filat, etc... i/o vegetació arbustiva. S'exceptuen d'aquesta norma general els següents casos:

- Tipus A: Quan separen els patis de la zona A amb la zona B, podran ser totes amb material massís fins a una altura de 2 m.
-
- Tipus B: Quan separen patis entre veïns en zona A, podran ser fetes amb material massís fins a una altura d'1,50 m, que es completen amb vegetació fins a 2,20 m.
- Tipus C: Quan separen la zona A de vials o espais públics, podran ser fetes amb material massís fins a una altura d'1,50 m, completant-te amb vegetació fins a 1,80 m per damunt del nivell de terres de la parcel·la.

5. Moviment de terres. En el cas d'anivellar el sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la seva cota no estigui a 1,00 m per sobre ni 1,00 m per dessota de la cota natural del terreny, la que en resulti després d'efectuada l'obra d'urbanització.

6. Aparcaments. És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat. En el cas de noves edificacions en parcel·les amb blocs d'habitatges plurifamiliars o amb més de quatre habitatges unifamiliars, serà obligatori garantir com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge dins de la mateixa parcel·la.

7. Planta baixa. La planta baixa en tots els tipus d'ordenació quedarà definida per la cota de paviment de la mateixa en relació al desnivell, a la vialitat o a l'entorn definitiu, essent el desnivell màxim o mínim no superior ni inferior a un metre. Totes les plantes baixes d'edificis plurifamiliars destinades a habitatge preservaran la seva privacitat col·locant el seu nivell interior, com a mínim 0,50 m per damunt de la vialitat o de l'entorn definitiu.

No s'admeten altells, excepte en el cas que així es reculli en les determinacions corresponents a cadascuna de les zones, regulant-se, en aquest cas, el percentatge màxim de l'altell en relació a la planta baixa. En qualsevol cas, sempre la superfície d'altells es computarà als efectes de l'aplicació del sostre màxim edificable.

8. Planta soterrani: Totes les plantes per sota de la planta baixa es consideraran plantes soterrani a tots els efectes .

No podran sobrepassar els perímetres de les edificacions, en les parcel·les de les zones C, D, E i H. La zona H permetrà un pas soterrani entre els dos blocs que queda definit en l'article 21. Per poder sobrepassar amb les plantes soterrani els perímetres esmentats, s'haurà de redactar un Estudi de detall que justifiqui adequadament la proposta.

Ocuparan una fondària de 15 m. des de l'alineació a carrer, als efectes d'optimitzar l'ús de garatge-aparcament, a la zona B.

A la subzona A2, podran situar-se sota el jardí posterior, en una fondària de 5 m a partir de l'alineació de la façana nord, per facilitar la implantació dels garatges col·lectius. En la subzona A1 es donarà la mateixa situació, segons l'article 14.8 i 14.11.

Se situaran en funció del que indiqui l'Estudi de detall que desenvolupi les zones F i G.

9. Punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima. El punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima farà referència a cada conjunt edificatori de cada zona o subzona de l'ordenació, donat el seu pendent del terreny, fixant-se sempre en el punt mig dels fronts donant a vials, o en el punt baricèntric de la figura geomètrica de l'edificació en planta, sempre i quan les diferències entre els punts extrems de cota superior i inferior sigui d'un màxim d'un metre. En altre cas, s'obtidran per a cada conjunt edificatori diversos punts d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per que s'acomplexi la condició esmentada.

Tot això, sense perjudici de l'aplicació dels criteris generals establerts en la Normativa del Pla General de Granollers.

10. Patis. Quan per la il·luminació i ventilació de les peces habitables i utilitzables, s'hagin de situar patis, tant oberts com tancats, la dimensió i superfícies dels mateixos complirà les condicions establertes en les Normes del Pla General que siguin d'aplicació, sense perjudici de que la dimensió mínima de qualsevol tipus de pati serà en planta tal que permeti inscriure una circumferència de quatre metres de diàmetre, en el cas de patis tancats, amb una superfície mínima en m² resultant d'aplicar la fórmula - Nombre de plantes x 2 + 6 -; i en el cas de patis oberts la distància mínima entre els paraments verticals que el configuren, sigui igualment de quatre metres.

11. Composició unitària dels fronts i perímetres edificats. Serà necessari desenvolupar el present Pla parcial mitjançant unitats mínimes de projecte, sense perjudici de l'execució de les obres per fases. La unitat mínima de projecte correspondrà a cadascun dels conjunts edificatoris previstos en el plànol d'ordenació núm. 3 (Zonificació) que estiguin definits, d'una banda per perímetres d'ocupació, i d'altra banda per alineacions obligatòries.

S'entén com a conjunt edificatori la parcel·lació indicativa del plànol núm. 5 (Superposició de parcel·lació existent amb parcel·lació proposada), formada per un número, o un número i una lletra (p.ex.), 15 sense més especificació, o 33A, 33B).

Els esmentats projectes de les unitats mínimes, resoldran adequadament la continuïtat dels nivells de forjats dins del conjunt, desnivellant aquests en esglaons de planta sencera, aplicant, si s'escau, el criteri de determinació del punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima i de la formació del nivell de la planta baixa, d'acord amb les determinacions establertes en aquest mateix article.

