



Ajuntament de
Castellar del Vallès

DILIGENCIA.-

La present fotocòpia és fidel reproducció de l'original que obra en aquesta Secretaria.
Castellar del Vallès,
EL SECRETARI

6473

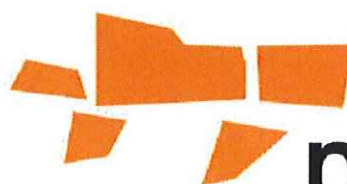


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 24 MAIG 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 04 OCT. 2016

La secretària

M. Teresa Manté i Prats



poum
revisió

NORMES URBANÍSTIQUES

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS .
TEXT REFÓS.

CASTELLAR DEL VALLÈS, JUNY 2016

6474

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	1
CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL	1
article 1. Objecte i àmbit territorial	1
article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM	1
article 3. Marc legal	1
article 4. El planejament territorial	2
article 5. Plans directors urbanístics	2
article 6. Compliment del POUM	2
article 7. Iniciativa i competències	2
article 8. Vigència i revisió del POUM	3
CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM	4
article 9. Contingut del POUM	4
article 10. Interpretació dels documents	5
article 11. Seguiment del POUM	5
article 12. Modificació i adaptació	5
article 13. Actualització i informació urbanística	6
TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM	7
CAPÍTOL I. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS	7
article 14. Desenvolupament del POUM en relació a la classificació del sòl	7
article 15. Plans de millora urbana	7
article 16. Plans parcials urbanístics	7
article 17. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM	8
article 18. Ordenances	8
CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA	9
article 19. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada	9
article 20. Polígons d'actuació urbanística	9
article 21. Polígons d'actuació urbanística de dotació	9
article 22. Sistemes d'actuació urbanística	10
article 23. Projectes de reparcel·lació i expropiació	11
article 24. Projectes d'urbanització	11
article 25. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització	11
article 26. Unitats mínimes d'adjudicació dels aprofitaments	16
article 27. Delimitació de projecte unitari	17
article 28. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes	17
article 29. Ocupació directa per l'execució de sistemes	17
article 30. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris	17
article 31. Convenis urbanístics	17
CAPÍTOL III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE	19
article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge	19
article 33. Plans locals d'habitatge	19
article 34. Indicadors socials	19
article 35. Instruments urbanístics per l'obtenció de sòl per habitatge de protecció pública	20
article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl	20
article 37. Delimitació d'àrees de tempteig i retracte	20
article 38. Gestió de l'habitatge de protecció pública	21
CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE	22



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6475

article 39. Instruments normatius ambientals del POUM.....	22
article 40. Indicadors ambientals	22
article 41. Riscos en el planejament i en la seva execució.....	22
article 42. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM	23
article 43. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge	23
article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística	23
article 45. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada	24
article 46. Ordenances ambientals i de paisatge	24
CAPÍTOL V. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	26
article 47. Actes subjectes a llicència urbanística	26
article 48. Innecessarietat de la llicència urbanística	26
article 49. Llicències en sòl urbà	27
article 50. Llicències en sòl urbanitzable	28
article 51. Llicències en sòl no urbanitzable	28
article 52. Llicències provisionals.....	28
article 53. Règim de comunicació prèvia	28
article 54. Definició i classificació de les actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents.....	29
article 55. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació	30
article 56. Llicències en construccions i usos amb volum o ús disconforme	31
article 57. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució.....	31
article 58. Règim transitori.....	32
TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	33
article 59. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.....	33
article 60. Classificació del sòl	33
article 61. Qualificació del sòl	34
article 62. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística.....	37
article 63. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.....	37
article 64. Condicions d'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació.....	38
article 65. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents	38
TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS.....	41
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	41
article 66. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics	41
article 67. Tipus de sistemes urbanístics i identificació.....	41
article 68. Titularitat i afectació del sòl.....	42
article 69. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials urbanístics.....	42
article 70. Gestió i execució dels sistemes urbanístics.....	42
article 71. Compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl.....	43
article 72. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències.....	43
CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT	45
article 73. Definició i tipus	45
SECCIÓ 1A. SISTEMA VIARI. CODI X.....	45
article 74. Definició, tipus i identificació.....	45
article 75. Titularitat	46
article 76. Règim general	46
article 77. Regulació dels usos i condicions d'ordenació	46
article 78. Aparcaments públics i privats.....	47
article 79. Proteccions del sistema viari	48
article 80. Obertura i millores del sistema viari.....	48
article 81. Reserva de sòl per a traçat d'infraestructures viàries	49



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

SECCIÓ 2A. SISTEMA FERROVIARI. CODII F.....	51
article 82. Definició i identificació	51
article 83. Titularitat	51
article 84. Règim general	51
article 85. Regulació dels usos i condicions d'ordenació	51
article 86. Proteccions del sistema ferroviari	51
article 87. Reserva de sòl per a traçat d'infraestructures ferroviàries.....	52
CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES	53
article 88. Definició i tipus	53
SECCIÓ 1A: SISTEMA D'ESPAIS VERDS, CODI V.....	53
article 89. Definició i tipus	53
article 90. Titularitat	53
article 91. Règim general	54
article 92. Regulació dels usos, segons tipus.....	54
article 93. Condicions d'ordenació, segons tipus	54
article 94. Condicions dels projectes d'urbanització dels espais verds.....	56
SECCIÓ 2A: SISTEMA HIDRÀULIC, CODI H.....	58
article 95. Definició i identificació	58
article 96. Titularitat	58
article 97. Règim general	58
article 98. Regulació dels usos	58
article 99. Condicions d'ordenació	58
article 100. Condicions de protecció i millora del sistema hidràulic	60
CAPÍTOL IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS, I SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL	61
article 101. Definició i tipus.....	61
SECCIÓ 1A. SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CODI E.....	61
article 102. Definició i identificació.....	61
article 103. Titularitat i gestió	61
article 104. Règim general.....	61
article 105. Condicions d'ús.....	62
article 106. Condicions d'ordenació i edificació.....	62
SECCIÓ 2A. SISTEMA SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. CODI T	64
article 107. Definició i identificació.....	64
article 108. Titularitat i gestió	64
article 109. Règim general.....	64
article 110. Condicions d'ús.....	64
article 111. Condicions d'ordenació i edificació.....	64
SECCIÓ 3A. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC, CODI D.....	66
article 112. Definició i identificació.....	66
article 113. Titularitat i gestió	66
article 114. Règim general.....	66
article 115. Regulació dels usos.....	66
article 116. Condicions d'ordenació i edificació.....	66
TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ	68
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	68
article 117. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà	68
article 118. Desenvolupament i execució del sòl urbà.....	68
CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ	70



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

article 119. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació.....	70
SECCIÓ 1A. ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC, CODI 1.....	72
article 120. Definició i subzones.....	72
article 121. Regulació general de la zona del Nucli antic, codi 1.....	72
article 122. Regulació de la subzona del Nucli antic, codi 1a.....	72
article 123. Regulació de la subzona del Nucli antic de Sant Feliu del Racó, codi 1a1.....	76
article 124. Regulació de la subzona del Nucli antic amb ordenació singular, codi 1b.....	78
SECCIÓ 2A ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3.....	84
article 125. Definició i subzones.....	84
article 126. Regulació general de la zona residencial en ordenació tancada, codi 3.....	84
SECCIÓ 3A ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ OBERTA, CODI 4.....	91
article 127. Definició i subzones.....	91
article 128. Regulació de la subzona residencial en ordenació oberta, codi 4a.....	91
article 129. Regulació de la subzona residencial d'ordenació oberta amb espais lliures, codi 4b.....	95
SECCIÓ 4A ZONA RESIDENCIAL EN CASES AGRUPADES, CODI 5.....	100
article 130. Definició i subzones.....	100
article 131. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.....	100
article 132. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar zona Bruguera, codi 5a1.....	103
article 133. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar / plurifamiliar zona Bruguera, codi 5a2.....	104
article 134. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar amb passatge, codi 5a3.....	105
article 135. Regulació de la zona residencial en cases agrupades, reculada a front de vial, codi 5b.....	106
article 136. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, reculada a front de vial, zona Bruguera, codi 5b1.....	108
article 137. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, ordenació singular, codi 5c.....	109
SECCIÓ 5A ZONA RESIDENCIAL EN CASES AÏLLADES, CODI 6.....	113
article 138. Definició i subzones.....	113
article 139. Regulació general de la zona residencial en cases aïllades, codi 6.....	113
article 140. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200), codi 6a.....	117
article 141. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400), codi 6b.....	118
article 142. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600), codi 6c.....	119
article 143. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800), codi 6d.....	120
article 144. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, (Atrésol a-b) codi 6d1.....	121
SECCIÓ 6A ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL, CODI 7.....	122
article 145. Definició i subzones.....	122
article 146. Regulació general de la zona d'activitat econòmica industrial, codi 7.....	122
article 147. Regulació de la subzona d'activitat econòmica industrial, entre mitgeres, codi 7a.....	123
article 148. Regulació de la subzona d'activitat econòmica industrial, aïllada, codi 7b.....	125
article 149. Regulació general de la subzona d'activitat econòmica industrial, singular, codi 7c.....	126
article 150. Regulació general de la subzona d'activitat econòmica industrial, singular no edificable, codi 7c1.....	128
article 151. Definició i regulació.....	130
article 152. Regulació general de la zona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, codi 8.....	130
article 153. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, codi 8a.....	131
article 154. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, aïllada, codi 8b.....	133
article 155. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c.....	134
SECCIÓ 8A ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE REPROGRAMACIÓ, CODI 10.....	136
article 156. Definició i regulació.....	136
article 157. Regulació general de la zona d'activitats econòmiques de reprogramació, codi 10.....	136

article 158. Regulació de l'edificació mitjançant Pla de millora urbana de reprogramació pels sòls, codi 10	137
CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	140
article 159. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística	140
article 160. Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM	140
article 161. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística	141
article 162. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística	142
CAPÍTOL IV. PLANS DE MILLORA URBANA	143
article 163. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana	143
article 164. Plans de millora urbana d'aquest POUM	143
article 165. Paràmetres i condicionants dels plans de millora urbana	144
article 166. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana	145
CAPÍTOL V. PLANS ESPECIALS	146
article 167. Pla especial del nucli antic	146
TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE	147
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	147
article 168. Ordenació del sòl urbanitzable	147
CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT	148
article 169. Sectors de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat	148
article 170. Paràmetres i condicions dels plans parcials de sòl urbanitzable delimitat	148
TÍTOL SETÈ. SÒL NO URBANITZABLE	150
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	150
article 171. Definició i objectius	150
article 172. Els espais oberts del Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB)	151
article 173. Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable	151
article 174. Determinacions del planejament territorial	153
CAPÍTOL II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL	154
article 175. Condicions generals	154
article 176. Protecció de les aigües	154
article 177. Normes urbanístiques relatives als residus	155
article 178. Protecció de la biodiversitat	157
article 179. Condicions d'implantació de les noves infraestructures tècniques i ambientals	157
article 180. Normes territorials sobre la protecció del paisatge	159
article 181. Protecció dels sòls i el relleu	160
article 182. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic	161
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI	163
article 183. Xarxa hidrogràfica	163
article 184. Xarxa viària rural	163
article 185. Estructura de la propietat del sòl. Finques mínimes, segregacions i agrupacions	164
article 186. Elements d'interès històric, tradicional o paisatgístic	165
article 187. Inventari de construccions en sòl no urbanitzable	165
CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	167
article 188. Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable	167
article 189. Components de la qualificació del sòl no urbanitzable	167
article 190. Pressió dels usos existents sobre el sòl no urbanitzable	170
article 191. Rústic, codi 13	172
article 192. La Serralada, codi 14	172
article 193. Terrasses del Ripoll, codi 15	174
article 194. Plana vallesana, codi 16	175



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 195. Pla especial del riu Ripoll, codi 17	177
CAPÍTOL V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS	179
article 196. Disposicions generals.....	179
article 197. Usos admesos en el sòl no urbanitzable	179
CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS	183
article 198. Edificacions pròpies de les activitats rústiques	183
article 199. Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural	184
article 200. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma de magatzems.....	185
article 201. Regulació de les construccions ramaderes.....	186
article 202. Actuacions específiques d'interès públic	187
article 203. Règim dels usos en les edificacions existents	188
CAPÍTOL VII. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL NO URBANITZABLE	189
article 204. Tipus de plans especials en sòl no urbanitzable.....	189
article 205. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el SNU	189
article 206. Pla especial urbanístic del riu Ripoll	189
TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL	192
article 207. Catàleg dels béns d'interès a protegir del municipi	192
article 208. Inventari de les construccions en sòl no urbanitzable	202
TÍTOL NOVÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS	205
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	205
article G1. Estructura dels paràmetres urbanístics	205
article G2. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística	206
article G3. Jerarquia dels paràmetres urbanístics	207
article G4. Paràmetres bàsics del POUM	207
article G5. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.....	207
article G6. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic	208
article G7. Paràmetres propis d'un edifici	209
article G8. Criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis	209
CAPÍTOL II. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ORDENACIÓ	211
SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS	211
article P1. Superfície del sector i del polígon	211
article P2. Superfície computable del sector i del polígon	211
article P3. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon	211
article P4. Sostre edificable màxim del sector i del polígon	211
article P5. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons	211
article P6. Densitat màxima d'habitatges bruta	212
SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.....	213
SUBSECCIÓ 1A: PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA.....	213
article P7. Parcel·la i illa.....	213
article P8. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.....	213
article P9. Parcel·la mínima.....	213
article P10. Terreny i pendent de la parcel·la	214
article P11. Solar	214
SUBSECCIÓ 2A: PARÀMETRES COMUNS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA.....	214
article P12. Índex d'edificabilitat net de parcel·la	214
article P13. Sostre edificable màxim de parcel·la	214
article P14. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la	215
article P15. Ocupació màxima de la parcel·la	216

SUBSECCIÓ 3A: PARÀMETRES ESPECÍFICS PER L'EDIFICACIÓ SITUADA EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA.....	216
article P16. Espai lliure de la parcel·la.....	216
article P17. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions.....	216
article P18. Modificacions de la topografia del terreny.....	217
article P19. Tanques a espai públic i entre veïns.....	217
SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....	219
SUBSECCIÓ1A: PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER.....	219
article P20. Alineació del vial.....	219
article P21. Amplada del vial o carrer.....	219
article P22. Rasants del vial i de l'alineació del vial.....	219
SUBSECCIÓ 2A. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ SITUADA EN RELACIÓ AMB EL CARRER.....	219
article P23. Alineació de l'edificació respecte del carrer.....	219
article P24. Front principal i front secundari.....	224
article P25. Fondària edificable.....	224
article P26. Paret mitgera.....	225
article P27. Pati d'illa.....	226
article P28. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.....	226
article P29. Edificacions en els patis d'illa i tanques.....	226
SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.....	227
article P30. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions.....	227
article P31. Sostre d'un edifici.....	227
article P32. Envolvent màxima d'un edifici i volum d'un edifici.....	227
article P33. Façanes d'un edifici.....	227
article P34. Nombre màxim de plantes.....	228
article P35. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p).....	228
article P36. Planta baixa.....	231
article P37. Planta soterrani.....	236
article P38. Planta altell.....	236
article P39. Planta pis i planta àtic.....	236
article P40. Planta sotacoberta.....	236
article P41. Coberta.....	237
article P42. Alçada lliure i construïda d'una planta.....	237
article P43. Cossos i elements sortints.....	237
article P44. Espais oberts d'un edifici.....	239
article P45. Elements tècnics i compostius d'un edifici.....	239
article P46. Patis de llum.....	240
article P47. Patis de ventilació.....	241
CAPÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ÚS.....	242
article U1. Classificació dels usos.....	242
SECCIÓ PRIMERA. ELS USOS SEGONS LA FUNCIÓ URBANÍSTICA.....	242
article U2. Usos generals i usos específics.....	242
article U3. Residencial.....	242
article U4. Terciari i serveis.....	243
article U5. Industrial, logístic, magatzem i tecnològic.....	245
article U6. Agrari i recursos naturals.....	246
article U7. Dotacions públiques.....	247
article U8. Serveis tècnics i ambientals.....	248
article U9. Mobilitat.....	248
article U10. Lleure i ambiental.....	248
SECCIÓ SEGONA. ELS USOS SEGONS EL DOMINI.....	250
article U11. Classificació d'usos segons el domini.....	250



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article U12. Usos públics	250
article U13. Usos privats	250
SECCIÓ TERCERA. PERMISSIBILITAT, REGULACIÓ I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS	251
article U14. Classificació d'usos segons la permissibilitat	251
article U15. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl	251
article U16. Desenvolupament de la regulació dels usos	251
article U17. Usos provisionals	252
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	253
article U18. Classificació d'usos segons la seva activitat	253
article U19. Situacions relatives	253
article U20. Usos específics en relació a les situacions relatives	254
SECCIÓ CINQUENA. ELS USOS I LES ACTIVITATS AMBIENTALS	256
article U21. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	256
article U22. Regulació supletòria	258
article U23. Simultaneïtat d'usos	258
article U24. Mesures tècniques correctores	258
SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	259
article U25. Definició	259
article U26. Reserva d'espais públics per estacionament	259
article U27. Condicions dels estacionaments públics en els Plans de millora urbana, Parcial i Especials	259
article U28. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	259
article U29. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries	260
article U30. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	261
article U31. Disposició i dimensió de les places	262
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	264
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA	264
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA	265
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA	265
DISPOSICIONS ADDICIONALS	266
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA	266
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA	266
DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA	266
DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA	267
DISPOSICIONS FINALS	268
DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA	268
DISPOSICIÓ FINAL SEGONA	268
DISPOSICIÓ FINAL TERCERA	269
ANNEXOS NORMATIUS	270
ANNEX 1. FITXES NORMATIVES DELS PLANS PARCIALS URBANÍSTICS APROVATS DEFINITIVAMENT	270
ANNEX 2. FITXES NORMATIVES DELS PLANS DE MILLORA URBANA	270
ANNEX 3. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	270
ANNEX 4. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DOTACIONAL	270
ANNEX 5. NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL	270



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

ANNEX ADDICIONAL.....	270
CRÈDITS.....	271
EQUIP REDACTOR	275

Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6483

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

article 1. Objecte i àmbit territorial

1. Aquestes Normes urbanístiques, juntament amb la resta de documents exigits per la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu Reglament, constitueixen el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès, el qual té per objecte la regulació urbanística de tots els sòls compresos dins el seu terme municipal, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (d'ara endavant "POUM") revisa l'expedient del *Pla general d'ordenació urbanística de Castellar del Vallès* aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 26 de maig de 1999 i publicat en el DOGC en data 16 de juliol de 1999. *Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGO de Castellar del Vallès*, aprovat el 20 d'abril de 2005 i publicat al DOGC en data 22 d'agost de 2005.

article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM

Les determinacions establertes pel POUM de Castellar del Vallès es fonamenten en els principis generals de l'actuació urbanística recollits en l'article 3 del capítol II del títol preliminar de la Llei d'urbanisme de Catalunya, pel que fa al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible.