12. Caràcter normatiu dels plànols d'ordenació. La definició en els plànols d'ordenació, dins de les zones, dels perímetres de les edificacions, nombre de plantes, alineacions obligatòries i perímetres d'ocupació, així com la previsió de la formació de porxos en determinats fronts, i la fixació de les parcel·les que tenen preferentment ús residencial a les plantes baixes, té caràcter normatiu en aplicació de les condicions d'edificació resultants.

Totes les edificacions corresponents a les zones edificables hauran de resoldre les places d'aparcament necessàries per dotar els usos dels diferents espais i edificacions a raó d'una plaça d'aparcament com a mínim per a cadascun dels habitatges o per cada 100 m² de sostre edificable, sense perjudici de les condicions concretes establertes per a cadascuna de les zones.

Els projectes de les edificacions hauran de justificar suficientment la dotació de places d'aparcament en raó dels usos i dels sostres corresponents.

L'edificabilitat a les diferents zones serà la resultant de l'aplicació dels paràmetres fixats per a cadascuna de les mateixes, i sempre amb el límit de sostre màxim establert en el quadre 3.1.3. (Superfícies de sòl, sostre edificable i nombre màxim d'habitatges) de la Memòria i en el plànol núm. 3 (Zonificació).

Es tolerarà l'ús industrial de la 1^a i 2^a categoria en situació 1a, 2a, 3a, i 4a en les zones B, C i F.

Article 14. Determinacions per a la zona A "Residencial unifamiliar en filera"

1. Parcel·lació. S'estableix una parcel·la mínima en el cas de noves parcel·les, amb una crugia mínima de 5,00 m, amidats al llarg de tota la parcel·la, amb una superfície mínima de 100 m². La parcel·lació dibuixada en el plànol núm. 3 (Zonificació) és indicativa. La parcel·lació definitiva serà en funció de les edificacions ja existents i de les noves edificacions, a resoldre en el projecte de reparcel·lació corresponent, i en la llicència de parcel·lació corresponent.
2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Edificació arreglerada en volumetria existent definida per una alineació obligatòria.
3. Tipus edificatori. Habitatge unifamiliar entre mitgeres, desenvolupat en planta baixa i un pis.
4. Línia d'edificació. Les línies de l'edificació venen definides en el plànol núm. 3 (Zonificació)
5. Fondària edificable màxima. Queda fixada al plànol núm. 4 (Proposta d'accessos rodats a parcel·la. Usos en planta baixa)
 - a) Per la subzona A-1 és d'11 o 12 m, segons la fondària esmentada en el plànol núm. 4. Aquesta es fixa per al cas de modificació de les edificacions existents i per a noves edificacions residencials, des de la línia d'edificació principal definida com alineació obligatòria.
 - b) Per a la subzona A-2 és de 10 m, segons les cotes del plànol núm. 4.
6. Altura reguladora màxima. Es fixen 7,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.

7. Altura útil mínima. L'altura útil mínima per a aquesta zona és per a plantes baixes i plantes pis de 2,50 m. i per a plantes soterrani de 2,20 m.

8. Planta soterrani.

a) Es permet en la subzona A-1, per situar-hi altres usos vinculats a l'habitatge amb accés des de l'interior del mateix habitatge o aparcament, quan es produeixin agrupacions de noves edificacions residencials de quatre o més habitatges unifamiliars. L'accés es realitzarà mitjançant rampa des del carrer o passatge, per a cada conjunt i serà únic. Es situarà en qualsevol punt de la façana del conjunt i el soterrani tindrà una ocupació màxima igual a la de les plantes superiors, més 5,00 m sota el jardí a partir de l'alineació posterior de l'edificació.

b) És obligatori en la subzona A-2 "Amb parcel·la col·lectiva", una planta soterrani comuna a cada conjunt d'edificacions arreglades i amb ús d'aparcament. L'accés en rampa per a cada conjunt edificatori serà únic des del carrer o espai públic, tal com es fixa al plànol núm. 3 (Zonificació), i el soterrani tindrà una ocupació màxima igual a la de les plantes superiors, més 5,00 m. sota el jardí a partir de l'alineació posterior de l'edificació.

9. Cossos sortints. Es permeten a les façanes, en la modalitat d'oberts, respectant el pla límit de vol (1,00 m), i com a màxim un 10% de l'amplada del carrer.

10. Sostre edificable màxim. És el que resulta dels paràmetres definits en aquestes Ordenances i plànols d'ordenació corresponents, amb assignació de nombre màxim d'habitatges (veure quadre 3.1.3. de la Memòria).

11. Garatges.

a) En la part de la subzona A1 amb vialitat al front i fons de les parcel·les, els garatges es preveuen a la part posterior de les parcel·les en una edificació auxiliar a l'edificació existent, amb una fondària de 6,00 m. des de l'alineació obligatòria definida, i amb una altura màxima de 3,00 m. corresponent a una planta baixa. L'accés dels vehicles és des del pas de vianants al que afronta, ocupant tot el front posterior de la parcel·la, formant un conjunt d'edificació auxiliar continu. La coberta serà plana no transitable. S'exceptuen la parcel·la més propera al carrer del Pla de Baix, carrer A, per tal de poder-hi mantenir el jardí privat, i la parcel·la més propera al carrer de Maria Aurèlia Capmany, carrer D.