En concret l'article 3 del LUC estableix:

1. 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, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà. Atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 3. Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl i valoracions en allò que no modifiqui ni vulneri la legislació en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient que són competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya.

La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

6484

Legislació urbanística estatal:

LS: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo, amb les modificacions introduïdes per la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

TRLU: Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, i per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

RPLU: Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

RLU: Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme (en totes aquelles disposicions no incloses en la Disposició derogatòria única del RPLU).

3. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

4. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

article 4. El planejament territorial

Les determinacions del present POUM s'estableixen en coherència amb el *Pla territorial Metropolità de Barcelona*, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010 (d'ara endavant PTMB); pel *Pla territorial sectorial d'espais d'interès natural*, aprovat per l'acord del Consell de Govern el 14 de desembre de 1992 mitjançant el Decret 328/1992 (d'ara endavant PEIN); pel *Pla territorial sectorial d'infraestructures de transport de Catalunya*, d'acord amb la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, i de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat (d'ara endavant PITC). Tal i com es recull en el punt 0.4 de la Memòria de la ordenació del present POUM.

article 5. Plans directors urbanístics

Les determinacions del present POUM s'estableixen en coherència amb el *Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques*, d'ara en endavant ARES.

article 6. Compliment del POUM

L'administració, els organismes públics i els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i, en concret, d'aquestes Normes urbanístiques, dels annexes normatius i dels plànols d'ordenació. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 106 de la LUC.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 7. Iniciativa i competències

1. La iniciativa del POUM i de les seves modificacions corresponen a l'ajuntament de Castellar del Vallès. Les

6485

determinacions dels plans directors urbanístics i dels plans especials urbanístics autònoms d'iniciativa i competència de la Generalitat poden modificar determinacions del POUM i obligar la seva adaptació.

2. El desenvolupament i gestió d'aquest POUM també correspon a l'ajuntament de Castellar del Vallès en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus estatuts. Hi intervindran, també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

3. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.

4. L'ajuntament de Castellar del Vallès, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 8. Vigència i revisió del POUM

1. Aquest POUM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

2. Podrà portar-se a terme la revisió global del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:

a) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatges, per establir activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.

b) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general del territori o al model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts.

c) D'acord amb l'article 95.5 de la LUC, constitueix revisió del planejament general l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.

3. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 2.a d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del POUM, prèvia audiència a l'ajuntament de Castellar del Vallès, o acordar-la a instància d'aquest.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

6486

article 9. Contingut del POUM

El POUM de Castellar del Vallès està integrat pels documents següents:

- a) Memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal.
 - I. Memòria de la informació.
 - II. Memòria de l'ordenació.
 - III. Agenda i avaluació econòmica i financera.
 - IV. Informe de sostenibilitat econòmica.
- b) Memòria social.
- c) Normes urbanístiques - Annexes normatius:
 - Normes urbanístiques.
 - Annexes normatius:
 - Annex 1. Fitxes normatives dels plans parcials urbanístics aprovats definitivament.
 - Annex 2. Fitxes normatives dels plans de millora urbana.
 - Annex 3. Fitxes normatives dels polígons d'actuació urbanística.
 - Annex 4. Fitxes normatives dels polígons d'actuació urbanística dotacionals.
 - Annex 5. Normativa ambiental general.
 - Annex addicional.
- d) Informe de sostenibilitat ambiental.
- e) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- f) Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès.
- g) Inventari de les construccions en sòl no urbanitzable de Castellar del Vallès.
- h) Atles de la informació urbanística de Castellar del Vallès.
- i) Plànols d'ordenació urbanística:
 - 1. Classificació del sòl (1:15.000).
 - 2. Estructura general del territori (1:15.000).
 - 3. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable.
 - 3a. Qualificació del sòl no urbanitzable (1:7.500).
 - 3b. Components de qualificació del sòl no urbanitzable (1:7.500).
 - 4. Qualificació i gestió del sòl (1:2.000).
 - 5. Ordenació detallada del sòl urbà (1:1.000).
 - 6. Identificació dels sectors i àmbits del POUM (1:15.000).
 - 7. Protecció dels sistemes (1:7.500).
 - 8. Xarxes generals de serveis (1:15.000)



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6487

article 10. Interpretació dels documents

1. Les presents Normes urbanístiques (d'ara endavant "Normes" o "NNUU"), juntament amb els annexes normatius i els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Castellar del Vallès i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.
3. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Castellar del Vallès, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del POUM que contempla els preceptes bàsics d'aquestes Normes urbanístiques. La modificació dels preceptes d'aquestes ordenances seguiran el procediment previst en la legislació local vigent.
4. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.
5. La *Memòria de la informació*, l'*Atles de la informació urbanística* i els *Documents complementaris* tenen caràcter informatiu i justificatiu.

article 11. Seguiment del POUM

1. L'ajuntament de Castellar del Vallès ha de mantenir els serveis d'informació i d'estudis necessaris per fer el seguiment de les actuacions previstes pel POUM i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
2. En compliment del que determina l'article 59.4 de la LUC, l'agenda de les actuacions a desenvolupar del POUM i, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal del POUM, haurà de ser actualitzada cada sis anys per acord de l'ajuntament de Castellar del Vallès després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme competent.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 12. Modificació i adaptació

1. Qualsevol alteració de les determinacions del Pla que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article 8 d'aquestes Normes, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
2. La modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix, s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.
4. En el cas que la modificació proposada comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos, s'estarà al procediment previst en l'article 99 del LUC. Aquestes modificacions hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures i per a equipaments, d'acord amb les previsions de l'article 100 del LUC.
5. En cas de que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic dels espais lliures,

les zones verdes, o els equipaments esportius previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 98 de la LUC. Aquestes modificacions han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitatius dels espais afectats.

No s'entendrà com a modificació regulada a l'article 98 de la LUC la concreció de la localització dels espais lliures, zones verdes, o equipaments esportius que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les dimensions i qualitat especificades en la fitxa normativa corresponent.

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

article 13. Actualització i informació urbanística

1. Periòdicament es durà a terme un procés d'actualització del Pla incorporant aquell planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment, com a mínim cada 6 anys, període que la LUC esmenta en l'article 59.4 referent a l'actualització de l'agenda. Els documents resultants del procés d'actualització tindran únicament caràcter informatiu.

2. Per tal de dotar la documentació actualitzada de caràcter normatiu es podrà tramitar un text refós del POUM que incorpori totes les modificacions del Pla, el planejament de desenvolupament i els instruments d'execució aprovats des de la darrera aprovació del Pla.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6489

TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM


CAPÍTOL I. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

article 14. Desenvolupament del POUM en relació a la classificació del sòl

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM es redactaran els instruments urbanístics següents: plans de millora urbana; plans parcials urbanístics; plans especials urbanístics; catàlegs; ordenances; i projectes d'urbanització, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 72 de la LUC i en els termes previstos en aquestes Normes urbanístiques.
2. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.
3. La formulació i tramitació dels instruments de planejament urbanístic s'ajustarà a les determinacions establertes en els articles 73 a 102 de la LUC.

article 15. Plans de millora urbana

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents sectors a desenvolupar mitjançant plans de millora urbana (d'ara endavant "PMU"), els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes normatives corresponents. La relació, tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana delimitats pel POUM es detalla en l'article 163 d'aquestes Normes urbanístiques.
 2. A més dels plans de millora urbana definits i previstos per aquest POUM, podran aprovar-se altres PMU per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 70.4 de la LUC i 90.5 del RLU.
- Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del Pla.
3. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 93 de la LUC.
 4. Els plans de millora urbana es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en l'article 91 del RLU i altres normes concordants.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 16. Plans parcials urbanístics

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents àmbits a desenvolupar mitjançant plans parcials urbanístics (d'ara endavant "PPU"), els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes normatives corresponents. Els Plans parcial urbanístics són el PPU de l'Ampliació dels Fruiters, corresponen a un creixement i desenvolupament residencial, i el PPU de Can Bages, corresponen a un creixement i desenvolupament d'activitat econòmica. La relació, tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans parcials urbanístics delimitats pel POUM es detalla en l'art. 168 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. En cas que, posteriorment a l'aprovació del POUM sigui necessària la redacció de plans parcials urbanístics, han de contenir, d'acord amb l'article 66.2 de la LUC, una justificació específica de l'adequació de la promoció, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.
3. Els plans parcials urbanístics es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en els articles 65 i 66 de la LUC i 84 a 89 del RLU i altres normes concordants.

6490

article 17. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM

1. Aquest POUM preveu quatre plans especials urbanístics (d'ara endavant "PEU"), corresponents al PEU del riu Ripoll per a l'ordenació de l'espai fluvial del riu Ripoll i de les seves ribes dins al sòl no urbanitzable, el PEU del catàleg de béns protegits del municipi, el PEU del catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable i el PEU del nucli antic de Castellar del Vallès.
2. El PEU del riu Ripoll, el qual ve grafiat en els plànols d'ordenació, es redactarà amb posterioritat a l'aprovació del POUM. L'àmbit, objectius, condicions d'ordenació i gestió del PEU del riu Ripoll es detallen en l'article 206 d'aquestes Normes urbanístiques.
3. Es preveuen les redaccions dels PEU del catàleg de béns a protegir del municipi, i del PEU del catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable.
4. Respecte el PEU del catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès, s'hi relacionen aquells elements que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual, tenen un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir, de forma més completa, el conjunt format per la vila de Castellar del Vallès. Pel que fa al patrimoni paisatgístic i natural, la seva catalogació és potestativa, tant en el POUM com en un pla especial de protecció posterior, i la seva formulació, si no ho preveu el POUM, no requereix modificació puntual d'aquest, a diferència del règim urbanístic d'una parcel·la amb una edificació protegida, que pot modificar substancialment el seu règim urbanístic, i cal que sigui concordant amb les determinacions del POUM. L'objecte i contingut del PEU es detalla en l'article 207 d'aquestes Normes Urbanístiques.
5. Respecte el PEU del catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable, s'hi relacionen les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i es justifica les raons que en determinen la preservació o la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 de la LUC. L'objecte i el contingut del PEU es detalla en l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques.
6. Respecte el PEU del nucli antic es redactarà amb posterioritat a l'aprovació del POUM, el qual determinarà amb un ajust més acurat les volumetries i acabats de tots els elements de les façanes. L'objectiu i contingut del PEU del nucli antic es detalla en l'article 167.
7. A més dels plans especials urbanístics anteriorment definits i previstos per aquest POUM, podran aprovar-se plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 67 de la LUC i 92 i 93 del RLU, sempre que no modifiquin l'estructura fonamental d'aquest POUM i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.
8. Tal i com s'estableix a l'article 68 de la LUC, es podran aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o equipament comunitari.
9. Tal i com s'estableix a l'article 92.2 de RLU, els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia, els plans especials urbanístics que estableix l'apartat l'article 92.2 de la RLU.
10. Els plans especials urbanístics es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts als articles 93 i 94 del RLU i altres normes concordants.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

article 18. Ordenances

L'ajuntament de Castellar del Vallès, d'acord amb l'article 71.2 de la LUC i amb la legislació de règim local, pot aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

6491

article 19. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. L'execució del planejament es realitza bé mitjançant la gestió urbanística integrada (per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris) o bé mitjançant la gestió urbanística aïllada (consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística).
2. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures establerts a l'article 42 de la LUC.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

article 20. Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística (d'ara endavant ("PAU")), els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes normatives corresponents. La relació, tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística delimitats pel POUM es detalla en l'article 159 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 118 i 119 del LUC.
3. En sòl urbà, la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest POUM o, en el seu cas, pel programa d'actuació urbanística municipal. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119 de la LUC.
4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

article 21. Polígons d'actuació urbanística de dotació

1. Aquest POUM estableix la potencial delimitació de polígons d'actuació urbanística de dotació vinculats a actuacions de transformació urbanística de dotació sobre sòls que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que tenen per objecte augmentar l'edificabilitat o la densitat de determinades parcel·les, sense comportar una reordenació general de l'àmbit.
2. Respecte les exigències legals de reserva d'espais lliures i equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona de la LUC, s'eximeixen aquests sectors de tal obligació ja que en el marc general del POUM es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del LUC.
3. Respecte les exigències legals de reserva de sòl per habitatge de protecció pública que s'estableixen en la disposició addicional segona de la LUC, s'estarà al següent:
 - En els casos en els que l'increment sigui de la densitat sense augment de l'edificabilitat residencial, aquests polígons no seran tingut en compte en el càlcul del sostre residencial de nova implantació, ja que no hi ha increment de sostre respecte el sostre existent o actualment establert en el planejament.

6492

- En els casos en els que s'estableixi un increment de sostre residencial, aquest increment de sostre es computa com a sostre de nova implantació residencial i s'eximeixen aquests polígons de tal obligació, ja que en el dimensionat total de reserves de sòl per d'habitatges de protecció oficial del POUM, en coherència amb el que estableix la memòria social del mateix, es justifica el compliment de les reserves mínimes establertes en la legislació vigent en el conjunt del POUM.
- 4. Respecte les exigències legals de reserva de sòl per habitatge de protecció pública que s'estableixen en la disposició addicional segona de la LUC, s'eximeixen aquests sectors de tal obligació ja que en el dimensionat total de reserves de sòl per d'habitatges de protecció oficial del POUM, en coherència amb el que estableix la memòria social del mateix, es justifica el compliment de les reserves mínimes establertes en la legislació vigent.
- 5. Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.
- 6. El compliment del deure de cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic que estableixi el marc legal vigent que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat i/o densitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

article 22. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 de la LUC, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 de la LUC, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament de Castellar del Vallès.
2. En aquells casos en què aquest POUM no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 de la LUC.
3. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
4. En les modalitats dels sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació urbanística, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 de la LUC.
6. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
7. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis

6493

assenyalats en el pla d'etapes corresponent o, en el seu cas, en el programa d'actuació urbanística municipal, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest POUM o planejament derivat.

article 23. Projectes de reparcel·lació i expropiació

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en l'article 126 de la LUC i article 130 del RLU.
2. Els projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en els articles 152-155 de la LUC.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 24. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.
2. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen i hauran de complir amb el contingut i les determinacions fixades en els articles 96 i 97 del RLU.
3. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament (incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals), la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris definits i regulats en l'article 98 del RLU.
4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.

article 25. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització

Les obres d'urbanització, ja sigui per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, es definiran d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

1. Obres i actuacions a l'espai fluvial (llera i/o zona d'influència d'aquesta).

Acompliran els "*Criteris d'intervenció en espais fluvials*" (ACA, març 2002) i les "*Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial*" (ACA, setembre 2007), bàsicament, respectant la vegetació de ribera existent.

2. Moviment de terres i adaptació a la morfologia del terreny.

Caldrà garantir la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny de les construccions i del viari previst, així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.

3. Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

6494

- a) L'explicació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre ferms de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'estudi de mobilitat generada que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament derivat.
- b) La pavimentació de les calçades s'ajustarà, en quant a les seves característiques i materials, al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.
- c) Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.
- d) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En general, s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.
- e) Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.
- f) La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en els trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtexs exteriors sobre l'àmbit de la calçada.
- g) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials. En el cas de voreres que corresponguin a la xarxa de carrers verds definida a l'article 74 d'aquestes Normes, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.
- h) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.
- i) En els espais públics caldrà contemplar la utilització prioritària de paviments permeables en aquells àmbits que ho permetin (àrees d'estada, voreres, aparcaments, etc), amb la finalitat de reduir els cabals d'aigües pluvials i d'augmentar la infiltració als terrenys i alimentar els aqüífers.
4. Connexions exteriors a les infraestructures viàries i de mobilitat i a les xarxes generals de serveis.
- a) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.
- b) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.
- c) A tots els efectes, els costos de connexió a la xarxa general del municipi tindran la consideració de despeses del sector.
- d) En tots els trams de carreteres confrontants a sectors caldrà preveure la vialitat, sòls necessaris i càrregues dins l'àmbit i imputable als sectors, el disseny de tots els elements viaris de connexió a carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la generalitat de Catalunya; totes les actuacions en zones de protecció de carreteres s'ajustaran al reglament general de Carreteres, decret 293/2003; el planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació per part del promotor del compliment de la Llei 16/2002 de contaminació atmosfèrica i al·leï 6/2001 de protecció del medi nocturn; totes les activitats han de complir la Llei 20/2009 de prevenció i gestió dels residus i el Reglament del Territori i Urbanisme de Barcelona.

136/1999; el planejament derivat i projectes d'urbanització que afectin les carreteres B-124 i C-1415a han d'obtenir informe favorable vinculant del Servei de Carreteres de Barcelona; i, per últim, les incidències sobre la carretera BV-1249 han d'obtenir informe de la Diputació de Barcelona.