A la resta de la zona A1, els garatges se situaran en la planta baixa de l'habitatge, a excepció d'agrupacions de noves edificacions residencials que es poden situar en planta soterrani.

b) A la subzona A2 se situaran en planta soterrani i accés unificat, tal com expressa l'anterior apartat 8.

12. Usos. L'ús principal és el d'habitatge en la seva modalitat d'unifamiliar. És permès l'ús d'oficines. A la subzona A-1, en planta baixa, és també permès l'ús comercial i l'industrial de primera categoria, sempre que es mantingui com a mínim una plaça per a garatge de l'habitatge.

Article 15. Determinacions per a la zona B, "Residencial plurifamiliar en bloc lineal"

1. Parcel·lació. La parcel·la mínima tindrà un front a vial o espai lliure públic de 14,00 m com a mínim, amb una superfície mínima de parcel·la de 200 m². La parcel·lació definitiva quedarà determinada en la llicència de parcel·lació corresponent.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació. L'ordenació de l'edificació és segons alineació a vial amb bloc lineal. La disposició dels blocs queda recollida en els plànols d'ordenació.

3. Tipus edificatori. Les edificacions corresponents a habitatges plurifamiliars, amb baixos comercials en la subzona B-2.

4. Línia d'edificació. La línia d'edificació coincidirà amb l'alineació de vial, o d'espais de vianants segons el cas, seguint l'ordenació dibuixada en els plànols d'ordenació corresponents, amb la definició de les alineacions obligatòries.
5. Fondària edificable. Les plantes residencials tindran la fondària definida al plànol núm. 4 (Proposta d'accessos rodats a parcel·la. Usos en planta baixa). Les plantes baixes comercials podran sobrepassar la fondària edificable fins a un màxim de 15,00 m. des de la línia d'edificació en els casos on es determina als plànols d'ordenació. Els tancaments de les plantes baixes comercials del bloc lineal amb façana principal orientada a sud a l'avinguda de Marie Curie, es regularan una distància de 3,00 m des de la línia d'edificació, per formar porxos de pas públic, segons les determinacions dels plànols d'ordenació corresponents. Els tancaments de les plantes baixes podran recular-se per donar lloc a espais d'accés.
6. Altura reguladora màxima. L'altura reguladora màxima es regula en funció de les amplàries dels carrers on donen front els blocs d'edificació, i queda definida al plànol d'ordenació .

En general l'altura reguladora màxima es fixa en 10,50 m corresponent a planta baixa i dues plantes pis, quan l'amplària dels carrers del front a edificar sigui inferior a 30 m i superior a 10 m.

En el cas de que l'amplària del carrer sigui superior als 30 m (avinguda), l'altura reguladora màxima es fixa en 16,50 m corresponent a planta baixa i quatre plantes pis.

Amb caràcter excepcional l'altura dels blocs que són continuïtat de blocs ordenats al sector residencial adjacent, Tres Torres III, serà coincident amb l'altura establerta que és de 13,50 m corresponent a planta baixa i tres plantes pis.
7. Altures útils mínimes. Les altures útils mínimes per a aquesta zona són de 2,50 m. per habitatge, de 2,80 m. per als locals comercials i de 2,20 m. per a les plantes soterrani.
8. Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterrani, ocupant una fondària de 15,00 m. per a l'ús exclusiu o d'aparcament.
9. Cossos sortints. Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria, podent ocupar totalment la façana principal o un terç d'aquesta, respectivament, tot respectant el pla límit de vol.
10. Sostre edificable màxim. És el que resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta Normativa i en els plànols d'ordenació corresponents, amb assignació de nombre màxim d'habitatges (veure quadre 3.1.3. de la Memòria).
11. Garatges. Es podran situar a la planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

12. Usos. Es permeten només els següents usos:

En plantes pis. Habitatges i oficines.

En plantes baixes:

- a) Per a les subzones B-1 i B-3 l'ús de planta baixa serà preferentment d'habitatge o oficines, restant admesos el comercial, sociocultural, i industrial de primera categoria. D'acord amb el que determina la Normativa del PTSEC 2001-2004, els establiments comercials destinats a l'alimentació no superen els 700 m² de superfície.
- b) Per a la subzona B-2, comercial, oficines, sociocultural i ús industrial de primera categoria. A la parcel·la on es preveu l'ús comercial en planta baixa de fondària edificable de 15 m, situada a l'avinguda Marie Curie cantonada carretera del Masnou, es podrà destinar a l'ús residencial excepcionalment sempre que la fondària edificable es limiti a 11,00 m i els 4,00 m restants es destinin a jardí al servei de l'ús residencial de planta baixa.

En plantes soterrani: Garatge-aparcament.

13. Estudi de Detall. La parcel·la en clau B-3 situada al carrer Montserrat Roig, carrer C, podrà ser objecte d'Estudi de Detall, en cas d'enderroc de l'edificació existent. La nova edificació no superarà el sostre de l'existent.