5. Abastament d'aigua.

a) Caldrà determinar detalladament l'increment de demanda que originarà el seu desenvolupament i justificar la disponibilitat de recursos hídrics suficients per tal de donar cobertura a les noves demandes que generi el sector. La justificació s'efectuarà mitjançant un certificat emès per part de l'empresa subministradora del servei, acreditatiu de la viabilitat tècnica, jurídica i administrativa del referit subministre.

b) Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment i s'emprarà canonades de polietilè, polipropilè o, preferentment, de fosa dúctil. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable com la instal·lació de canonades i hidrants contra incendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de reg de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

c) El promotor haurà d'assumir els costos econòmics de les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament o l'ampliació de les que ja existeixen.

6. Sanejament.

a) Caldrà incloure el disseny de totes les infraestructures del sistema de sanejament, col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, etc. Tal com està establert en l'article 44.1.d de la LUC, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional, d'inversió per a totes les infraestructures del sistema global de sanejament.

b) Es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració de les aigües residuals. Caldrà dimensionar, projectar i finançar les infraestructures necessàries per a la depuració de les aigües residuals i caldrà preveure la concessió d'abocament a llera pública. S'instal·laran arquetes de registre, lliures de qualsevol mena d'obstacle i accessibles en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres, en totes i cadascuna de les connexions que realitzin les indústries al sistema.

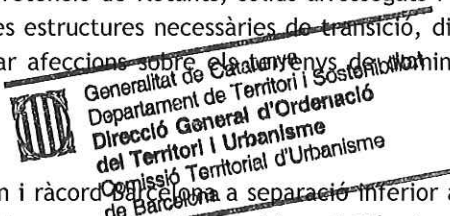
c) Les xarxes de sanejament de nova construcció seran separatives i, a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.

d) La xarxa d'aigües pluvials haurà de disposar prèviament als seus punt d'abocament al medi d'un sobreexidor que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i llixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els elements del medi públic hidràulic ni a tercers.

7. Hidrants

a) Es col·locaran hidrants contra incendis de tipus 100 mm i ràcord a separació inferior a 200 m mesurada per espais públics i garantint, sota la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1000l/min i una pressió mínima de 10 m. c.d.a. Aquests hidrants han d'estar emplaçats a la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana dels edificis a nivell de rasant estigui a menys de 100m d'un hidrant.

b) Si la connexió directa a la xarxa pública principal no garanteix els mínims de pressió i cabal enunciats en l'apartat a) en un àmbit o sector concret, caldrà adoptar les mesures que resultin pertinents al cas, tals com: noves captacions o ampliació de les existents, construcció de dipòsits reguladors amb capacitat mínima de reserva per un dia de consum, equips de bombeig, etc.



6496

c) Segons el Decret 64/1995 de mesures de prevenció d'incendis forestals, s'estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.

d) Segons el Decret 123/2005 de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, s'estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.

e) Segons la Llei 2/2014 de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), s'estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció que compleixin les característiques establertes per Decret.

f) Per a usos no industrials, segons el Reial Decret 314/2006 pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i posteriors modificacions i correccions, s'estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions en funció de la seva alçada d'evacuació, ocupació i superfície.

8. Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers.

a) Per a usos no industrials, segons el Reial Decret 314/2006 pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, s'estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, alçada mínima lliure, capacitat portant, radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

b) Per a usos industrials, segons l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, s'estableix les condicions en particular del seu entorn immediat i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. Disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

c) Cal senyalitzar els vials que acabin en cul de sac convenientment. Els que tinguin una profunditat major de 20 metres hauran de disposar d'un espai suficient per la maniobra dels vehicles de bombers, conforme la Instrucció Tècnica Complementària SP 113. En sòl urbà consolidat, els vials existents que no puguin disposar d'aquest espai de maniobra suficient, i tinguin una profunditat menor de 100 metres, hauran de disposar d'un hidrant just al seu accés i senyalitzar aquesta circumstància.

9. Subministrament d'energia elèctrica.

a) Les xarxes i línies de subministrament elèctric a l'interior del sector seran totalment soterrades. Les línies aèries existents també hauran de soterrar-se.

b) Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics i es donin les condicions següents:

- que la major part de la seva potència vagi destinada a cobrir necessitats derivades dels usos públics del sector; o
- que la seva implantació es faci soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

10. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8497
a) Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs corresponents a la xarxa de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

b) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà la corresponent ordenança.

11. Enllumenat públic.

a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, d'acord amb la seva funció, característiques i aflluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents.

b) Les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients per tal de donar compliment a Llei 6/2001, de 31 de maig, *d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn*. Així mateix, caldrà donar compliment al que es determina en el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementaries EA-01 a EA-07.

c) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se en els carrers de nova implantació la instal·lació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres. De la condició anterior se n'exceptuen els carrers preexistents on l'amplada del carrer sigui insuficient pel compliment d'aquesta prescripció.

d) En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 metres les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

12. Arbrat i jardineria.

a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que, per la seva dimensió i característiques funcionals i formals, resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa de carrers verds definida a l'article 74 d'aquestes Normes, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 3 m i es prioritzarà la plantació en un únic lateral del carrer. La distribució de l'arbrat es farà en coherència amb la resta d'elements, com enllumenat o mobiliari urbà, evitar interferències i podes innecessàries.

c) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assoleïment, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.

d) Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones o naturalitzades i de baix consum d'aigua. S'evitarà la utilització d'espècies al·lòctones invasores. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria. La selecció d'espècies es farà tenint en compte la disponibilitat d'espai en el moment de plantació i considerant els seus hàbits de creixement amb el temps. Es prioritzarà l'ús d'espècies de fulla caduca, per tal de facilitar l'assoleïment a l'hivern.

e) Les noves plantacions hauran d'incorporar, en tots els casos, la corresponent instal·lació automàtica de reg per degoteig o per aspersió, segons les característiques de les espècies a plantar.

f) En les noves implantacions d'arbres es recomana remoure la terra corresponent a un volum de 2x2x1 metre i, si s'escau, renovar el 50% de la mateixa, incorporant una barreja de terres capaç de suportar la implantació corresponent dels arbres previstos.

13. Boques de reg.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6498

a) Es col·locaran boques de reg de 45 mm i ràcord Barcelona a raó d'una per cada 1.500 m² de superfície en els espais lliures públics (jardins, places, parcs urbans, etc.) i, també, en els carrers arbrats. Aquestes boques es disposaran a separació màxima de 50 m.

b) Els espais públics enjardinats hauran de tenir incorporats uns sistemes de reg que permetin, a baix cost de manteniment, ésser regats adequadament i en el temps oportú (aspersió, goteig, etc.).

14. Mobiliari urbà i senyalització.

a) Caldrà incorporar la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que, per la seva dimensió i configuració, permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre, de manera òptima, als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentalitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i manteniment.

b) Caldrà preveure la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà els senyals verticals, horitzontals i lluminosos que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

15. Pavimentació.

a) Les característiques dels paviments estaran relacionades amb el tipus de tràfic previst i les característiques del terreny i de l'entorn urbanístic.

b) Els paviments hauran d'assegurar la seva impermeabilitat, durabilitat i regularitat, no admetent-se en zones de primera residència els de caràcter disgregable i polsosos, tals com els de simples recs asfàltics.

c) Les voreres aniran rematades per vorades de formigó o de pedra, es pavimentaran amb materials antilliscants i s'elevaran entre 8 i 12 cm sobre el nivell de la calçada, amb les excepcions necessàries per passos de minusvàlids i guals d'accés de vehicles.

d) Els punts de traspàs dels vials i els de canvi sobtat de la direcció de les voreres, s'indicaran als minusvàlids invidents per mitjà d'un paviment rugós clarament diferenciable al tacte de l'ordinari, segons models ja habituals i normalitzats.

e) Els pendents transversals dels carrers i de les voreres, excepte en els punts d'entroncament amb vials de pendent longitudinal acusat, no superaran respectivament el 3 i el 2%.

f) Els projectes d'urbanització inclouran tot tipus de senyalització indicativa i obligatòria utilitzant els senyals previstos pel Codi de la Circulació, les normatives de la Generalitat en els casos d'indicació i les de l'Ajuntament en la nomenclatura de vials. Contemplarà, també, la regulació i la indicació dels accessos a la urbanització, si s'escau.

g) Si per regular el tràfic cal disposar semàfors s'inclouran també aquests i els passos de vianants es dotaran de senyals acústics per facilitar la mobilitat del invidents.

16. Gestió de residus.

a) Es preveuran en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments, espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva de residus i, en general, les operacions de gestió descrites en el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, per què s'aprovi el Text refós de la Llei reguladora dels residus i aquelles altres disposicions legals que la desenvolupin o substitueixin.

b) Així mateix, caldrà preveure en la xarxa viària urbana i en els camins rurals els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus. L'ajuntament de Castellar del Vallès fixarà en quins àmbits cal preveure contenidors de residus urbans soterrats.

article 26. Unitats mínimes d'adjudicació dels aprofitaments

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

6499

En el desenvolupament dels sectors de planejament delimitats pel POUM es podran definir unitats mínimes d'adjudicació d'aprofitament (d'ara endavant "UMAA"), enteses com la porció mínima de sòl sobre la que es poden adjudicar aprofitaments o drets resultants del projecte de reparcel·lació. Les UMAA podran ser divisibles en parcel·les de dimensió inferior, d'acord amb la superfície de parcel·la mínima que normativament s'estableixi.

article 27. Delimitació de projecte unitari

1. En el desenvolupament dels sectors de planejament delimitats pel Pla es podran delimitar àmbits de projecte unitari, per tal de garantir la concepció unitària que caracteritza l'ordenació, evitant que l'execució parcial d'alguna de les seves determinacions desvirtui el seu caràcter homogeni.
2. Quan aquest projecte unitari es regula en el present POUM s'estableix a l'apartat corresponent de la qualificació del sòl.

article 28. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes

1. Quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació urbanística, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors col·lindants o propers es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

article 29. Ocupació directa per l'execució de sistemes

En aquells casos en que l'administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUM o per qualsevol planejament derivat a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, aquesta podrà tramitar l'ocupació directa d'aquests terrenys, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament conforme el que determina l'article 156 de la LUC i l'article 215 i següents del RLU, o bé de l'aprovació del polígon d'actuació urbanístic, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions.

article 30. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris

Sobre el sòl qualificat de sistema d'equipament comunitaris o de sistema de serveis tècnics i ambientals que, en execució del POUM, sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar concessions administratives o altres instruments jurídics admesos en dret per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 31. Convenis urbanístics

1. Amb la finalitat de desenvolupar i executar les determinacions d'aquest POUM en qualsevol tipus de sòl, l'ajuntament de Castellar del Vallès podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. L'aprovació formalització i execució dels referits convenis es sotmetrà a

legislació de règim local, així com a les determinacions contingudes en la legislació urbanística vigent.

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

6500



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE

article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge

Tal i com s'estableix a l'article 160 de la LUC, el patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptible de destinar-se a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

article 33. Plans locals d'habitatge

1. Tal i com estableix i regula la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els plans locals d'habitatge són un instrument de planificació i programació que poden aprovar els ajuntaments per tal de determinar les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb la l'administració de la Generalitat.

2. El municipi de Castellar del Vallès té aprovat el seu Pla local de l'habitatge a data...

article 34. Indicadors socials

Els indicadors socials considerats en la Memòria social del POUM són els següents:

1. Anàlisi de la demanda

- a) Evolució dels principals components demogràfics
 - Evolució de la població.
 - Creixement natural i migratori.
 - Estructura d'edats de la població (1991-2001-2011).

- b) Característiques de les Llars
 - Evolució del nombre i tipus de llars.
 - Persona principal de la llar.

- c) Projeccions demogràfiques (2012-2026)
 - Escenaris A, B, C, D, endogen.

- d) Col·lectius en situació o risc d'exclusió social

e) Perfil dels demandants d'habitatge

- Perfils dels demandants d'habitatge lliure:
 - Llars joves primer accés.
 - Millora residencial de famílies.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Demanda origen ed separacions matrimonial.
- Persones grans.
- Immigrants extracomunitaris
- Perfils dels demandants d'habitatge protegit

2. Anàlisi de l'oferta

- a) Volum de l'oferta
- b) Caraterístiques de l'oferta
- c) Preu de l'oferta existent

article 35. Instruments urbanístics per l'obtenció de sòl per habitatge de protecció pública

1. L'obtenció de sòl per l'habitatge de protecció pública es determina en aquest POUM a partir de:

- a) Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que s'estableixen en els diferents polígons i sectors que en aquest POUM es delimiten.
- b) La gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut per cessió gratuïta corresponents a l'aprofitament urbanístic que contempla la legislació vigent en els polígons i sectors de planejament destinats a usos residencials d'aquest POUM.

2. D'acord amb el contingut de la Memòria social, en les fitxes dels diferents polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana d'aquest POUM s'estableixen les determinacions pel que fa a les reserves de sòl d'habitatge de protecció pública, ja sigui en la modalitat de règim general o d'habitatge concertat en relació amb les reserves mínimes establertes d'acord amb la legislació vigent.

3. Als efectes de l'apartat anterior es considera com a sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, excloent aquell sostre destinat específicament a usos complementaris, el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents dins els sectors i polígons, el sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat, excepcions previstes en l'article 57.4 de la LUC, d'acord amb el que s'estableix en la fitxa normativa de cada polígon o sector.

article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 158 de la LUC es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5 de la LUC.

2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 153 de la LUC.

3. El projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'actuació urbanística municipal.

article 37. Delimitació d'àrees de templeig i retracte

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'acord amb el que estableix l'article 172 de la LUC.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6503

article 38. Gestió de l'habitatge de protecció pública

Tal com preveuen els articles 68.2h i 83.2e del RLU el planejament ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i la finalització de la construcció del habitatges protegits. El POUM estableix els terminis corresponents per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i per a llur finalització, des de la data de la llicència d'obra en la fitxa normativa de cada polígon o sector.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE

6504

article 39. Instruments normatius ambientals del POUM

1. En l'article G8 d'aquestes Normes s'estableixen els criteris ambientals i d'ecoeficiència a considerar respecte les noves construccions, rehabilitacions i/o renovació d'edificis.
2. Així mateix, aquest POUM adjunta en un Annex de normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Castellar, on s'estableixen les normes i directrius ambientals que hauran de ser concretades en els documents que desenvolupin aquest Pla.

article 40. Indicadors ambientals

Els indicadors ambientals definits pel Departament de Territori i Sostenibilitat en el marc de l'avaluació ambiental d'aquest POUM són:

- Percentatge d'ocupació del sòl no urbanitzable.
- Percentatge de sòl artificialitzat.
- Previsió de nous habitatges.
- Intensitat d'ús del sòl per a habitatge.
- Grau de protecció del sòl no urbanitzable.
- Superfície artificialitzada per habitant.
- Intensitat de creixement.
- Tipologia de creixement.
- Composició del sòl urbà/urbanitzable segons densitat d'habitatges.
- Percentatge de carrers de prioritat per als vianants.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 41. Riscos en el planejament i en la seva execució

El present POUM identifica una sèrie de riscos, associats a la inundabilitat, el risc geològic, risc d'incendis i el risc químic.

1. En relació al risc d'inundabilitat, qualsevol desenvolupament de planejament general, que comportin una modificació de la ordenació proposada, o la seva definició, i estiguin inclosos en els àmbits delimitats per l'avinguda 500 anys, hauran d'incorporar un estudi d'avaluació del risc d'inundació, segons les directrius establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua. (Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local. ACA. Març de 2003)

En el cas que el POUM no hagi delimitat concretament la inundabilitat, es prendrà com a línia de referència la del DPH (Domini públic hidràulic), llevat d'aquells casos on la lectura de la geomorfologia sigui prou determinant per excloure el risc d'inundabilitat.

2. En relació al risc geològic, el POUM ha delimitat, uns àmbits associats al riu Ripoll on hi ha un cert risc per esllavissades, limitant o propers a sectors per desenvolupar, i en alguns casos a sectors ja desenvolupats.. En aquests casos, o d'altres on es pugui preveure, el planejament derivat o l'instrument de gestió urbanística portarà a terme un estudi de risc específic, seguint les directrius del IGC (Institut geològic de Catalunya). En tot cas, qualsevol planejament derivat o instrument de gestió urbanística haurà de fer referència a l'existència o absència del risc geològic, de forma explícita.

3. En relació al risc d'incendi, el POUM ha delimitat uns àmbits associats a les masses forestals més extenses on hi ha un important risc d'incendi. De fet Castellar, està considerat, segons el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis, com a municipi d'alt risc d'incendi forestal. En aquest sentit, qualsevol actuació, planejament o execució del planejament, en un àmbit discontinu del nucli urbà, a menys de 500 metres de masses forestals contínues, haurà d'incorporar un estudi de risc d'incendi, adoptant les seves determinacions en l'instrument de desenvolupament o execució que s'estigui portant a terme. En aquest context també s'han delimitat les franges de protecció i seguretat dels sòls urbans discontinus del nucli urbà, quedant reflectits en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable.

4. En relació al risc químic, Castellar no està incorporat al pla TRANSCAT. Si que conté però activitats industrials amb un cert risc i que genera afeccions al seu territori envoltant.

En aquest sentit, qualsevol implantació industrial amb un risc químic associat haurà de realitzar un estudi de risc, i en tots els casos avaluar la incidència sobre els sectors urbans o urbanitzables. Les autoritzacions a aquestes activitats, necessàriament, i en tots els casos, asseguraran que no comporten cap risc en aquests àmbits.

5. Es tindran en compte les determinacions de la Direcció General de Protecció Civil, en la implantació de nous elements vulnerables a l'interior de la zona d'indefensió que hi pugui haver en el moment de la demanda de nous usos.

Concretament, per poder implementar nous usos dins la zona d'autoprotecció de l'empresa PANREAC QUÍMICA, caldrà redactar un pla d'emergències en relació als usos existents i implementar les mesures adequades per poder desenvolupar els nous usos.

article 42. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM

En el desenvolupament del POUM s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental els plans i programes que estableix la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, amb les condicions, continguts i procediments que s'especifiquen en l'article 86 bis de la LUC.

En aquest context, donada l'extensió i sensibilitat de l'àmbit del Pla Especial del Ripoll, caldrà preveure l'avaluació ambiental d'aquest pla.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 43. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge

1. En la redacció d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal han estat tinguts en compte els criteris i accions de les cartes de paisatge aprovada al 26 de març de 2014.