Article 16. Determinacions per a la zona C, "Residencial plurifamiliar en bloc aïllat amb placa comercial"

- 1.Parcel·lació. Hi ha dues parcel·les corresponents als dos blocs aïllats projectats per a l'ús residencial, constituint juntament amb les edificacions en placa corresponents a dues unitats de parcel·la mínima.
- 2.Tipus d'ordenació de l'edificació. Ordenació segons volumetria específica, amb perímetres d'ocupació definits en els plànols d'ordenació corresponents. La parcel·la C-2 disposa d'un cos que enllaça amb l'edificació existent al sector Tres Torres III, evitant així una mitgera al descobert.
- 3.Tipus edificatori. Habitatges plurifamiliars en torre de planta quadrada de 22 m x 22 m i placa comercial en planta baixa.
- 4.Línia de l'edificació. La línia de l'edificació ve definida en els plànols d'ordenació corresponents com a perímetre d'ocupació.
- 5.Altura reguladora màxima. Es fixa en vint i vuit metres i cinquanta centímetres (28,50 m.) corresponents a planta baixa, set plantes pis i una planta àtic. La planta àtic quedarà centrada sobre la projecció en planta de la torre i es retirarà 4 metres del perímetre exterior. La planta baixa per a la placa comercial, no superarà els cinc metres (5,00 m) d'altura.
- 6.Altures útils mínimes. Les altures útils mínimes per a aquesta zona són de 2,50 m per habitatges i oficines; 3,50 m per a locals comercials i 2,20 m per a soterranis.
- 7.Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterrani ocupant, com a màxim, el mateix perímetre de les plantes superiors, per a l'ús exclusiu d'aparcament.
- 8.Cossos sortints. No es permeten cap tipus de cossos sortints més enllà del perímetre d'ocupació màxim definit tant per al bloc aïllat (torre) com per a la placa comercial.
- 9.Sostre edificable màxim. És el que resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta Normativa i en els plànols d'ordenació corresponents, amb assignació de nombre màxim d'habitatges (vegeu quadre 3.1.3. de la Memòria).
10. Garatges. Es podran situar a la planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.
11. Usos. Es permeten només els usos següents: En plantes pis. Habitatges i oficines. En planta baixa. Comercial, Oficines i Sociocultural. En planta soterrani garatge-aparcament.

D'acord amb el que determina la Normativa del PTSEC 2001-2004, els establiments comercials destinats a l'alimentació no superen els 700 m² de superfície.

També s'admet l'ús recreatiu en plantes baixes quan aquestes no donin directament front a vial.

Article 17. Determinacions per a la zona D, "Residencial bifamiliar existent"

- 1.Parcel·lació. Es correspon a una parcel·la única ja existent.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Ordenació en volumetria específica que es correspon a l'existent d'una edificació en planta baixa i planta pis, on hi ha dos habitatges.
3. Usos. Es permeten només els existents que són d'habitatge, amb la possibilitat de garatge-aparcament al servei dels habitatges a la planta baixa.

Article 18. Determinacions per a la zona E, "Comercial"

1. Parcel·lació. Inicialment es tracta d'una parcel·la única, preveient que es pugui fer un màxim de dues parcel·les mínimes amb una superfície mínima de 3.000 m², per ubicar activitats comercials en gran parcel·la.
2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Ordenació en alineació de vial segons alineacions obligatòries establertes en els plànols d'ordenació, amb una ocupació màxima del 60%
3. Tipus edificatori. Edificacions comercials en planta baixa, amb possibilitat d'altell. Aquests es regularan de l'alineació de la façana a la carretera del Masnou una distància mínima de 10 m.
4. Línia d'edificació. Les línies d'edificació són les determinades com a alineacions obligatòries en el plànol d'ordenació núm. 3 (Zonificació).
5. Fondària edificable màxima. S'estableix com la resultat de l'aplicació dels paràmetres edificatoris de la zona amb el límit que es recull en el plànol d'ordenació núm. 3 (Zonificació).
6. Altura reguladora màxima. Es fixa en set metres cinquanta centímetres (7,50 m) corresponents a planta baixa amb possibles altells interiors. Puntualment s'admetran elements visuals vidriats de remat de cobertes fins a una altura màxima de quinze metres (15,00 m).
7. Altures útils mínimes. Les altures útils mínimes per aquesta zona són les següents: Locals comercials 3,50 m; planta soterrani 2,20 m; altell 2,50 m.
8. Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterrani amb l'ocupació màxima de les plantes superiors, per a ús exclusiu d'aparcament.
9. Cossos sortints. No s'admet cap cos sortint.
10. Sostre edificable màxim. És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta Normativa i per les determinacions dels plànols d'ordenació, i serà com a màxim de 1,00 m² sostre/m² sòl d'edificabilitat neta (veure quadre 3.1.3. de la Memòria).
11. Garatges. Es podran situar a les plantes soterrani.
12. Usos: Es permeten només els usos següents: En planta baixa i altell comercial. En planta soterrani garatge-aparcament. A més en planta baixa es permeten usos comercial, oficines i industrial de 1a. i 2a. categoria, en situació primera, segona, tercera, quarta i cinquena.

Article 19. Determinacions per a la zona F, "Residencial en volumetria específica"

1. Parcel·lació. Correspon la zona a una única parcel·la que alhora és parcel·la mínima.
2. Ordenació segons volumetria específica amb definició de perímetres d'ocupació d'acord amb les determinacions d'un Estudi de Detall a redactar i tramitar amb aquesta finalitat.

L'altura reguladora màxima es fixa en setze metres i cinquanta centímetres (16,50 m) corresponents a planta baixa i quatre plantes pis.

3. Altures útils mínimes. Les altures útils mínimes per a aquesta zona són les següents. Per a oficines 2,80 m, per a habitatges 2,50 m, per a comercial 3,50 m, per soterrani 2,20 m i per els altells, 2,50 m.
4. Planta soterrani. Es permetran dues plantes soterrani amb una ocupació màxima a determinar a l'Estudi de detall, per a ús exclusiu d'aparcament.
5. Sostre edificable màxim. L'edificabilitat neta es fixa en 0,70 m² sostre/m² sòl.
6. Garatges. Es podran situar a les plantes soterranis.
7. Usos. Es permeten només els usos següents:
 - En plantes pis: residencial i oficines.
 - En planta baixa i planta primera: comercial.
 - En planta soterrani: garatge-aparcament.

Article 20. Determinacions per a la zona G, "Residencial hoteler"

1. Parcel·lació. La parcel·la mínima serà amb un front mínim a vial de 20,00 m i una superfície mínima de 1.000 m² de parcel·la, donant lloc a un màxim de tres parcel·les. Una per poder mantenir l'ús actual de la masia existent com a restaurant i habitatge, i possible ús hoteler; i les altres per poder-les destinar a habitatges i altres usos.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Ordenació en edificació aïllada, amb separacions mínimes a límits de 4,00 m., excepte en el front a la carretera en que l'edificació podrà ser alineada a vial.

Es farà un Estudi de detall i un projecte unitari per a les edificacions i ordenació interior de tota la zona, amb la condició de no tapar de vistes, des de la carretera, la masia existent, deixant lliure d'ocupació la part necessària del front de la zona que afronta a la carretera fent cantonada amb el carrer.

Les separacions entre edificacions dins de la mateixa parcel·la serà com a mínim d'1/4 part de la suma de les seves alçades, i sempre en qualsevol cas com a mínim de 6,00 m.

3. Tipus edificatori. Instal·lacions de restaurant existents amb utilització d'una antiga masia i previsió d'ampliació fins a un màxim del 60% del sostre total edificable en el conjunt de la zona amb possibilitat de l'ús existent o de l'ús hoteler.

L'edificació principal de la masia existent, tindrà la consideració d'edificació a conservar.

La resta de l'edificabilitat total es destinarà a habitatges plurifamiliars i altres usos d'acord amb el que fixi l'Estudi de detall a desenvolupar.

4. Altura reguladora màxima. Es fixa en 19,00 m. corresponents a planta baixa i a cinc plantes pis.
5. Altures útils mínimes. Les altures útils mínimes per a aquesta zona són les següents: Per a ús hoteler, oficines i habitatges, 2,50 m. Per a soterranis 2,20 m. Per a ús comercial i recreatiu 3,50 m.
6. Planta soterrani. Es permetran dues plantes soterrani amb una ocupació màxima a determinar a l'Estudi de detall, per a ús exclusiu d'aparcament.
7. Sostre edificable màxim. És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes Ordenances i de les determinacions dels plànols d'ordenació.

L'índex màxim d'edificabilitat neta serà d'1,20 m² sostre/m² sòl amb un màxim del 60% de l'edificabilitat total de la zona, destinada a habitatges plurifamiliars, amb assignació de nombre màxim d'habitatges (veure quadre 3.1.3. de la Memòria).

8. Garatges. Es podran situar en planta baixa o planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.
9. Usos. Es permeten només els següents usos: en Planta baixa. Hotel·ler i comercial. En plantes pis. Hotel·ler, oficines i habitatges. En planta soterrani. Garatge-aparcament. La masia es preveu poder utilitzar com habitatge, per la qual cosa es computa en el nombre màxim d'habitatges assignats a la zona (veure quadres 3.1.3. de la Memòria). També s'admet l'ús recreatiu en planta baixa.

Per al sostre destinat a usos hotel·ler, d'oficines i d'habitatge es seguirà el criteri següent:

No es pot sobrepassar el 60% de l'edificabilitat per a ús d'habitatge.

Pot destinar-se a usos hotel·lers i/o oficines el 100% de l'edificabilitat eximint-se de l'obligatorietat de destinar una part del sostre edificable a habitatge.

Article 21. Determinacions per a la zona H, "Terciari en bloc aïllat amb placa comercial"

1. Parcel·lació. Hi ha dues parcel·les corresponents als dos blocs aïllats projectats per a l'ús terciari, constituint juntament amb les edificacions en placa corresponents dues unitats de parcel·la mínima.
2. Tipus d'ordenació d'edificació. Ordenació segons volumetria específica, amb perímetres d'ocupació definits en el corresponent plànol d'ordenació número 3 (Zonificació).
3. Tipus edificatori. Torre de planta quadrada o rectangular i placa comercial en planta baixa amb possibilitat d'altells, els quals computaran a efectes de sostre edificable. Aquests es regularan de l'alineació de la façana a la carretera del Masnou una distància mínima de 10 m.
4. Línia de l'edificació. La línia de l'edificació ve definida en els corresponents plànols d'ordenació com a perímetre d'ocupació.
5. Altura reguladora màxima. Es fixa en trenta metres (30 m) corresponents a planta baixa i set plantes pis. La planta baixa per a la placa comercial, no superarà els set metres cinquanta centímetres (7,50 m.) d'altura.
6. Altures útils mínimes. Les altures útils mínimes per a aquesta zona són de: 2,50 m per oficines en planta pis i altells; 3,50 m per a locals comercials i 2,20 m. per a planta soterrani.
7. Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterrani ocupant, com a màxim, el mateix perímetre de les plantes superiors, per a l'ús exclusiu d'aparcament. S'admet, a més, la possibilitat d'ocupar un pas per sota de la prolongació del carrer Pallars, carrer G, per tal de connectar els aparcaments dels dos blocs. Aquest pas tindrà una amplada màxima de 7,00 m, només tindrà una planta d'altura i assegurarà la correcta continuïtat del pas de serveis públics que contingui el carrer.
8. Cossos sortints. No es permeten cap tipus de cossos sortints més enllà del perímetre d'ocupació màxim definit tant per al bloc aïllat (torre) com per a la placa comercial.
9. Sostre edificable màxim. És el que resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta Normativa i en els plànols d'ordenació corresponents (vegeu quadre 3.1.3. de la Memòria).