2. En el desenvolupament del POUM s'hauran de considerar i integrar, si s'escau en el seu contingut, aquells criteris i determinacions que s'estableixin en els instruments de protecció, gestió i ordenació del paisatge que siguin vigents i d'aplicació, d'acord amb el que estableix la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge en els seus articles 10, 12 i 14.

article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística

En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística en els supòsits que estableix l'article 20.1 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística:

1. L'estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:

6506

- a) En les actuacions en què, d'acord amb la legislació urbanística, és exigible per a l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable i per a l'atorgament de llicències urbanístiques per implantar obres o ampliar les existents, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general, quan superin els l·lindars que estableixin el planejament territorial i el planejament urbanístic.
 - b) En altres supòsits en què ho estableixi una llei, una disposició de caràcter general o un pla territorial o urbanístic.
2. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del citat Decret.
3. El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per persona tècnicament competent.

article 45. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada

1. L'ajuntament de Castellar té redactat un Pla de mobilitat urbana, aprovat en el Ple del dia 19 de juliol de 2011, i que s'incorpora en les seves determinacions al present POUM.
2. El Pla d'ordenació urbana municipal de Castellar del Vallès incorpora l'*Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM de Castellar del Vallès*. Aquest document avalua i defineix les mesures i les actuacions necessàries per tal de garantir que la mobilitat urbana generada pels nous desenvolupaments urbans i per la reconversió d'usos i intensitats de zones existents al municipi, segueixin els criteris de sostenibilitat i dimensionat que estipula la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada, que la desenvolupa.
3. Amb l'objecte d'integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació dels instruments de desenvolupament del POUM, en aquests es requerirà incorporar els estudis de mobilitat que estableix la legislació sectorial citada en l'apartat anterior. En aquest sentit, caldrà que aquests instruments donin compliment a les condicions següents:
 - verificar els càlculs dels desplaçaments efectuats en l'EAMG del POUM, especialment pel que fa al sector comercial;
 - incorporar un plànol de distribució del nombre de desplaçaments en cadascun dels sectors;
 - avaluar, amb més detall, el comportament de la mobilitat generada en funció del repartiment modal previst tenint en compte els usos, si són viatges interns o de connexió amb exterior i la localització; i
 - complir amb la Disposició Addicional primera del real decret 1053/2014 pel que fa a la reserva d'aparcaments.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 46. Ordenances ambientals i de paisatge

1. En el moment de redactar el present document l'ajuntament de Castellar disposa de les següents ordenances de caire ambiental:
 - Ordenança municipal sobre estalvi d'aigua
 - Ordenança municipal reguladora de les activitats i instal·lacions de radiocomunicació
 - Ordenança reguladora sobre soroll i vibracions
 - Ordenança d'intervenció municipal ambiental, de seguretat i de salut pública
 - Ordenança municipal sobre tanques d'horta
 - Mapa de capacitat acústica
2. En la disposició addicional primera d'aquestes Normes es citen les ordenances i instruments que

6507

l'ajuntament de Castellar haurà d'aprovar o adaptar amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla com complement del mateix.

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) s'aprova i es declara d'interès públic i d'utilitat pública, i es declara d'aplicació immediata.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6508

CAPÍTOL V. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

article 47. Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres, d'acord amb els referits a l'article 187 de la TRLU i en l'article 5 del RPLU. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, la realització de tallafocs, la instal·lació de vivers i hivernacles i, en general, qualsevol acte que transformi les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

No és exigible la llicència urbanística per a les instal·lacions de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus, ja que segons l'article del RPLU referit als actes no subjectes a llicència, els actes enumerats en l'article 187 de la LU no estan subjectes a llicència quan, de conformitat amb la legislació sectorial aplicable, correspongui un règim de declaració reponsable, que és el cas. Així el RPLU i les lleis 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de llibertat del comerç i de determinats serveis i la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions, determinen la no exigibilitat general de llicència.

En el cas de treballs forestals no estaran subjectes a llicència urbanística aquells que estiguin inclosos en un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal o en altres plans informats prèviament per l'administració local.

2. Per a la tramitació de la primera ocupació per a les edificacions subjectes al compliment de la legislació vigent en matèria de infraestructures comunes de telecomunicacions en l'interior dels edificis, és imprescindible la presentació del Butlletí de la Instal·lació i Protocol de Proves associades, a més del Certificat Final d'Obra en els casos que sigui exigible, convenientment sellat per la Jefatura Provincial d'Inspeccions de Telecomunicacions corresponent.

3. En general, per a la implantació d'instal·lacions de telecomunicacions serà d'aplicació allò establert en la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions o regulació vigent en cas de derogació o substitució.

4. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.

5. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

6. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que, en cada cas, correspongui. Per tant, les llicències s'atorguen sens perjudici de les altres d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.

7. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 48. Innecessarietat de la llicència urbanística

1. No estan subjectes a llicència urbanística prèvia els actes i obres descrits en els articles 6 a 10 del RPLU. Les

6509

obres d'urbanització que consten en els plans i els projectes degudament aprovats; les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació; les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració i sota la direcció dels serveis tècnics de l'ajuntament, en els supòsits que la legislació de règim local o la legislació urbanística exigeixen de llicència prèvia; les obres i actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts per la legislació de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a realitzar, o la legislació urbanística subjecten al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament.

2. Pel que fa a les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, es requerirà la declaració de la innecessarietat de la llicència de parcel·lació per part de l'ajuntament, ja que cap finca segregada pot quedar en condició de volum disconforme amb el planejament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 49. Llicències en sòl urbà

1. Els terrenys situats en sòl urbà podran ser edificats, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleixen la condició de solar, per tant comptin amb els serveis d'abastament d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.

2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb l'article 41 de la LUC. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als que es refereix aquest article s'estendran a tots els carrers als que el terreny hi tingui façana.

3. Això no obstant podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament i quan concorrin, d'acord amb l'article 41 de la LUC, les circumstàncies següents:

- Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.
- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
- Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

4. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

5. Les llicències atorgades en polígons d'actuació urbanística de dotacions, únicament es podran concedir amb la liquidació econòmica corresponent en el moment de la concessió de la llicència, i un cop s'hagin aprovat definitivament la reparcel·lació econòmica corresponent.

6. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 41 de la LUC podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.

6510

article 50. Licències en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable només es podran atorgar licències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 de la LUC.

article 51. Licències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLU, en el RPLU i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de licència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 de la TRLU i articles 46 a 64 del RPLU.

3. Les sol·licituds de licència urbanístiques en sòl no urbanitzable, quan no requereixin l'aprovació d'un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica prèviament al seu atorgament, s'han de presentar amb la documentació prevista en l'article 57 del RPLU:

- a) Memòria justificativa de l'actuació i la seva finalitat, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciarne l'adequació als requisits exigits per la legislació urbanística vigent i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicable (quan les actuacions comportin l'execució d'obres per implantar, reformar o rehabilitar construccions, edificacions o instal·lacions, caldrà identificar l'activitat rústica o d'altra naturalesa a la qual estiguin vinculades funcionalment i justificar la seva proporcionalitat).
- b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
- c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- d) Projecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge, quan es tracti d'implantar noves obres o d'ampliar les existents, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general, que superin els llindars establerts en l'article 179 d'aquestes Normes urbanístiques.

Caldrà sol·licitar informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en els supòsits previstos en l'article 59 del RLU i per a la implantació d'obres pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústic i l'ampliació de les existents, si superen en conjunt ~~els llindars establerts en l'article 179~~ d'aquestes Normes urbanístiques.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 52. Licències provisionals

Es poden autoritzar obres i usos de caràcter provisional en els casos i condicions previstes als articles 53 i 54 del TRLU i als articles 65 i 70 del RPLU.

article 53. Règim de comunicació prèvia

6511

1. Estan subjectes al règim de comunicació prèvia els actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres conformes amb l'ordenament jurídic urbanístic determinats en l'article 71 del RPLU.
2. L'Ajuntament regularà, mitjançant l'Ordenança municipal d'obres subjectes a règim de comunicació vigent o aquelles que la substitueixi, de règim de comunicació prèvia dels actes de transformació del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres, d'acord amb el previst a la normativa urbanística, en aquells supòsits en els quals no procedeix la prèvia obtenció de la llicència urbanística.

article 54. Definició i classificació de les actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents

Als efectes de regular les obres autoritzables en les edificacions construïdes abans de l'executivitat del POUM, es defineixen els següents tipus d'actuacions:

1. Actuacions de rehabilitació de grau baix:

a) Obres de manteniment, reparació i conservació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reposar les condicions de salubritat, higiene, seguretat i ornament públic sense que aquestes obres comportin cap dels següents supòsits:

- Modificació del volum existent.
- Modificació del sostre existent.
- Modificació del nombre d'entitats existents.
- Intervenció en elements estructurals de l'edifici.
- Alteració física dels espais comuns de l'edifici.
- Canvi d'ús.

b) Obres de consolidació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reforçar elements simples de l'estructura per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural. Aquestes obres no poden, en cap cas incidir en els supòsits següents:

- Modificació del volum existent.
- Modificació del sostre existent.
- Modificació del nombre d'entitats existents.
- Modificació de la distribució i superfícies de les entitats existents.
- Canvi d'ús.

c) Obres de reforma i adequació: Obres que constitueixen una actuació parcial amb algun dels objectius descrits als apartats anteriors i que inclouen alguna de les actuacions següents:

- Redistribució de les entitats sense modificació ni alteració dels seus límits.
- Canvi d'ús vinculat al descrit al punt anterior.

Aquestes obres no podran incloure cap de les següents actuacions:

- Modificació del volum existent.
- Modificació del sostre existent.
- Modificació del nombre d'entitats existents.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

2. Obres de grau mitjà i millorament:

Obres que constitueixen una actuació parcial amb algun dels objectius descrits als apartats anteriors i que inclouen alguna de les actuacions següents:

- Modificació del volum existent sense ampliació.

6512

- Modificació del sostre global existent sense increment del sostre edificat.
- Modificació del nombre d'entitats existents.
- Redistribució de les entitats existents amb alteració dels seus límits.
- Canvi d'ús.
- Intervenció en l'estructura de l'edifici.
- Altres actuacions que no corresponguin a actuacions de rehabilitació de grau baix ni de gran rehabilitació.

3. Obres de rehabilitació de grau alt i/o gran rehabilitació:

a) Conjunt d'obres que constitueixen una actuació global, en les que el grau d'intervenció és igual o superior al 50% en relació a tot l'edifici i/o instal·lació, i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents:

- Increment de volum i/o ampliació.
- Increment de sostre i/o ampliació.
- Increment del nombre d'entitats existents.
- Redistribució de les entitats existents amb alteració dels seus límits.
- Canvi de l'ús principal de l'edifici.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
Barcelona

b) La substitució integral de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.

c) L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 % del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

4. Obres d'ampliació:

Obres que constitueixen una actuació d'increment de volum i/o sostre de l'edifici i/o instal·lació existent. Les obres d'ampliació podran anar associades, o no, a d'altres tipus d'obres d'intervenció en l'edifici existent d'acord amb els supòsits anteriors.

5. Canvi d'ús:

Modificació de l'ús preexistent pel que es va dissenyar l'edifici que fa necessari acreditar que el nou ús és apte segons la normativa aplicable en funció d'aquest nou ús i en especial respecte a les condicions de seguretat estructural, aïllament tèrmic i acústic, seguretat en cas d'incendis i d'higiene.

article 55. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació

1. Queden fora d'ordenació, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del POUM, no s'ajustin al planejament, quedin subjectes a l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

2. En les construccions, les instal·lacions i els usos fora d'ordenació podran autoritzar-se, únicament, les obres de rehabilitació de grau baix previstes en l'article 54.1 d'aquestes Normes urbanístiques i no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, però si les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, tal i com està previst en l'article 108 del TRLU i en l'article 119 del RLU, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

6513

3. Els usos preexistents al nou planejament es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix per a cada zona la nova reglamentació. Els canvis d'ús de les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats en l'article 53.3 f del TRLU.

4. 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, en els termes previstos per l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

5. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant de l'ajuntament de Castellar del Vallès, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per a poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.

6. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest POUM, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma o rehabilitació tal i com es defineixen en l'apartat 3.c) de l'article 54 d'aquestes Normes urbanístiques. En la resta de casos, les tanques hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyalava l'alineació d'aquest POUM, i caldrà efectuar la corresponent cessió del sòl afectat de vial. Tot això també serà d'aplicació en cas de la desaparició material de la tanca.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 56. Llicències en construccions i usos amb volum o ús disconforme

1. Queden en volum o ús disconforme, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del POUM, no s'ajustin al planejament, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament.

2. El POUM regula en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres bàsics d'ocupació màxima permesa de les parcel·les, volum, profunditat edificable màxima, alçada màxima, edificabilitat màxima, situació de les edificacions, nombre d'habitatges o ús compatible segons la classe de sòl, comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.

3. En les construccions, les instal·lacions i els usos que estiguin en situació de volum o ús disconforme a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla podran autoritzar-se les obres previstes en l'article 108 del TRLU i en l'article 119 del RLU. I segons les Normes urbanístiques, les obres de grau mitjà i millorament previst a l'article 54.2, les obres de rehabilitació de grau alt i/o gran rehabilitació previst a l'article 54.3, les obres d'ampliació previstes a l'article 54.4 sempre hi quan el nou volum o ampliació s'ajusti als paràmetres del planejament i el volum total resultant no sigui superior al màxim admès pel planejament.

4. Tanmateix, s'autoritzen els canvis d'ús previst a l'article 54.5 de les Normes urbanístiques. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent.

article 57. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present POUM, o planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

- 6514

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:

- a) Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del POUM, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:

- a) Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

article 58. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

6515

article 59. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'article 24 de la LUC, es determina en aquest POUM a partir de tres instruments bàsics:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques, sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b) La qualificació del sòl segons l'ordenació urbanística detallada del sòl en zones i sistemes:
 - Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
 - Les zones, per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb ordenació detallada en sòl urbà o d'un planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable pel seu tipus i nivell de protecció i, en general, pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.

- c) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació per usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament està pendent d'executar, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 60. Classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, a efectes de l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques:

- a) Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 de la LUC, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la LUC. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol cinquè d'aquestes Normes.
- b) Sòl urbanitzable: delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 de la LUC, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article 33 de la LUC, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol sisè d'aquestes Normes.
- c) Sòl no urbanitzable: delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l'article 3 i el que determina l'article 32 de la LUC. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol setè d'aquestes Normes.

2. En sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

- a) Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.1 del RLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la LUC.

6516

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b de la LUC, són també sòl urbà consolidat. Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b de la LUC.

b) Sòl urbà no consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del RLU, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:

- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb cessions de sòl públic.
- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic.
- Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

3. En sòl urbanitzable, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, en sòl urbanitzable delimitat i concretament amb planejament ja aprovat definitivament. El sòl urbanitzable amb planejament aprovat comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del LUC. El sòl classificat com a urbanitzable a Castellar del Vallès és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

4. En sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus, i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article 32 de la LUC.

El sòl no urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a de la LUC, en sistemes i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d'altre tipus.

El planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts, que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

Els tipus d'espais oberts establerts pel Pla territorial metropolità de Barcelona, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, i la regulació precisa de la LUC referent al sòl no urbanitzable, en especial el Pla Especial Urbanístic PEU del *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable del terme municipal de Castellar del Vallès*, són els instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, és definida en el plànol d'ordenació "1. Classificació del sòl", a escala 1:15.000. Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació urbanístic són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació.

La regulació urbanística específica de cada classe de sòl és detallada en els títols cinquè, sisè i setè d'aquestes Normes i en els plànols d'ordenació segons les qualificacions, els paràmetres i les proteccions sobre el sòl.

article 61. Qualificació del sòl



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6517

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUM, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

2. Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'administració pública, quan així es preveu en aquestes NNUU, competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 , *iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de ls llei*, de la LUC.

Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el títol quart d'aquestes Normes.

b) Les zones són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:

- en l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.

- en sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

Es poden establir subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica que s'estableixi, d'acord amb el que es determina en el capítol I del títol novè d'aquestes Normes.

La regulació de les zones en sòl urbà es detalla en el títol cinquè, i la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable en el títol setè.

La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes Normes o altres més específiques.

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (d'ara endavant "MUC") elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.



6518

Es determinen en aquest POUM els sistemes i les zones següents, amb la corresponent correlació amb el MUC:

SISTEMES I ZONES

codi POUM codi MUC

SISTEMES URBANÍSTICS:

SISTEMES PER LA MOBILITAT

Viari	X	SX
Ferrovitari	F	SF

SISTEMES D'ESPais LLIURES

Espais Verds	V	SV
Hidràulic	H	SH

SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

Equipaments comunitaris	E	SE
Serveis tècnics i ambientals	T	ST

SISTEMES HABITATGE DOTACIONAL I PÚBLIC

Habitatge dotacional	D	SD
----------------------	---	----

ZONES EN SÒL URBÀ:

Zona residencial en nucli antic	1	R1
Zona residencial en ordenació tancada	3	R3
Zona residencial en ordenació oberta	4	R4
Zona residencial en cases agrupades	5	R5
Zona residencial en cases aïllades	6	R6
Zona d'activitat econòmica, industrial	7	A1
Zona d'activitat econòmica, serveis	8	A2
Zona de reprogramació i transformació	10	M1

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE:

Sòl de protecció preventiva		Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme	13	N2
Sòl de protecció especial, serralada		Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	14	N2
Sòl de protecció especial, terrasses			15	N2
Sòl de protecció especial, plana vallessana			16	N2
Sòl de protecció especial, conca riu Ripoll			17	N2

4. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà és aplicable tant en l'ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que ha d'esdevenir sòl urbà consolidat, establint les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d'una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.

5. El règim urbanístic del sòl segons cada qualificació urbanística, pot incidir al sòl, subsòl i vol d'una parcel·la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord

6519

amb el que s'estableix en els següents articles.

article 62. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser sòl urbà no consolidat. Segons el que determina l'article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s'executin i assoleixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.