10. Garatges. Es podran situar a la planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de plantes pis.

11. Usos. Es permeten només els següents usos: En plantes pis, oficines. En planta baixa i altell, comercial, oficines i sociocultural. En planta soterrani garatge-aparcament.

D'acord amb el que determina la Normativa del PTSEC 2001-2004, els establiments comercials destinats a l'alimentació no superen els 700 m² de superfície.

12. Estudi de detall. Podrà redactar-se en conjunt per a les dues parcel·les per a reordenar els volums de les torres i/o la fondària de la placa, mantenint l'alineació d'aquesta a la carretera.

Article 22. Determinacions per als Equipaments

Les edificacions dels equipaments es plantejaran com a tipologia d'edificació aïllada, responnent a les necessitats i usos a que es destinin.

L'edificabilitat neta màxima serà d'1 m² sostre/m² sòl.

En el cas de l'equipament del carrer Esteve Terrades i Caterina Albert, el solar a considerar a efectes de l'edificabilitat serà el propi equipament més el destinat a camp de futbol.

Es fixa un sostre màxim de 4.558 m²st per al solar que confronta pel sud al carrer Caterina Albert.

L'altura màxima serà:

Per als situats als carrers Esteve Terrades i Caterina Albert, de 16,50 m corresponents a planta baixa i quatre pisos, excepte pel que fa a elements singulars.

Per al situat al carrer Migdia, de 7,50 m, corresponents a planta baixa i un pis.

Per a l'equipament situat al carrer Migdia, s'estableix:

Alineació a vial obligatòria al carrer Migdia en planta baixa.

Fondària edificable: 10 m.

Separació amb l'edificació veïna del carrer Migdia: mínim 9 m.

Els usos a que es destinaran aquests equipaments es podran destinar a esportiu, sociocultural, sanitari, i sanitari-assistencial.

Article 23. Determinacions per als Espais Lliures

En els espais lliures no es permetran edificacions, a excepció de petites construccions corresponents a serveis públics (E.T.) i instal·lacions de tipus desmuntable, sempre i quan les dimensions de l'espai corresponent permetin l'ocupació de les mateixes, sense condicionar el seu ús com a espai de pas i de lleure. De forma excepcional es podran situar edificacions destinades a equipaments públics amb una ocupació màxima d'un 8% i una edificabilitat màxima de 0,10 m² sostre/m² sòl amb la condició que l'espai lliure tingui una superfície mínima de 3.000m².

DISPOSICIONS ADDICIONALS

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions sobre Supressió de Barreres Urbanístiques i Arquitectòniques.

En referència al nivell d'habitabilitat objectiva a exigir als habitatges, són d'obligat acompliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Les edificacions existents que s'incorporen a l'ordenació, dins dels espais qualificats com a zones s'entenen ajustades a la mateixa en les seves condicions actuals, sempre que no suposin major edificabilitat de la màxima permesa per a la parcel·la a que estan adscrites.

Les edificacions existents que quedin dins de zones i que superin l'edificabilitat prevista de les parcel·les a que estiguin adscrites s'entenen no ajustades a l'ordenació encara que no tindran la condició de fora d'ordenació, podent-se mantenir com a volum disconforme.

Als efectes reparcel·ladoris pel que fa a les parcel·les existents, quan aquestes s'adjudiquin als mateixos propietaris, no seran d'aplicació les condicions de parcel·les mínimes establertes en aquest Pla Parcial.

Igualment quan existeixi una parcel·la sense edificar entre dues parcel·les ja edificades, aquesta es podrà adjudicar en la Reparcel·lació com a parcel·la independent encara que no s'acompleixin les condicions de parcel·la mínima establertes en el present Pla Parcial.

En el cas d'ampliacions o substitucions de les edificacions esmentades, aquestes s'hauran d'ajustar, si s'escau, a totes les disposicions i determinacions del Pla Parcial.

Així mateix en el cas de que el volum de les edificacions existents sigui disconforme amb les determinacions del present Pla Parcial i estiguessin formant part d'una parcel·la que admeti nova construcció, s'haurà de procedir al condicionament de les edificacions existents per fer-les conformes al Pla Parcial, abans de procedir a la nova construcció.

En qualsevol cas, l'edificabilitat corresponent a les edificacions existents que es mantinguin, computarà als efectes de l'edificabilitat màxima de cada parcel·la.

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR K "Can Gili".

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició.

Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial del Sector K.

Article 2. Àmbit territorial d'aplicació.