2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.

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

3. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones. Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent, segons cada qualificació del sòl.

article 63. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística

1. Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons i a les diferents qualificacions són determinants pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.

2. En caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Pel que fa als paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els títols quart, cinquè, sisè i setè són detallats segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus de regulació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 64 d'aquestes Normes.

3. Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el capítol II del títol novè d'aquestes Normes i s'estructuren amb els apartats següents:

- a) Referits als sectors i polígons.
- b) Referits a la parcel·la.
- c) Referits al carrer.
- d) Referits a l'edifici.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

4. Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el capítol III del títol novè i s'estructuren segons la classificació següent:

- a) Segons la seva funció, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.

- b) Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat.
- c) Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.

A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació urbanística se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.

A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.

5. Sobre tot allò especificat en els paràgrafs anteriors d'aquest article prevaldrà les condicions d'edificació i ús establertes per a cada element en el PE del *Catàleg del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Ambiental del municipi de Castellar del Vallès* que incorpora aquest POUM i en els articles del títol vuitè d'aquestes Normes, relatiu al Patrimoni històric, arquitectònic i natural.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 64. Condicions d'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes Normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes Normes urbanístiques. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.

2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:

- a) Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulada en l'article G6 i en el capítol II dels paràmetres urbanístics d'ordenació del títol novè d'aquestes Normes.
- b) Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, es regulen d'acord el PE del *Catàleg dels béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès que incorpora aquest POUM*. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l'illa on es situa. L'edifici, jardí o element, identificats com a part integrant del *Catàleg*, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, perquè se li apliquen paràmetres diferents.
- c) Proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

article 65. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats:

2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.

6521

a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, d'acord amb el que determina l'article P2, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.

c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:

- Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
- Adaptació a límits de parcel·les.
- Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent:

a) Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

b) Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 2.c. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.

c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística:

a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir, en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula en l'article G4.2 d'aquestes Normes.

b) Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.

En aquest cas, l'ajust no pot superar la distància de 0,50 metres perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.

5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament:

a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació amb un marge de 0,50 metres, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.



6522

b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 0,50 metres sempre que es compleixin les condicions següents:

- Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
- Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats que, amb caràcter general, aquest POUM les fixa en 10 metres.
- Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6523

TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 66. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament del territori, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments i els serveis tècnics.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 67. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

1. Els sistemes urbanístics generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general del territori. S'identifiquen en el plànol 2. *Estructura general del territori*.
2. Són sistemes urbanístics locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes urbanístics generals. La regulació dels sistemes urbanístics locals es contempla en aquestes Normes, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals fa referència al seu ordre i jerarquia, en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà no consolidat, amb el corresponent codi alfanumèric entre parèntesi (N), aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, dimensió i destí d'aquests sistemes s'estableixen en les fitxes normatives corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest POUM.
5. Els sistemes urbanístics previstos per aquest POUM i els codis alfanumèrics identificatius dels mateixos són els següents:

SISTEMES PER LA MOBILITAT

Sistema viari,



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

codi X

Sistema ferroviari,

codi F

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

Sistema d'espais verds,

codi V

Sistema hidràulic,

codi H

SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments comunitaris,

codi E

Sistema de serveis tècnics i ambientals,

codi T

SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Sistema d'habitatge dotacional públic,

codi D

6524

article 68. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl qualificat de sistema urbanístic queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - quan ho determini aquest POUM o el planejament diferit que el desenvolupi.
 - quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POUM i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Planejament.
 - Els sòls destinats a sistema d'equipaments i serveis tècnics podran ser de titularitat privada d'acord amb les NNUU d'aquest POUM.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article 70 d'aquestes Normes urbanístiques sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del sistema i amb els objectius urbanístics del Planejament.

article 69. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials urbanístics

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics es podrà fer mitjançant plans de millora urbana, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbà no consolidat, o per mitjà d'un pla especial urbanístic, en qualsevol classificació del sòl.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials urbanístics, sia temàtics, sia per àmbits territorials concrets. Es podran elaborar plans especials, tant per ajustar alineacions d'un sistema viari, com per determinar i justificar els paràmetres bàsics d'ordenació i ús d'un equipament o d'un sistema d'habitatge dotacional. També per establir proteccions ambientals i altres aspectes d'ordenació en el sistema d'espais lliures. En tots els casos s'ha de considerar la legislació sectorial aplicable, segons el tipus de sistema urbanístic que es tracti.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 70. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa. Exceptuant la xarxa viària rural, codi Xr, el sistema d'equipaments comunitaris, codi E, i el sistema de serveis tècnics, codi T, que no requeriran, necessàriament, la seva titularitat pública.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. Tal i com s'estableix en l'article 30 d'aquestes Normes urbanístiques en els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics i ambientals, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests

6525

sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.

5. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

article 71. Compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl

1. En aquells casos en que aquest POUM contempli la coexistència de dos usos diferents en un mateix sòl qualificat com a sistema, aquests s'identifiquen amb el doble codi alfanumèric corresponent i separats per una barra inclinada "N/N", d'acord amb l'apartat anterior d'aquest article. En aquest casos el primer codi correspon al sistema assignat al sòl situat en un nivell topogràfic superior i el segon codi a l'ús compatible situat en un nivell topogràfic inferior. Aquests sòls venen identificats en els plànols d'ordenació.

2. En aquells casos en que el POUM contempli la coincidència de funcions corresponents a dos sistemes diferents en un mateix sòl qualificat com a tal, aquests s'identifiquen amb el doble codi alfanumèric corresponent i separats per un guió "N-N". Aquests sòls venen identificats en els plànols d'ordenació.

article 72. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències

1. Aquest POUM delimita els espais afectats a la protecció dels diferents sistemes urbanístics, com a sòls que, per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús. L'àmbit de protecció dels sistemes no té necessàriament la qualificació de sistema, ja que pot tractar-se d'àmbits qualificats de zones que poden mantenir la seva titularitat privada, però que la seva protecció es deriva de les limitacions a què estan sotmesos coma a conseqüència dels requeriments establerts a la legislació sectorial corresponent.

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

a) Protecció del sistema viari. S'estarà al que disposa l'article 79 d'aquestes Normes i al que disposi la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques, municipals o vies rurals:

Legislació estatal:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento general de carreteras.

Legislació de la Generalitat de Catalunya:

- Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Carreteres de Catalunya.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres de Catalunya.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de la Generalitat de Catalunya.
- Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries.

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

b) Protecció del sistema ferroviari. S'estarà al que disposa l'article 86 d'aquestes Normes i al que disposi la legislació sectorial vigent:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

c) Protecció del risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril: S'estarà al que disposi la legislació sectorial vigent:

- Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya.
- Resolució IRP/971/2010, de 31 de març, per la qual es dóna publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil.

d) Protecció del sistema hidràulic. S'estarà al que disposa l'article 100 d'aquestes Normes i al que disposi la legislació sectorial vigent:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

e) Protecció dels equipaments: S'estarà al que disposa l'article 106 d'aquestes Normes i al que disposi la legislació sectorial vigent:

- Decret 42/1981, de 16 de febrer, sobre construccions en cementiris.
- Decret 250/1987, de 7 de juliol, pel qual s'aproven normes de policia sanitària mortuòria.

f) Protecció dels serveis tècnics i ambientals. S'estarà al que disposa l'article 111 d'aquestes Normes i al que disposi la legislació sectorial vigent:

- Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les seves instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.

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

4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas de vials i d'infraestructures de serveis tècnics i ambientals, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

5. En aquests espais no podran ser autoritzades edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT

6527

article 73. Definició i tipus

1. Els sistemes per la mobilitat son aquells que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal a sistema per la mobilitat s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema viari, codi X
- Sistema ferroviari, codi F

SECCIÓ 1A. SISTEMA VIARI. CODI X



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 74. Definició, tipus i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. Els sòls que aquest POUM destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi X i s'inclouen en un dels subsistemes següents:

- *Xarxa viària territorial, codi Xt.* Està formada per les carreteres estatals, nacionals, comarcals i locals que creuen el terme municipal i que tenen com a funció principal la de connectar la vila de Castellar del Vallès amb la resta de nuclis del municipi i amb els municipis veïns.
- *Xarxa viària urbana, codi Xu.* Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana de la vila de Castellar del Vallès, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
- *Xarxa viària urbana complement viari, codi Xcv.* Comprèn espais complementaris dels anteriors, podent significar diferents finalitats en funció de la categoria de sòl a la que complementen, ja sigui espais per vianants en la xarxa viària urbana o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de la xarxa viària territorial.
- *Xarxa viària urbana cívica, codi Xuc.* Està formada pel conjunt de carrers en els que es considera prioritària la mobilitat peatonal respecte la rodada dins del nucli urbà de Castellar del Vallès i del nucli antic de Sant Feliu del Racó. Tanmateix, es consideren dins d'aquesta xarxa els carrers o camins per a vianants i bicicletes que tenen la funció de connectar les diferents urbanitzacions i el nucli de Sant Feliu del Racó amb el centre urbà del municipi.
- *Xarxa Aparcaments, codi Xa.* Comprèn els sòls específicament destinats a la parada i guàrdia de vehicles automòbils.
- *Xarxa viària rural, codi Xr1(camins primaris), codi Xr2 (camins secundaris), codi Xr3 (camins terciaris) i corriols- senders:*

El *codi Xr1* reponen a eixos estructuradors de les principals peces del territori municipal, donen accés a les finques arícoles, ramaderes i forestals, enllacen amb localitzacions singulars, cases i nuclis de població.

El *codi Xr2* de caràcter similar als anteriors, habitualment parteixen de camins primaris i estructurats al seu voltant els camins terciaris, poden connectar finques veïnes o pertànyer a una sola finca, i ajuden a enllaçar la resta de corriols i senders.

El codi Xr3 correspon a vies de terra i de circulació temporal construïdes exclusivament per l'extracció ed productes forestals, inclouen els accessos privats a construccions situades en sòl no urbanitzable i els camins d'accés als camps de conreu.

Els corriols i senders: vials únicament aptes per al pas de vianants.

- *Xarxa de carrers verds*. Formada per tots aquells carrers amb amplades superiors a 10 metres.

article 75. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari serà, generalment, de titularitat pública, amb les excepcions que es citen a continuació.

2. Els camins integrats en la xarxa viària rural, codi Xr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant un pla especial urbanístic. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural i/o forestal dels definits per aquest POUM, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 76. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Planejament.

4. En el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics i en el sòl urbà els plans de millora urbana, ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

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

6. La legislació sectorial de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, o aquella altra que les substitueixi), és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

article 77. Regulació dels usos i condicions d'ordenació

Aquest POUM estableix la regulació dels usos en base als diferents tipus de vies:

1. Xarxa viària territorial, codi Xt:

6529

a) Ús dominant: mobilitat, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.

b) Usos compatibles: serveis tècnics i ambientals vinculats al viari i de suport al transport rodat. Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. Xarxa viària urbana, codi Xu:

a) Ús dominant: mobilitat, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques. Trànsit rodat, peatonal i aparcament en superfície.

b) Usos compatibles: serveis tècnics i ambientals vinculats al viari i aparcament en subsòl.

c) Usos condicionats: serveis tècnics i ambientals destinats a la instal·lació d'ascensors vinculats a edificis plurifamiliars en els que es justifiqui la impossibilitat de situar l'ascensor en sòl privat i sempre i quan es garanteixi el manteniment de la funcionalitat i la qualitat de l'espai públic on es situïn. Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

3. Xarxa viària urbana complement viari, codi Xcv.

a) Ús dominant: mobilitat, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques. Trànsit peatonal i rodat.

b) Usos compatibles: espais lliures, serveis tècnics i ambientals vinculats al viari i de suport al transport rodat. Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

4. Xarxa viària urbana cívica, codi Xuc

Ús dominant: mobilitat, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques. Trànsit peatonal, ciclable.

L'ajuntament de Castellar del Vallès acordarà sobre aquestes vies l'ús preferent de vianants, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari. Altrament, aquesta determinació es podrà ampliar a més vies dels nuclis del municipi mitjançant modificació del planejament general o pel desenvolupament del planejament derivat.

5. Xarxa Aparcaments, codi Xa.

Ús dominant: mobilitat, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques. Aparcament.

6. Xarxa viària rural, codi Xr:

a) Ús dominant: mobilitat, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques. Trànsit rodat i peatonal. També ramats i cavalcadures.

b) Usos compatibles: aparcament, espais lliures.

L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles no destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

La jerarquització i l'amplada màxima dels camins es fixa a l'article 182 d'aquestes Normes.

article 78. Aparcaments públics i privats



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

6530

article 79. Proteccions del sistema viari

1. D'acord amb el que s'estableix en la legislació sectorial vigent, s'estableixen, les següents zones:

- *La zona de domini públic* comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8m d'amplada en les autopistes i les vies preferents i els seus ramals i de 3m en les carreteres convencionals. D'acord amb la legislació sectorial vigent, en la zona de domini públic es prohibeix qualsevol tipus d'activitat, incloent la instal·lació de serveis i els seus elements auxiliars, camins de serveis, tanques, plantacions i /o proteccions acústiques a excepció dels elements vinculats a mesures estructurals preventives del risc químic per transport de mercaderies perilloses.
- *La zona de servitud* consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 25m en les autopistes i vies preferents i de 8m en la resta de carreteres, mesurats des de les arestes esmentades. En aquesta zona s'hauran de respectar les restriccions establertes en la legislació sectorial vigent.
- *La zona d'afectació* consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 100m en les autopistes i vies preferents, de 50m en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30m en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les arestes esmentades. En els sòls compresos per la zona d'afectació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents.
- *La línia d'edificació* s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les subterrànies, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a 50 m en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a 25m en la resta de les carreteres.

2. Els serveis territorials de carreteres concedeixen les autoritzacions d'activitats d'obres, instal·lacions i usos en les zones de domini públic, de servitud i d'afectació de la xarxa viària de titularitat efectiva, en les quals es limiten, amb diversos graus, les activitats, obres, instal·lacions i usos que es poden fer. Aquestes autoritzacions també afecten la publicitat visible des de la carretera.

3. En els plànols d'ordenació de la sèrie "7. Protecció dels sistemes", a escala 1:7.500, i en la resta dels plànols d'ordenació del POUM es reflecteixen les línies i zones citades.

article 80. Obertura i millores del sistema viari

1. Els nous vials o millores o condicionaments de vials ja existents hauran de projectar-se i construir-se de manera que:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6531

- No afectin els elements identificats com d'interès per al medi natural i el paisatge a l'informe de sostenibilitat ambiental, i en concret els alocars, i els arbres i arbredes d'interès i singulars, i qualsevol altre element que es consideri enclavament d'interès.
 - Respectin al màxim els cursos d'aigua i, en qualsevol cas, s'atenguin al que disposen els articles corresponents al sistema hidràulic en la secció 2a del capítol III d'aquest títol quart.
 - Incorporin les mesures adequades per prevenir problemàtiques relacionades amb l'atropellament d'animals o la fragmentació dels hàbitats. Això darrer es farà intentant mantenir la integritat de les zones de vegetació natural que el nou vial pogués interceptar, evitant afectar elements amb potencial valor com a connector ecològic i, en cas que s'afectin, aplicant mesures de permeabilització del vial en aquells punts que interceptin possibles connectors.
 - Redueixin l'impacte paisatgístic.
 - Mantinguin les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció de bombers, d'acord amb la normativa sectorial vigent en matèria de protecció contra incendis en els edificis.
2. Els corresponents projectes tècnics d'intervencions a la xarxa rodada principal hauran d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposta i, a més, un estudi de l'eventual impacte ambiental que pugui provocar aquesta intervenció, sens perjudici d'allò que s'estableix en la legislació urbanística i sectorial vigent. El projecte haurà de prendre, quan escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades.
3. En els projectes de nous vials de la xarxa viària territorial, o en les millores o condicionaments dels ja existents, cal fer els acabats dels espais fronterers amb espais naturals com a zones de transició de qualitat, evitant el seu tractament com a espai marginal. El tractament d'aquests espais haurà de ser, en la mesura que sigui possible, amb elements naturals i vegetació autòctona, entre altres aspectes, per tal d'assegurar aquesta transició amb l'entorn natural.
4. Les ocupacions definitives per establir les noves infraestructures i les seves zones de protecció de les diferents vies seran definides en els corresponents projectes de traçat o projectes constructius. El planejament del municipi en el moment de l'aprovació dels diferents projectes haurà d'ajustar-se, donat el cas, a les noves infraestructures i les seves zones de protecció.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 81. Reserva de sòl per a traçat d'infraestructures viàries

1. El Pla assenyalava, en els seus plànols d'ordenació i en el capítol 4.1 de la Memòria d'ordenació, els nous traçats indicatius de les infraestructures de la mobilitat viària. Aquestes determinacions del POUM tenen caràcter de recomanació, per la qual cosa, la representació gràfica d'aquests traçats té un caràcter indicatiu, ajustable en els projectes sectorials que han de ser redactats amb posterioritat i no generen cap mena d'afectació urbanística. Malgrat això, la solució de traçat proposada per a cadascun dels trams ha de ser contemplada entre les diferents alternatives de traçat incloses en el document del planejament sectorial corresponent, per tal d'escollir aquell que cobreixi, de forma satisfactòria, els objectius definits en aquesta Normativa. En aquells casos en que les traces assenyalades en el Pla no coincideixen amb les proposades pel PTP CT, els projectes sectorials hauran de contemplar-les, també, com a alternatives de traçat a tenir en compte. En tot cas, el traçat definitiu de la infraestructura, estarà condicionat a l'avaluació ambiental que es faci en el seu moment.
2. Les reserves de sòl per al traçat de noves infraestructures viàries es grafien en el plànol d'ordenació 2. *Estructura general del territori*. En concret:

- a) Pel que fa a les infraestructures de la xarxa bàsica, el POUM recull les actuacions següents:

- Ampliació de la B-124 entre Sabadell i Castellar del Vallès (Desdoblament B-124): Tram a desdoblar des de límit zona urbana del municipi fins alçada del pont, a partir d'aquest punt connexió amb variant per enllaçar amb la Ronda Vallès i Ronda est de Sabadell.

- 6532
- Millora de la variant C-1415a de l'eix de Castellar del Vallès- Sentmenat - Caldes de Montbui - Lliçà d'Amunt - Canovelles.

Les característiques específiques d'aquestes actuacions seran precisades en els plans sectorials i projectes de traçat que elaborin les administracions competents, d'acord amb la legislació aplicable.

b) Pel que fa a les infraestructures d'interès local, el Pla proposa les actuacions següents:

- Traçat de la Rotonda amb interseccions a la Ctra. de Sabadell (B-124), carrer Pedrissos, Passeig i Ronda Turuguet.
- Traçat de la Rotonda amb interseccions a la Ctra de Sabadell (B-124) i Ctra. de Terrassa (C1415a).

Les característiques específiques d'aquestes actuacions seran precisades en els projectes de traçat que s'elaborin. Totes les actuacions proposades s'hauran d'adaptar al que estableixi la normativa sectorial vigent.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6533

SECCIÓ 2A. SISTEMA FERROVIARI. CODII F

article 82. Definició i identificació

1. Sense perjudici de la competència estatal i autonòmica, aquest POUM conté la previsió del Pla territorial metropolità de Barcelona corresponen al perllongament de la línia dels ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya S2 de Sabadell fins a Castellar del Vallès i la previsió d'una estació de tren ubicada a la zona d'activitat econòmica del municipi del Pla de la Bruguera, i una altra ubicada al nucli urbà.
2. Els sòls que aquest Planejament destina a sistema ferroviari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi F.

article 83. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 84. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

article 85. Regulació dels usos i condicions d'ordenació

1. Ús dominant: mobilitat, ferroviari, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Usos compatibles: aquells associats, directament, al transport ferroviari de passatgers i/o mercaderies.
3. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
4. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als 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.

article 86. Proteccions del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit l'edificació que s'estableix en la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari, el Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario i l'Orden FOM/2230/2005, de 6 de juliol, en la que s'estableix una reducció del límit d'edificació en sòl urbà. Aquest mateix règim de protecció serà igualment d'aplicació en els instruments de que desenvolupin el POUM.
2. Les autoritzacions d'activitats d'obres, instal·lacions i usos en les zones de domini públic, de servitud i d'afectació de la xarxa ferroviària hauran de sol·licitar-se a l'administració ferroviària competent.

6534

3. En caràcter general, als documents citats en el punt primer s'estableix una distància per a la zona de domini públic de 8m, per la zona de protecció de 70m i per la línia límit de l'edificació de 50 metres, tots ells contats de la que es defineix com aresta exterior d'explanació. D'acord amb el contingut dels mateixos documents, s'estableixen normes especials per al sòl urbà consolidat, de forma que la distància de domini públic serà de 5 m, la distància de protecció serà de 8m i la línia límit de l'edificació es situarà a 20m. D'acord amb la legislació sectorial vigent, aquestes distàncies podran ser reduïdes mitjançant sol·licitud a l'administració ferroviària competent.

4. En els plànols d'ordenació de la sèrie "7. Protecció dels sistemes", a escala 1:7.500, i en la resta dels plànols d'ordenació del Pla es reflecteixen les línies i zones citades.

article 87. Reserva de sòl per a traçat d'infraestructures ferroviàries.

1. El POUM assenyalava, en els seus plànols d'ordenació i en el capítol 4.1 de la Memòria d'ordenació, els nous traçats indicatius de les infraestructures de la mobilitat ferroviària. Aquestes determinacions del Planejament tenen caràcter de recomanació, per la qual cosa, la representació gràfica d'aquests traçats té un caràcter indicatiu, ajustable en els projectes sectorials que han de ser redactats amb posterioritat i no generen cap mena d'afectació urbanística. En tot cas, el traçat definitiu de la infraestructura estarà condicionat a l'avaluació ambiental que es faci en el seu moment.

2. Les reserves de sòl per al traçat de noves infraestructures ferroviàries es grafia en el plànol d'ordenació 2. *Estructura general del territori.*

Les característiques específiques d'aquestes actuacions seran precisades en els plans sectorials i projectes de traçat que elaborin les administracions competents, d'acord amb la legislació aplicable.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6535

CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPais LLIURES

article 88. Definició i tipus

1. Els sistemes d'espais lliures de Castellar del Vallès inclouen aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i espais lliures urbans interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i recorreguts peatonals, itineraris paisatgístics. Així mateix, inclou el sistema hidràulic del municipi, com són el del riu Ripoll, torrent de Canyelles, torrent de Colobrers en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.

2. Els sòls que aquest POUM destina a sistemes d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema d'espais verds, codi V
- Sistema hidràulic, codi H

3. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

SECCIÓ 1A: SISTEMA D'ESPais VERDS, CODI V

article 89. Definició i tipus

1. Formen el sistema d'espais verds les places i jardins urbans, els parcs urbans i parcs de transició situats en sòl urbà, la funció principal dels quals és el descans i l'esbarjo de la població.

2. Aquest POUM identifica els següents subsistemes:

- *Places i jardins urbans, codi Vpl.* Correspon a espais verds urbans de dimensions petites o mitjanes o (inferiors a 5.000 m²) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissants, arbusts, gespes, arbres, etc.) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Espais pensats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja constants.

- *Parcs urbans, codi Vpu.* Inclou espais oberts urbans de grans dimensions (majors a 5.000 m²), destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més o menys complexos: a part de l'arbrat hi podem trobar entapissants, arbusts, gespes, etc. Normalment compten amb graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitja.

- *Parcs de transició, codi Vpt.* Inclou espais forestals de mitjanes i grans dimensions amb pendents de grans desnivells i cobertura vegetal autòctona, destinats a zones verdes perimetrals com element de transició del sòl urbà al sòl no urbanitzable. Compten amb un grau d'utilització per part de la població nul o d'intensitat molt baixa.

3. Els sòls que aquest POUM destina a sistema d'espais verds s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi Vpl, Vpu, Vpt corresponents a cada sistema.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 90. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema d'espais verds en sòl urbà serà de titularitat pública.

6536

article 91. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels espais verds, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial urbanístic.

article 92. Regulació dels usos, segons tipus

De forma particular, els usos dels diferents subsistemes inclosos en el sistema d'espais verds s'ajustaran al següent:

- Places i jardins urbans, codi Vpl:

1. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Usos compatibles:

a) Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com: educatiu, esportiu o sòcio-cultural.

S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

b) Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, mercats envolants, petit comerç, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

c) Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

- Parcs urbans, codi Vpu:

1. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Usos compatibles:

a) Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com: educatiu, esportiu o sòcio-cultural.

S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

c) Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

- Parcs de transició, codi Vpt:

1. Ús dominant: ecològic i paisatgístic, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Usos compatibles:

a) Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

article 93. Condicions d'ordenació, segons tipus

1. Els espais verds s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment: arbrat i jardineria, aigua, i el mobiliari urbà corresponent.

6537

2. En aquells espais verds que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

3. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de d'espais verds sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització. El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquets subsistema, donat que no es computarà als efectes del compliment dels estàndards de la legislació urbanística. L'ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

4. En els casos en que aquest POUM, d'acord amb l'article 71.1 d'aquestes Normes urbanístiques, preveu l'aprofitament del subsòl d'espais verds amb la construcció d'un aparcament públic (clau V/Xa), un equipament (clau V/E), o altres usos (V/N), caldrà garantir l'enjardinament de la seva superfície, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per l'ubicació d'un gruix mínim de terres de 60 centímetres.

5. En els casos en que aquest POUM, d'acord amb l'article 71.2 d'aquestes Normes urbanístiques, preveu la coincidència de l'ús d'equipament en un espai verd (clau V-E), s'admetran les condicions d'ordenació i edificació que fixa l'article 106 d'aquestes Normes per a aquest tipus de sistema, en una superfície del 50% del sòl així qualificat.

6. De forma general, la tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els següents criteris:

- a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.
- 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 manteniment mínims.

Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic o amb aigua reciclada.

7. El tractament i ordenació dels sòls qualificats com a subsistemes de *places i jardins urbans*, codi Vpl, s'ajustaran al següent:

- a) L'ordenació de les places i jardins urbans respondrà las objectes generals següents:
 - satisfer les necessitats de lleure, descans i relació social dels ciutadans.
 - permetre la conservació, recuperació i millora del paisatge urbà.
 - adaptar-se a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.
- b) Aquests espais, s'ordenaran preferentment amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i no podrà ser superior al 40% de la superfície total de cada espai, sent recomanable que no superi el 30%.
- c) Les zones d'estacionament a l'aire lliure dins dels espais verds no excediran el 10% de la superfície qualificada.

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais verds en superfície qualificada com a sistema viari.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6538

d) 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'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 7 metres. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de sistema d'equipaments comunitaris o de serveis tècnics i ambientals.

Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través de les places i jardins urbans.

e) Tots els elements d'aquest subsistema de places i jardins urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin, seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

8. El tractament i ordenació dels sòls qualificats com a subsistemes de *parcs urbans*, codi *Vpu*, s'ajustaran al següent:

a) L'ordenació de parcs urbans respondrà las objectes generals següents:

- satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.
- permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals i del paisatge urbà.
- adaptar-se a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.

b) Aquests espais s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissats i arbres. L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verda serà limitat i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.

c) Les zones d'estacionament a l'aire lliure no excediran el 2% de la superfície qualificada de sistema d'espais lliures. Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament en els sòls qualificats coma a sistema viari.

d) Només s'admetran, a part de les construccions complementàries de servei de l'espai com fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc., els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 7 metres. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de sistema d'equipaments comunitaris o de serveis tècnics i ambientals.

e) Tots els elements d'aquest subsistema de parcs urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

9. El tractament i ordenació dels sòls qualificats com a subsistemes de *parcs de transició*, codi *Vpt*, s'ajustaran al següent:

a) L'ordenació de parcs de transició respondrà las objectes generals següents:

- permetre la conservació, recuperació i millora de l'equilibri ecològic i paisatgístic.

10. Les actuacions en els sòls qualificats de sistema d'espais lliures veïns als sòls qualificats com a sistema de parcs perfluvials hauran de donar compliment al que s'estableix en l'article 2.24 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial de l'àrea metropolitana de Barcelona sobre les actuacions en els trams urbanitzats dels cursos fluvials i en les zones verdes i en els parcs urbans amb funció connectora o de transició.

article 94. Condicions dels projectes d'urbanització dels espais verds

1. Els espais lliures provinents del desenvolupament del planejament derivat s'adscriuran a algun dels subsistemes assenyalats en aquest POUM i s'ajustaran a les condicions que es detallen a continuació:

6539

a) Sempre que en el sector a desenvolupar es trobin espais naturals, boscos o arbres catalogats, caldrà que els espais definits com a elements del sistema d'espais verds 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.

La seva ordenació haurà de vetllar per tot allò que reguli aquests elements catalogats, minimitzant els moviments de terres previstos i evitant intervencions agressives amb el paisatge.

c) Els nous sòls del sistema de places i jardins urbans Vpl, i parcs urbans Vpu hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per a garantir la seva funcionalitat: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzat automatitzats. Tanmateix, hauran de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.

d) L'ordenació dels nous sòls del sistema de places i jardins urbans Vpl i parcs urbans Vpu, hauran de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.

e) Tots els nous sòls del sistema de places i jardins urbans Vpl, i parcs urbans Vpu que es creïn comptaran amb abastament d'aigua, preferentment del freàtic, com a servei propi del sector, o bé fer les prolongacions de la xarxa existent necessàries.

2. Per tal d'ordenar els nous espais lliures amb criteris de sostenibilitat eficients es procurarà que la concentració de la superfície d'elements del sistema d'espais verds V de cada sector sigui d'un 50% com a mínim en una sola peça. La resta no es podrà fraccionar en porcions sense sentit.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ 2A: SISTEMA HIDRÀULIC, CODI H

6540

article 95. Definició i identificació

1. Aquest POUM qualifica com a sistema hidràulic les lleres dels rius, torrents, barrancs i rases de Castellar del Vallès i les riberes associades a ells. A part de la seva funció pròpiament hidràulica, el sistema hidràulic presenta interès en relació al paisatge del municipi, al potencial com a connector biològic i al manteniment de la biodiversitat. Cal contemplar la xarxa hidràulica des del punt de vista sistèmic a nivell de conca i en relació amb els recursos hídrics i l'aqüífer.

2. La seva delimitació inclou els terrenys inclosos en la zona fluvial que, d'acord amb l'article 6.2 del RLU, és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidràulica 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 aquest sentit, els sòls que aquest POUM qualifica com a sistema hidràulic inclouen la zona fluvial delimitada pels *Estudis tècnics de base del Pla de gestió específic de l'espai fluvial a la conca del Besòs*, realitzats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. Els sòls que aquest POUM qualifica com a sistema hidràulic s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi H.

article 96. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema hidràulic serà preferentment de titularitat pública. Són de domini públic els elements i espais qualificats així per la legislació d'aigües vigent.

2. Les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del text refós de la Llei d'aigües, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 97. Règim general

1. Aquest POUM contempla el sistema hidràulic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment, no tindrà la consideració de zones verdes als efectes del que estableix l'article 98 de la LUC.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius, torrents, barrancs i rases, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

article 98. Regulació dels usos

No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

article 99. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del

6541

sistema corresponent.

2. Els espais de protecció entorn el sistema hidràulic compliran amb el que s'especifica a l'article 72 d'aquestes Normes urbanístiques, referent a protecció de sistemes. En concret, d'acord amb l'article 6 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, (d'ara endavant, RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal, a:

a) una zona de servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic. Aquesta zona té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i/o edificació (incloent murs i tanques) i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en ella estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2. del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

b) una zona de policia de 100 metres d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin, segons allò establert en l'article 9 del RDPH. Les alteracions substancials del relleu del terreny; les extraccions d'àrids; les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional; i qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes, o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic, hauran de ser compatibles amb el punt 5è del Reial Decret 9/2008, de 11 de gener, pel que es modifica el RDPH, i amb l'article 6 i les DT 1a i 2a del RLU. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres caldrà disposar de l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, a no ser que el POUM o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'administració, haguessin estat ja informats per l'organisme hidràulic competent i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

3. Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte l'establert als "*Criteris d'intervenció en Espais Fluvials*" redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua, el març de 2002 o altres documents posteriors d'aplicació. En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "*Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial*" o altres documents posteriors d'aplicació.

4. Amb caràcter general, es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els rius, torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora. De forma expressa, es prohibeix: els moviments de terres que afectin la llera i les desforestacions de marges.

5. L'abocament o conduccions de residus domèstics, industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Es consideraran infraccions d'especial gravetat els abocaments que puguin contribuir a la contaminació de les aigües subàlvies.

6. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels elements integrants del sistema hidràulic, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest POUM ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

7. Les rases i els recs que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidràulic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.

8. Totes les actuacions sobre el sistema hidràulic hauran de garantir el compliment de les condicions generals de protecció de les aigües en el sòl no urbanitzable establertes a l'article 176 d'aquestes Normes urbanístiques.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 100. Condicions de protecció i millora del sistema hidràulic

6542

1. El tractament del sistema hidràulic es farà d'acord amb els objectius de conservació i restauració dels hàbitats aquàtics i de ribera, incloent cabals, paisatge, vegetació i fauna.

Es prohibeixen totes aquelles actuacions que puguin comportar alteracions o deterioraments substancials dels ecosistemes i de les característiques paisatgístiques, geològiques i hídriques d'aquests elements, excepte en trams urbans i on calgui intervenir per motius de risc hidràulic.

2. Durant la fase d'instal·lació de les infraestructures soterrades de conducció d'aigües es tindrà cura de preservar al màxim l'estructura i funcionalitat del bosc de ribera i si fos indispensable l'afecció al mateix caldrà posteriorment dur a terme una recuperació i restauració ambiental que garanteixi el bon estat del sistema un cop finalitzades les actuacions.

3. Les línies aèries elèctriques, de telefonia i similars s'hauran de disposar de manera que els seus suports no ocupin zones inundables amb flux i velocitat apreciable. Així mateix, els seus traçats longitudinals en l'espai fluvial s'hauran de situar fora de la zona ocupada del bosc de ribera.

Les infraestructures soterrades de conducció d'aigües, matèries primeres o similars es situaran, sempre que sigui possible, fora de les terrasses baixes de les zones morfodinàmicament actives i de risc d'erosió.

4. S'evitarà sempre que sigui possible el traçat d'infraestructures canalitzades, i si per raons degudes a condicionats justificables, no es pogués respectar l'anterior criteri, es construiran adequadament les defenses necessàries de l'obra tenint en compte el règim d'avingudes, l'erosió potencial total, la naturalesa del fons de la llera i la seva capacitat de desguàs, així com es regenerarà tota la flora i fauna afectada.

5. L'ajuntament de Castellar del Vallès podrà impulsar la redacció de projectes específics de determinats trams del sistema hidràulic per a la millora de la seva qualitat ambiental, i d'acord amb els procediments requerits pels organismes autonòmics competents.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS, I SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL

6543

article 101. Definició i tipus

1. Els sistemes d'equipaments i serveis tècnics comprenen els sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest POUM destina a sistemes d'equipaments i de serveis tècnics s'inclouen en una de les categories següents:

- | | |
|--|--------|
| - Sistema d'equipaments, | codi E |
| - Sistema de serveis tècnics i ambientals, | codi T |
| - Sistema d'habitatge dotacional públic, | codi D |

SECCIÓ 1A. SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CODI E

article 102. Definició i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest POUM destina a sistema d'equipaments comunitaris s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi E.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 103. Titularitat i gestió

1. Els sòls que el present POUM o el planejament que el desenvolupa qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, tant generals com locals, seran de titularitat pública.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els sòls d'equipament de titularitat privada existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, podran conservar la seva titularitat i ajustaran la seva activitat conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació. En els equipaments de titularitat privada en que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial urbanístic.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i dels objectius d'aquest POUM.

article 104. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

article 105. Condicions d'ús

6544

1. *Usos dominants*: dotacions públiques, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.
2. *Usos compatibles*: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior, el POUM assigna usos concrets a diferents equipaments en funció dels codis que s'identifiquen a continuació i en correlació amb els usos descrits en l'article U7 d'aquestes Normes:

Equipaments:

- equipament sanitari-assistencial	codi Es
- equipament docent,	codi Ed
- equipament esportiu,	codi Ee
- equipament sòcio-cultural,	codi Ec
- equipament administratiu i serveis	codi Ea
- altres equipaments,	codi Ex

4. El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial urbanístic d'assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de tal modificació.