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial està situat a la banda nord de la carretera BV-432, de Granollers a Lliçà d'Amunt, i al costat de Can Gili, a la part oest de la ciutat. Té una superfície de 64.800 m².

Article 3. Aplicació supletòria del POUM

En totes aquelles determinacions urbanístiques que, pel seu caràcter general, no es regulin en el present Pla Parcial, seran d'aplicació les disposicions pròpies del POUM.

Seràn d'aplicació, també, totes aquelles ordenances o disposicions que incorpori el POUM tant a través de modificació o revisió, en relació a la regulació de l'edificació, en especial les que es refereixin a la qualitat climàtica dels habitatges i en general les que tinguin per objectiu mesures d'eficiència energètica i mediambiental.

Article 4. Modificacions i adaptacions

Quan calgui modificar o adaptar les determinacions d'aquest Pla Parcial es redactarà el corresponent pla de millora urbana. S'hauran de referir necessàriament a una zona sencera i, en qualsevol cas, tindran entitat suficient per tal d'establir una ordenació coherent del conjunt. En cap cas podran perjudicar o alterar les condicions d'edificació de les àrees contigües.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 5. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial, es qualifica en zones i sistemes. S'entén per zona aquella part dels terrenys dins la qual, atenent a les previsions d'aquest Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'ús i a l'edificació. S'entén per sistemes els terrenys que, en virtut de l'aplicació de la legislació urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Granollers.

Article 6. Zones

Es defineixen tres zones:

- Zona 1: Residencial exclusivament. Ciutat jardí intensiva.
- Zona 2: Residencial exclusivament. Ciutat jardí intensiva.
- Zona 3: Equipament privat – Residencial plurifamiliar. Admet l'ús comercial compatible amb el residencial.

NORMES D'EDIFICACIÓ

Article 7. Tipus d'ordenació.

Els tipus d'ordenació de l'edificació previstos i les zones corresponents són els següents:

- Zona 1: Cases unifamiliars en filera amb jardí davanter i posterior, i aparcament exterior.
- Zona 2: Cases unifamiliars agrupades formant subconjunts arquitectònics menors.
- Zona 3: Comercial-residencial plurifamiliar segons volumetria específica.

Article 8. Aparcaments.

Es designen amb el nom d'aparcament els espais situats en el sòl o subsòl dels terrenys edificables destinats als vehicles automòbils.

La seva construcció s'adequarà a les condicions de posició i superfície pròpies de cada zona i a les exigències generals següents:

- a) Previsió de places: una plaça d'aparcament per cada unitat d'habitatge, a l'interior del propi edifici o en edificació auxiliar.
- b) Espai mínim de la plaça d'aparcament: 2,20m x 4,50 m.
- c) Alçada lliure mínima: 2,20 m.
- d) Amplada mínima dels accessos: 3,00 m.
- e) Pendent màxima de les rampes: 20%.

Article 9. Planta baixa.

És la planta situada al mateix nivell que la rasant del carrer o la primera planta per sobre de la planta soterrani, el paviment de la qual podrà estar situat per sobre o sota de la rasant. En els gràfics, s'indica la planta que té aquest caràcter per a cada secció tipus.

Article 10. Planta soterrani.

Es considera planta soterrani a tota planta enterrada o semienterrada situada per sota de la planta baixa. L'alçada lliure mínima serà de 2,30 m.

L'únic ús permès en la planta soterrani és el d'aparcament de vehicles, petits magatzems domèstics i instal·lacions tècniques dels edificis.

S'admet únicament una planta soterrani a excepció de la zona 3 en la que es permetran diferents plantes degut a les característiques d'ús d'aquesta edificació i la seva adequació al relleu.

Article 11. Altura reguladora.

L'altura reguladora dels diferents edificis es defineix de manera unívoca per a tots els edificis en els gràfics que s'acompanyen.

Article 12. Tanques.

Les tanques amb fronts a vials o espais lliures d'ús públic hauran de seguir les alineacions que per a aquests elements s'estableixen en els plànols d'ordenació.

Les característiques físiques de les diferents tanques s'estableixen en els gràfics que acompanyen aquesta normativa .

Article 13. Cossos sortints.

Els cossos sortints s'admeten únicament en les situacions i dimensions indicades en els gràfics que acompanyen aquesta normativa.

Article 14. Unitat mínima d'execució i unitat mínima de projecte.

S'entén per unitat mínima d'execució a la superfície mínima de sòl edificable, susceptible de contenir una unitat mínima d'edificació.

En els plànols es defineix el perímetre de totes les unitats mínimes d'execució d'aquest Pla parcial referenciades amb les lletres A, B i C.

A cada unitat mínima d'execució correspon una unitat mínima de projecte. La unitat mínima de projecte es refereix a la mínima quantitat de superfície edificable susceptible de ser projectada per tal de sol·licitar llicència d'edificació.

ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

Article 15. Zona 1. Residencial. Ciutat jardí semi-intensiva

Inclou el sòl edificable qualificat d'aquesta forma en el plànol . El tipus edificatori és de cases unifamiliars agrupades en subconjunts de màxim 4 unitats (tipus a). Caracteritza aquest tipus residencial el jardí particular i l'agrupació i racionalització d'elements comuns.

1.Parcel·lació.