5. Altrament, existeixen sòls d'equipaments sense ús assignat:

Equipaments de Dotacions d'àmbit supramunicipal:

- Dotacions d'àmbit supramunicipal	codi Et
------------------------------------	---------

Equipaments de Reserva d'equipaments:

- Reserva d'equipaments	codi Er
-------------------------	---------

Equipaments Espai Tolrà:

- Espai Tolrà



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

codi Eu

article 106. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. Pels equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. Es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.
3. Per als equipaments en sòl urbà no consolidat regiran les condicions d'edificació definides en les fitxes normatives corresponents i/o aquelles que s'estableixin en els corresponents instruments de planejament derivat. En cas de que aquests no les determinin, regiran les de l'entorn.

6545

4. La implantació de nous equipaments i dels de dotacions d'àmbit supramunicipal (Et), els de reserva d'equipaments (Er) i l'equipament de l'Espai Tolrà (Eu) requeriran l'aprovació d'un pla especial urbanístic que en determini l'ús i l'ordenació física (emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés), tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament, així com la necessària integració en el seu entorn.

En el cas concret dels equipaments de dotacions d'àmbit supramunicipal, codi Et, i les reserves d'equipaments del PP Can Bages, codi Er, els possibles nous usos a implantar vindran condicionats per la seva possible afecció dins la franja d'autoprotecció respecte l'empresa PANREAC QUÍMICA.

5. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial urbanístic per la seva assignació d'usos i per la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat.

6. Els espais de protecció entorn el sistema d'equipaments comunitaris compliran amb el que s'especifica a l'article 72 d'aquestes Normes urbanístiques, referent a la protecció de sistemes. Entorn del sòls destinats a equipament funerari es mantindrà una franja de 25 metres lliure d'edificacions que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ 2A. SISTEMA SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. CODI T

6546

article 107. Definició i identificació

1. El sistema de serveis tècnics i ambientals comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou, també, els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc..
2. Els sòls que aquest POUM destina a sistema de serveis tècnics i ambientals s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi T.

article 108. Titularitat i gestió

El sòl destinat a sistema de serveis tècnics i ambientals podrà ser de titularitat pública, però no especialment preferent, o podrà ser privada, ja sigui dels titulars de l'activitat o de tercers.

article 109. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics i ambientals s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis definits en aquesta secció es podrà qualificar el sòl necessari com a sistema de serveis tècnics i ambientals, seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial urbanístic que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sòl afectat.

article 110. Condicions d'ús

1. *Ús dominant*: serveis tècnics i ambiental, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.
2. *Usos compatibles*: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
3. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que es defineixen en aquest capítol, els serveis tècnics i ambientals que ocupen reserves de sòl precisos consten grafiades als plànols d'ordenació.

- Serveis tècnics i ambientals

**article 111. Condicions d'ordenació i edificació**

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.
2. Tanmateix, es respectaran les següents condicions:

6547

- a) L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - b) Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - c) Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistema de serveis tècnics i ambientals per aquest POUM, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial urbanístic que ho justifiqui.
 - d) L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 72 d'aquestes Normes urbanístiques, referent a protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.
3. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics i ambientals es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
4. Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics i ambientals s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix en aquesta secció, tot allò previst al capítol IV del títol setè d'aquestes Normes.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ 3A. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC, CODI D

6548

article 112. Definició i identificació

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn 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.
2. Els sòls que aquest POUM destina a sistema d'habitatge dotacional s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi D.

article 113. Titularitat i gestió

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

article 114. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema d'habitatge dotacional s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial urbanístic.
2. Mitjançant modificació puntual de POUM, la reserva d'equipaments comunitaris prevista en els diferents sectors de planejament podrà substituir-se, total o parcialment, pel sistema d'habitatge dotacional, sempre i quan es compleixin les limitacions establertes en l'article 58.1.g de la LUC.
3. L'habitatge dotacional estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i execució dels sectors o polígons d'actuació als que s'assigni aquest sistema.
4. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran als que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 115. Regulació dels usos

1. *Usos dominants*: residencial plurifamiliar, sanitari - assistencial d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol nové d'aquestes Normes urbanístiques, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. *Usos compatibles*: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.
3. La planta baixa de l'edificació, si s'estima oportú, es podrà destinar parcialment a equipaments comunitaris. La resta es destinarà a habitatge o serveis complementaris de l'habitatge.

article 116. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en sòls qualificats de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les condicions d'edificació del seu entorn.

6549

2. En cada cas, caldrà justificar l'edificabilitat, definir la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes i coberta respecte l'entorn, així com el tractament dels espais lliures d'edificació, preferentment enjardinats.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ

6550

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 117. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

a) La qualificació urbanística del sòl urbà, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del capítol II següent.

b) Els polígons d'actuació urbanística que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.

Els polígons d'actuació urbanística, es regulen en el capítol III d'aquest títol cinqué, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells, en les fitxes normatives corresponents.

c) Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de completar del teixit urbà, estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica precisa (Vp), d'acord amb el que determina l'article G6.3.b d'aquestes Normes.

Els plans de millora urbana es regulen en el capítol IV d'aquest títol cinqué, i els paràmetres i condicions de més detall en les fitxes normatives corresponents.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 118. Desenvolupament i execució del sòl urbà

1. En *sòl urbà consolidat* aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

a) Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb la corresponent fiança prèvia, d'acord amb els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.

b) La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.

c) Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.

d) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.

e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la.

També es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues,

6551

ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de plans de millora urbana, d'acord amb l'article 70.4 de la LUC, no requereix modificació puntual del POUM.

f) Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc..., segons regula l'article 67.1 de la LUC, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 de la LUC.

2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

a) Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'article 40.3 del RLU.

b) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.

c) Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU.

Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

d) Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, i si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 de la LUC.



CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

- 6552

article 119. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les inicials que regula aquest POUM les següents:

SÒL RESIDENCIAL



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

NUCLI ANTIC

CODI 1

- Nucli antic
- Nucli antic, Sant Feliu del Racó
- Nucli antic en ordenació singular

codi 1a
codi 1a1
codi 1b

EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA

CODI 3

EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA

CODI 4

- Edificació oberta
- Edificació oberta amb espais lliures

codi 4a
codi 4b

EDIFICACIÓ EN CASES AGRUPADES

CODI 5

- Edificació en cases agrupades en alineació a vial
- Edificació en cases agrupades en alineació a vial, unifamiliar zona Bruguera
- Edificació en cases agrupades en alineació a vial, unifamiliar/plurifamiliar zona Bruguera
- Edificació en cases agrupades en alineació a vial, unifamiliar amb passatge
- Edificació en cases agrupades en reculada a front de vial
- Edificació en cases agrupades en reculada a front de vial, zona Bruguera
- Edificació en cases agrupades en ordenació singular

codi 5a
codi 5a1
codi 5a2
codi 5a3
codi 5b
codi 5b1
codi 5c

EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA

CODI 6

- Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la compacte
- Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita
- Edificació unifamiliar aïllada, airesol A-B
- Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana
- Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran

codi 6a
codi 6b
codi 6b1
codi 6c
codi 6d

SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA

ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL

CODI 7

- Indústria entre mitgeres
- Indústria aïllada
- Indústria singular

codi 7a
codi 7b
codi 7c

6553

- Indústria singular sense edificar

codi 7c1

ACTIVITAT ECONÒMICA DE SERVEIS, TERCIÀRIA I COMERCIAL

CODI 8

- Terciari - comercial, entre mitgeres

codi 8a

- Terciari - comercial, aïllada

codi 8b

- Terciari - comercial, singular

codi 8c

ACTIVITAT ECONÒMICA DE REPROGRAMACIÓ

CODI 10

2. En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, d'acord amb el que estableix l'article 13 d'aquestes Normes urbanístiques, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.

3. En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya.

4. Els sòls qualificats d'habitatge de protecció pública en aquest POUM incorporen el codi "hp" al codi alfanumèric que identifica la zona o subzona. Altrament, el símbol "*", afegit al codi alfanumèric de zona, identifica aquells sòls inclosos en polígons d'actuació en els que el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge de protecció pública que estableixi la fitxa normativa del sector.



6554

SECCIÓ 1A. ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC, CODI 1

article 120. Definició i subzones

1. La zona de Nucli antic comprèn els sòls on s'edificaren les primeres construccions dels nuclis històric de Castellar del Vallès i Sant Feliu del Racó i que encara mantenen algunes de les seves característiques originals. És objectiu d'aquest POUM afavorir el manteniment de les condicions paisatgístiques i ambientals dels àmbits definits i, alhora, millorar les condicions d'habitabilitat, protegir els elements d'interès arquitectònic i regular els usos i compatibilitats.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 1.

3. S'estableixen les següents subzones, en base a les característiques dels seus teixits:

- | | |
|---|----------|
| - Residencial en nucli antic | codi 1a |
| - Residencial en nucli antic, Sant Feliu del Racó | codi 1a1 |
| - Residencial en nucli antic amb ordenació singular | codi 1b |

article 121. Regulació general de la zona del Nucli antic, codi 1

1. El POUM defineix dues subzones per regular les diferents trames urbanes i volumetries edificatòries de que disposa el nucli antic de Castellar del Vallès i de Sant Feliu del Racó atenent als diferents paràmetres que han generat la seva formació.

4. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 122. Regulació de la subzona del Nucli antic, codi 1a

1. L'àmbit d'aquesta subzona coincideix amb el nucli antic de Castellar del Vallès, formant els primers creixements originats en el procés històric, formant un teixit de línies d'edificació recolzades en antics camins agraris, on es combinen diversos tipus de parcel·lars. Els carrers bàsics del nucli de Castellar del Vallès anaven d'est a oest, corresponen al c/Sant Llorenç amb c/Major i la ctra. de Sentmenat amb el Passeig, complementats per tres carrers de sud a nord, corresponen al c/Sant Feliu amb c/Fàbregues, al c/Colom i al Passeig Tolrà.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 1a.

3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta zona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

4. La figura del Pla Especial del nucli antic ajustarà les alçades que correspondran a cada front d'edificació en concret, així com qualsevol altra mesura de protecció que es pugui considerar necessària per a la preservació dels valors arquitectònics, arqueològics, històrics i ambientals d'aquesta subzona.

5. Les edificacions d'aquesta zona es situen en relació al vial i, conservant-se les característiques de l'edificació existent, en particular les alineacions actuals, les profunditats edificables i les alçades de les edificacions existents en l'entorn immediat. Tanmateix, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes.

6555

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 4,5m.
- Parcel·la mínima: 100m².

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que es estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

Les agrupacions de parcel·les són limitades, permetent-se obtenir un front màxim de 15m.

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1 m.

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definit en els plànols d'ordenació detallada.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Es conserven les alineacions de les edificacions respecte del carrer amb la voluntat de conservar les característiques morfològiques del teixit urbà.
- Front principal i front secundari: Les edificacions es disposaran amb la seva façana principal en el front de vial amb l'edificació consolidada. No es permet la formació de cap front principal nou.
- Fondària edificable màxima: Determinada en els plànols d'ordenació detallada, en funció de les edificacions consolidades.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació principal: Es conserven les edificacions existents en l'entorn immediat, amb la voluntat de conservar les característiques d'edificació com les del sòls lliures d'edificació privats o públics.
- Edificació auxiliar: Només es podrà edificar una edificació auxiliar per parcel·la dins del seu espai lliure. L'edificació auxiliar haurà de ser en planta baixa adossat al límit posterior de la parcel·la, de profunditat edificable màxima de 4m, situat a una distància mínima de 6m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2,50m a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge. La coberta no serà accessible.

6556

- Façanes de l'edifici:

Composició: En la composició de les façanes haurà de dominar el ple sobre el buit i a les obertures haurà de predominar la dimensió vertical sobre l'horitzontal.

Paraments: El revestiment final del parament haurà de ser estuc o pintura. Les pintures seran sempre mates i llises, aplicades amb uniformitat en tot el parament. Hauran de permetre una suficient impermeabilitat i transpirabilitat del suport, i la seva pigmentació serà homogènia i estable a la llum. Els colors admesos seran els terres com el sienes, ocres, beige, etc., evitant-se els colors estridents aplicats en grans superfícies i el blanc.

Aplacats: No es podran utilitzar aplacats o revestiments de ceràmica, pedra artificial, formigó, etc.... Únicament en elements puntuals de la planta baixa (sòcol) o de les plantes superiors (emmarcaments i lloses de balcó) es permetrà la utilització de la pedra natural de la gamma dels colors terres, sempre que l'acabat sigui buixardat o a tall de serra.

Fusteries: Els elements de fusteria es tractaran amb colors adients a l'entorn.

Conservació d'elements d'interès: En totes les actuacions de substitució de l'edificació o gran rehabilitació s'exigirà, juntament amb la llicència, un croquis de l'estat actual, dels edificis de l'entorn immediat i un reportatge fotogràfic. Es destacaran els elements ornamentals o estructurals dignes de ser conservats i recol·locats (baranes, lloses de balcó, llindes, arcades, porxos, barbacanes, carreus, portalades, etc). L'Ajuntament podrà condicionar la llicència urbanística a la correcta conservació d'aquest tipus d'elements.

- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: S'indica amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació):

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	3,90m
2p	7,00m
3p	10,10m

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçària reguladora màxima indicada per a cada subzona es podrà ajustar, sense superar els 1m. en més o en menys, en aquells casos justificats per l'enrassament o la coherència amb l'edificació consolidada i edificis veïns. Aquest ajustament no podrà suposar, en cap cas, increment del sostre edificable ni del nombre d'habitatges.

- Planta baixa: La seva alçada lliure mínima serà 2,50m per a l'ús residencial i 3,00m per a la resta d'usos.
- Planta soterrani: L'ocupació de la planta soterrani serà la mateixa que la planta baixa. Tanmateix, s'admetrà una ocupació superior per destinar la planta a aparcament, sempre i quan s'asseguri l'enjardinament i drenatge de l'espai lliure de la parcel·la.
- Planta pis: La seva alçada lliure mínima serà 2,50 m.
- Planta sotacoberta: El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 0.40m per sobre la cota superior del darrer forjat admès.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- **Coberta:** Les cobertes seran inclinades i fetes amb teula ceràmica de color terròs, tant en edificacions principals com les auxiliars, sense superar el 30% de pendent, desaiquant cap a les façanes anterior i posterior.

L'arrancada de la coberta vindrà determinada obligatòriament per les directrius que continguin les línies de màxima volada dels ràfecs en les façanes a carrer i pati d'illa. Els dos pendents, anterior i posterior, hauran de coincidir en una sola línia de carener d'alçada única en tota la longitud.

Únicament es podrà construir coberta plana en substitució del volum de sotacoberta amb les distàncies a l'indar de 3m a carrer, 1,50m a pati, 1m a veïns. En edificacions plurifamiliars es permetrà preveure una part plana accessible des del buc de comunicació vertical, per ús comunitari d'estenedor, amb una superfície de $10 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 / \text{habitatge de l'edifici}$.

Els ampits dels terrats no sobrepassaran més d'1,20 m el nivell del paviment del terrat.

En les actuacions de substitució de l'edificació o gran rehabilitació en edificis que disposin d'una barbacana digna de ser conservada, s'haurà de conservar o recol·locar segons el cas.

- **Alçada construïda d'una planta:** L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a l'ús de local.

L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.

- **Cossos sortints:** Resten prohibits els cossos sortints a la planta baixa, i els cossos tancats en totes les plantes.

No es permeten els cossos sortints excepte els balcons.

La volada màxima serà de 0,40m.

La volada tindrà una longitud màxima de 2m, i serà d'1m com a mínim la separació entre dos cossos volats.

L'alineació exterior dels balcons serà paral·lela a la façana i la barana serà calada.

El gruix del cantell de la llosa dels balcó no serà superior a 0,15m.

El Pla límit lateral de vol es situarà a 0,50m de la línia divisòria entre parcel·les.

Hauran de situar-se a una altura no inferior a 3,25m per sobre de rasant de la vorera.

- **Espais oberts d'un edifici:** No es permeten els espais oberts d'un edifici a façana de carrer.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús	Subzones	1a
Residencial	Habitatge	Unifamiliar
		Bifamiliar
		Plurifamiliar
		Dotacional
		Ús turístic
	Residencial col·lectiu	Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis	Compatible

	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible 6558
		Mitjà establiment (MEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
		Establiment apartament turístic	
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
		Restauració	
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
Dotacions públiques	Sanitari i assistencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible

2. Regulació específica de l'ús plurifamiliar: En els edificis plurifamiliars dels carrers o trams que es determinen a continuació no s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa, havent-se de destinar la superfície en planta baixa lliure d'accessos a locals comercials:

- Carretera de Sentmenat (entre Passeig i carrer del Racó)
- Carrer Major
- Carrer Església
- Carrer del Centre (entre carrer Major i Passeig Tolrà)
- Plaça de Cal calissó
- Carrer Torras
- Carrer Colom



3. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.

article 123. Regulació de la subzona del Nucli antic de Sant Feliu del Racó, codi 1a1

1. L'àmbit d'aquesta subzona coincideix amb el nucli agregat més antic del municipi de Castellar del Vallès, originat en el procés històric del nucli de Sant Feliu del Racó, formant un teixit de línies d'edificació recolzades en antics camins, on es combinen diversos tipus de parcel·lars. El nucli antic de Sant Feliu del Racó neix al voltant de l'església, el carrer bàsic de creixement del nucli correspon al c/Pare Feliu, complementat pels c/Mossèn Martí Roca i c/Verge de Montserrat.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 1a1.