El sòl edificable en la zona 1 es grafia en els plànols que s'acompanyen i es divideix en tres illes referenciades A, B, C i 11 grans parcel·les referenciades: A1 a A3, B1 a B4 i C1 a C4, corresponent a cada una un conjunt edificat. Cada conjunt d'edificis és subdividible en 4 mòduls amb una amplada de parcel·la que oscil·la entre 6 i 9 m.

El plànol indica una sotparcel·lació per a cada conjunt d'edificis considerada adient tot i que es pot modificar en l'interval definit.

2.Posició relativa de l'edificació en la parcel·la.

El sòl ocupat pel volum edificable en cada parcel·la ha de quedar inclòs en l'àmbit interior que per a cada gran parcel·la (A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3 i C4) es defineixen en el plànol. Es delimiten així implícitament les distàncies mínimes als límits laterals i posterior.

El plànol indica quatre formes diferents de disposar l'edificació en la parcel·la.

Es permeten vols i cossos sortints exteriors a aquest àmbit interior fins a 1,50 m.

3.Ocupació màxima de la parcel·la.

La ocupació de tota parcel·la per l'edificació es situarà d'acord amb el plànol.

La superfície màxima d'ocupació per parcel·la s'indica en el plànol.

4.Condicions volumètriques i tipològiques.

El sostre màxim edificable en cada illa s'indica en el plànol. El sostre màxim edificable en cada parcel·la serà el resultant d'aplicar, a la ocupació màxima definida en el plànol, una de les seccions tipus dels gràfics de la zona 1/ opcions 1-2-3-4.

Els vols i cossos sortints oberts no contarán a efectes del sostre màxim edificable.

5. Usos. S'admetrà exclusivament l'ús residencial.

6. Sòl privat lliure. El sòl no ocupat per l'edificació principal serà exclusivament jardí privat de l'habitatge.

7. Edificacions auxiliars.

S'admetran edificacions auxiliars en l'àmbit susceptible de ser ocupat per l'edificació, només en l'opció del gràfic zona 1/opció 4.

Hauran de situar-se en front del vial d'accés i estaran destinades a l'ús d'aparcament i traster. L'alçada màxima serà de 2,50 m.

En les altres opcions, zona 1/opcions 1-2-3 no s'admet edificació auxiliar.

Article 16. Zona 2. Residencial. Ciutat jardí semi-intensiva

Inclou el sòl edificable qualificat d'aquesta forma en el plànol . El tipus edificatori és de cases unifamiliars en filera (tipus b). Caracteritza aquest tipus residencial l'esquema carrer-aparcament-jardí i la utilització privada d'un fragment de sòl lliure.

1. Parcel·lació.

El sòl edificable en la zona 2 es grafia en els plànols i es divideix en 7 grans parcel·les corresponent cada una a una filera de cases.

Cada filera de cases és subdividible en diferents mòduls unifamiliars amb una amplada de façana que oscil·la entre 5 i 6 m.

Les parcel·les extremes de filera poden ampliar el mòdul segons el plànol. El plànol indica una sotsparcel·lació considerada adient tot i que es pot modificar en l'interval referit.

2. Posició relativa de l'edificació en la parcel·la. El sòl ocupable màxim per l'edificació en cada parcel·la s'especifica en el plànol .

3. Condicions volumètriques i tipològiques. Són d'obligat compliment totes les condicions físiques que s'estableixen en el plànol .

4. Usos. S'admetrà exclusivament l'ús residencial.

5. Edificacions auxiliars.

S'admetran les edificacions auxiliars que s'indiquen en el plànol .

Hauran de situar-se unívocament en front del vial d'accés i estaran destinades a l'ús d'aparcament i traster. L'alçada màxima serà de 2,50 m.

Les característiques compositives d'aquestes construccions auxiliars seran unitàries per a cada illa (A, B i C).

Article 17. Zona 3. Equipament privat – Residencial plurifamiliar

Inclou el sòl edificable qualificat d'aquesta forma en els plànols. El tipus edificatori que es proposa en aquesta zona és el de volumetria específica (tipus c) adaptat a les particulars condicions topogràfiques, d'ús i de context.

1.Parcel·lació.

La totalitat del sòl inclòs en la zona 3 constitueix una sola parcel·la, subdivisible als efectes de l'execució de l'edificació en parts coherents amb els esquemes distributius i compositius que s'indiquen en el plànol.

2.Ocupació de sòl per l'edificació.

La posició relativa dels dos edificis que s'inclouen en aquesta zona s'indica amb precisió en el plànol.

3.Condicions volumètriques.

La volumetria corresponent als dos edificis d'aquesta zona, referenciats com edificis 1 i 2, es defineix amb precisió en el plànol.

L'altura d'ambdós edificis en relació als vials d'accés s'indica en els plànols.

Els cossos i elements sortints que s'indiquen en el plànol (per l'edifici 1), tindran una sortida màxima d'1,5 m i no computen als efectes de l'edificabilitat màxima permesa per a la zona.

4.Usos.

Els usos permesos en els dos edificis d'aquesta zona s'indiquen per a les diferents plantes en el plànol, són els següents:

- Edifici 1: Comercial i residencial, segons s'especifica en el plànol.
- Edifici 2: Aparcament, comercial, administratiu, esportiu i socio-cultural.

La construcció de plantes soterrani en l'edifici 1 per a l'ús d'aparcament és opcional.