3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.2 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica flexible que partirà del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit de forma absoluta o per l'índex d'edificabilitat neta, i on les condicions del volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

3. La figura del Pla Especial del nucli antic ajustarà les alçades que correspondran a cada front d'edificació en concret, així com qualsevol altra mesura de protecció que es pugui considerar necessària per a la preservació dels valors arquitectònics, arqueològics, històrics i ambientals d'aquesta subzona.

4. Les edificacions d'aquesta zona es situen en relació al vial i, conservant-se les característiques de l'edificació existent, en particular les alineacions actuals, les profunditats edificables i les alçades de les edificacions existents en l'entorn immediat. Tanmateix, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes.

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: Segons edificació consolidada
- Parcel·la mínima: L'existent

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Segons edificació consolidada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Segons edificació consolidada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Segons edificació consolidada. Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.
Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1 m.
- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definit en els plànols d'ordenació detallada. Segons edificacions existents i consolidades.
- Tanques a l'espai públic i entre veïns: Mantenir les característiques i alçades de les tanques existents en el cas de tenir un interès arquitectònic.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Segons edificacions existents i consolidades.
- Fondària edificable màxima: Segons edificacions existents.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació principal: Es conserven les edificacions existents en l'entorn immediat, amb la voluntat de conservar les característiques d'edificació com les del sòl lliures d'edificació privats o públics.
- Edificació auxiliar: Es conserven les edificacions auxiliars existents.
- Façanes de l'edifici:

6560

Composició: En la composició de les façanes haurà de dominar el ple sobre el buit i a les obertures haurà de predominar la dimensió vertical sobre l'horitzontal.

Paraments: El revestiment final del parament haurà de ser estuc o pintura. Les pintures seran sempre mates i llises, aplicades amb uniformitat en tot el parament. Hauran de permetre una suficient impermeabilitat i transpirabilitat del suport, i la seva pigmentació serà homogènia i estable a la llum. Els colors admesos seran els terres com el sienes, ocre, beige, etc., evitant-se els colors estridents aplicats en grans superfícies i el blanc.

Aplacats: No es podran utilitzar aplacats o revestiments de ceràmica, pedra artificial, formigó, etc.... Únicament en elements puntuals de la planta baixa (sòcol) o de les plantes superiors (emmarcaments i lloses de balcó) es permetrà la utilització de la pedra natural de la gamma dels terres, sempre que l'acabat sigui buixardat o a tall de serra.

Fusteries: Els elements de fusteria es tractaran amb colors adients a l'entorn.

Conservació d'elements d'interès: En totes les actuacions de substitució de l'edificació o gran rehabilitació s'exigirà, juntament amb la llicència, un croquis de l'estat actual, dels edificis de l'entorn immediat i un reportatge fotogràfic. Es destacaran els elements ornamentals o estructurals dignes de ser conservats i recol·locats (baranes, lloses de balcó, llindes, arcades, porxos, barbacanes, carreus, portalades, etc). L'Ajuntament podrà condicionar la llicència urbanística a la correcta conservació d'aquest tipus d'elements.

- **Nombre màxim de plantes:** Segons edificions existents i consolidades.
- **Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació:** Segons edificions existents i consolidades.
- **Coberta:** Només es permet la coberta inclinada amb teula ceràmica.

PARÀMETRES D'ÚS

Els usos admesos són els indicats en al quadre del codi 1a.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 124. Regulació de la subzona del Nucli antic amb ordenació singular, codi 1b

1. Aquesta subzona regula les diferents edificacions amb una ordenació diferent i singular respecte a la subzona 1a, on es vol respectar i potenciar una volumetria i arquitectura representativa. S'ubiquen tant en al nucli antic de Castellar del Vallès com al nucli antic de Sant Feliu del Racó, i de manera puntual a la resta del municipi.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 1b.
3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.2 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica flexible que partirà del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit de forma absoluta o per l'índex d'edificabilitat neta, i on les condicions del volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.
4. La figura del Pla Especial del nucli antic ajustarà les alçades que correspondran a cada front d'edificació en concret, així com qualsevol altra mesura de protecció que es pugui considerar necessària per a la preservació dels valors arquitectònics, arqueològics, històrics i ambientals d'aquesta subzona.
5. Les edificacions d'aquesta zona es situen en relació al vial i, conservant-se les característiques de l'edificació existent, en particular les alineacions actuals, les profunditats edificables i les alçades de les edificacions existents en l'entorn immediat. Tanmateix, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes.

6561

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar de 400 m².

A les parcel·les amb edificacions catalogades l'existent.

Les parcel·les que en el moment de l'aprovació del POUM tinguin una superfície inferior a la mínima establerta seran edificables, en les mateixes condicions, sempre que la seva superfície no sigui inferior al 50% de la superfície mínima i es compleixi alguna de les condicions següents:

- Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat.
- Tributació com a finca independent.
- Parcel·la existent situada entre altres ja edificades i amb impossibilitat material d'ampliació.

- Front mínim de parcel·la:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar de 12m.

A les parcel·les amb edificacions catalogades segons edificació existent i consolidada.

- Fondària mínima:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar inscriure un cercle de 15m de diàmetre mínim per unifamiliar i de 24m per a habitatges aparellats o bifamiliars.

A les parcel·les amb edificacions catalogades segons edificació existent i consolidada.

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar de 0,65 m²st/m²sòl.

A les parcel·les amb edificacions catalogades segons edificació existent i consolidada.

- Sostre edificable màxim de parcel·la:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar segons paràmetres urbanístics.

A les parcel·les amb edificacions catalogades segons edificació existent i consolidada.

- Ocupació màxima de la parcel·la:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar el 30%.

A les parcel·les amb edificacions catalogades segons edificació existent i consolidada.

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar 1 habitatge per parcel·la. Tanmateix s'admeten els habitatges aparellats amb les condicions següents:

- La parcel·la tindrà una superfície igual o superior al doble de la mínima (800m²).
- La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant-se les separacions laterals al límit comú (18m).
- El cercle incrivible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble del establert per les parcel·les amb un sòl habitatge, descomptant les distàncies de separació que es suprimeixen al ser habitatges aparellats. (24m).
- Caldrà inscriure en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.

- El projecte d'edificació i la corresponent llicència seran únics.

A parcel·les amb edificacions catalogades es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la:

Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

Als espais de les parcel·les no edificats es mantindrà la vegetació de manera que no dificulti la funcionalitat de la via pública i amb les condicions d'aspecte adequades.

A les zones amb tipus d'ordenació en edificació aïllada, els espais no edificables visibles des de la via pública cal que es destinin a jardí o a espai lliure amb instal·lacions compatibles amb aquest ús.

Als espais de les parcel·les no edificats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de les partions de la parcel·la d'1m.

Als espais lliures de sòl privat residencial s'haurà d'enjardinar el 50% de la superfície.

- Separació mínima respecte el vial:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar serà de 3m.

A les parcel·les amb edificacions catalogades segons edificació existent i consolidada.

- Separació mínima respecte els laterals i el fons:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar serà de 3m.

A les parcel·les amb edificacions catalogades segons edificació existent i consolidada.

- Tanques a l'espai públic i entre veïns:

A les parcel·les amb edificacions no catalogades o sense edificar les condicions de les tanques seran segons l'article P19 del Paràmetres urbanístics d'ordenació d'aquestes Normes.

A les parcel·les amb edificacions catalogades es mantindran les característiques i alçades de les tanques existents en el cas de tenir interès arquitectònic o que estiguin catalogades a la fitxes corresponents del Pla especial del catàleg dels béns a protegir. En cas contrari, les condicions seran segons l'article P19 dels Paràmetres urbanístics d'ordenació d'aquestes Normes.

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: En les edificacions catalogades es conserven les separacions de les edificacions existents respecte al carrer. Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació principal: En les edificacions catalogades es conserven les edificacions existents en l'entorn immediat, amb la voluntat de conservar les característiques d'edificació com les del sòls lliures d'edificació.

- Edificació auxiliar:

A les edificacions catalogades es conserven les edificacions auxiliars existents.

6562
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6563

A les edificacions no catalogades o sense edificar l'ocupació màxima serà del 5% de la parcel·la. Les construccions en soterrani computen en aquest índex.

L'alçada màxima serà de 3.30 m.

Les edificacions hauran de respectar la mateixa separació als límits de la parcel·la que les edificacions principals.

La superfície construïda computa dins l'índex d'edificabilitat de la parcel·la.

- Façanes de l'edifici:

Composició: A les edificacions catalogades o que tinguin un interès arquitectònic, mantenir les característiques i morfologia de la composició de les façanes existents.

Paraments: A les edificacions catalogades o les que tinguin un interès arquitectònic, mantenir els tipus de revestiment i color de les façanes existents.

A les edificacions no catalogades o sense edificar, el revestiment final del parament haurà de ser estuc o pintura. Les pintures seran sempre mates i llises, aplicades amb uniformitat en tot el parament. Hauran de permetre una suficient impermeabilitat i transpirabilitat del suport, i la seva pigmentació serà homogènia i estable a la llum. Els colors admesos seran els de color de terres com el sienes, ocres, beige, etc., evitant-se els colors estridents aplicats en grans superfícies i el blanc.

Aplacats: A les edificacions catalogades o que tinguin un interès arquitectònic, mantenir els tipus d'apacats de les façanes existents.

A les edificacions no catalogades o sense edificar, no es podran utilitzar aplacats o revestiments de ceràmica, pedra artificial, formigó, etc...Únicament en elements puntuals de la planta baixa (sòcol) o de les plantes superiors.

Fusteries: A les edificacions catalogades o que tinguin un interès arquitectònic, mantenir els tipus de fusteria i color de les edificacions existents.

A les edificacions no catalogades o sense edificar, els elements de fusteria es tractaran amb colors adients a l'entorn.

Conservació d'elements d'interès: A les edificacions catalogades o que tinguin un interès arquitectònic, les actuacions de substitució de l'edificació o gran rehabilitació s'exigirà, juntament amb la llicència, un croquis de l'estat actual, dels edificis de l'entorn immediat i un reportatge fotogràfic. Es destacaran els elements ornamentals o estructurals dignes de ser conservats i recol·locats (baranes, lloses de balcó, llindes, arcades, porxos, barbacanes, carreus, portalades, etc). L'Ajuntament podrà condicionar la llicència urbanística a la correcta conservació d'aquest tipus d'elements.

- Nombre màxim de plantes:

A les edificacions catalogades es mantindran el número de plantes existents, consolidades, i definides en els plànols d'ordenació urbanística detallada.

A les edificacions no catalogades o sense edificar el nombre màxim de plantes es defineix en els plànols d'ordenació urbanística detallada. En pendents superiors al 50% el nombre de plantes es reduirà 2p. Les construccions palafítics el porxo es comptabilitzarà com a planta i es mesurà en el càlcul de l'alçada màxima. Aquesta planta no tindrà mai un alçada lliure superior a 2,60m.

- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: S'indica amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació):

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	3,90m
2p	7,00m
3p	10,10m



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6564

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació amb la parcel·la, segons una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers, o segons una norma específica en carrers o terrenys de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçària reguladora màxima indicada per a cada subzona es podrà ajustar, sense superar els 1m. en més o en menys, en aquells casos justificats per l'enrassament o la coherència amb l'edificació consolidada i edificis veïns. Aquest ajustament no podrà suposar, en cap cas, increment del sostre edificable ni del nombre d'habitatges.

- Planta baixa: La situació de la planta baixa en relació amb la parcel·la, segons la norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o segons la norma específica per a terrenys de fort pendent, segons l'article P36 dels Paràmetres urbanístics d'ordenació d'aquestes Normes.

A les edificacions catalogades es mantindrà l'alçada lliure de les plantes baixes existents en el cas de tenir un interès arquitectònic.

A les edificacions no catalogades o sense edificar l'alçada lliure mínima serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00m per a l'ús de local.

- Planta soterrani:

A les edificacions catalogades es mantindrà tant l'ocupació com l'alçada lliure de les plantes existents en el cas de tenir un interès arquitectònic.

A les edificacions no catalogades o sense edificar l'alçada lliure mínima serà de 2,50m. I les edificacions hauran de respectar la mateixa separació als límits de la parcel·la que les edificacions principals. No obstant, podran autoritzar-se coma a construcció auxiliar a l'espai situat entre l'edificació principal i el carrer quan es justifiquin per les condicions topogràfiques de la parcel·la. També podran adossar-se a les partions veïnes sempre que hi hagi acord entre els propietaris respectius.

Els soterranis també computen dins l'índex d'ocupació de la parcel·la.

- Planta pis:

A les edificacions catalogades es mantindrà tant l'ocupació com l'alçada lliure de les plantes existents en el cas de tenir un interès arquitectònic.

A les edificacions no catalogades o sense edificar l'alçada lliure mínima serà de 2,50m.

- Planta sotacoberta:

A les edificacions catalogades es mantindrà les plantes sotacobertes i la seva alçada existents en el cas de tenir un interès arquitectònic.

A les edificacions no catalogades o sense edificar el pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 0.40m per sobre la cota superior del darrer forjat admès.

- Coberta:

A les edificacions catalogades es mantindran les característiques i pendents de les cobertes existents en el cas de tenir un interès arquitectònic.

A les edificacions no catalogades o sense edificar les cobertes seran inclinades i fetes amb teula ceràmica de color terròs, tant a les edificacions principals com les auxiliars, sense superar el 30% de pendent i desaiquant cap a les façanes anterior i posterior.

- Alçada construïda d'una planta: A les edificacions catalogades es mantindran les alçades construïdes existents en cas de tenir un interès arquitectònic.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6565

A les edificacions no catalogades o sense edificar l'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a l'ús de local. I l'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.

- **Cossos sortints:** A les edificacions catalogades es mantindran els cossos i elements sortints existents en cas de tenir un interès arquitectònic. A les edificacions no catalogades i sense edificar s'estableix un vol màxim pels cossos sortints de 1,20m, havent-se de situar en qualsevol cas, dins el perímetre màxim edificable. S'admeten elements sortints puntuals amb un límit màxim de 0,15 m. A excepció dels ràfecs que podran volar del pla de façana un màxim de 0,45 m.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús		Subzones	1b
Residencial	Habitatge	Unifamiliar	Dominant
		Bifamiliar	Compatible
		Plurifamiliar	
		Dotacional	
		Ús turístic	
	Residencial col·lectiu		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
		Establiment apartament turístic	
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
		Restauració	
Dotacions públiques	Sanitari assistencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible

2. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.



SECCIÓ 2A ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3

6566

article 125. Definició i subzones

1. La zona d'edificació en ordenació tancada correspon al tipus de creixement urbà en illa tancada, seguint un model geomètric d'ocupació del sòl en malla d'eixample antic i amb edificació en alineació a vial. Exactament es tracta de tres malles diferenciades, la primera es localitza entre la ctra. de Sentmenat i av. sant Esteve, la segona entre av. sant Esteve i C/ Catalunya, i la tercera entre el Passeig i ctra. de Barcelona. Tanmateix s'inclouen 3 illes a la zona dels Pedrissos i 1 illa a la zona del Pla de la Bruguera.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 3.
3. Aquest Pla no estableix subzones de la zona d'edificació en ordenació tancada.

article 126. Regulació general de la zona residencial en ordenació tancada, codi 3

1. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el Pla estableix per aquesta zona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.
2. Les edificacions d'aquesta zona es situen en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: La façana mínima serà de 5m.

A excepció de la zona dels pedrissos i pla de la bruguera on correspon una parcel·la única per illa en habitatge plurifamiliars.

- Parcel·la mínima: 100m².

A excepció de la zona dels pedrissos i pla de la bruguera on correspon una parcel·la única per illa en habitatge plurifamiliars. Per sota d'aquestes dimensions i fins a 4m de façana i 75m² de superfície, s'admetra l'edificació en parcel·les construïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1 m.

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Alineació de l'edificació respecte al carrer: Façana principal paral·lela i coincident amb alineada del vial. Definides en els plànols d'ordenació.

Malgrat això, s'admeten les reculades amb les condicions següents:

Sols es permeten reculades de la darrera planta quan aquesta no sigui perceptible des de la via pública, a excepció que el planejament sectorial indiqui alguna solució arquitectònica determinada. En general, el volum endarrerit ha d'estar per sota d'un pla inclinat fictici que parteix d'una alçada d'1,50m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20m de la línia de façana oposada i tangent a l'aresta externa superior del ràfec o coronament del pla de façana que coincideix amb l'alineació del vial. En el supòsit de no compliment, caldrà obrar una falsa façana o similar.



- Es permeten les variants de regulació que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums, com són la variant de porxo, la variant de reculada a les plantes pis i la variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes. I les variants de regulació que compensen volums o sostre, com són les variants d'acord de fronts, variant de reculada a tot un front i variant d'ordenació de volums, segons art. P23 dels paràmetres urbanístics d'ordenació.

- Fondària edificable màxima: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

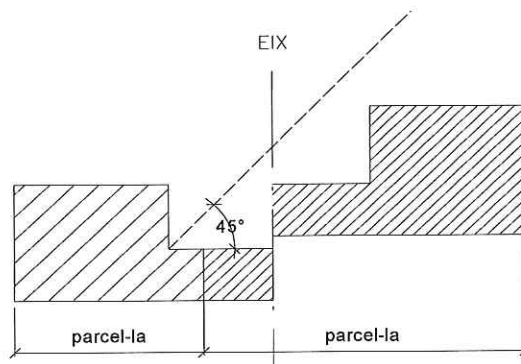
- Edificacions en patis d'illa: Excepcionalment, quan es prevegi en forma expressa dins la regulació de la zona o subzona, l'espai lliure interior d'illa podrà resultar edificable en planta baixa amb les següents condicions:

L'edificació a l'espai lliure interior d'illa s'haurà d'entendre referida a la rasant del carrer només fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre l'alineació de la parcel·la i l'alineació interior oposada. Així en casos de desnivell entre les façanes oposades de l'illa, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a altra alçada que la que correspondria a un solar amb façana a l'alineació oposada i que tingués per façana el segment interceptat, en aquell front, per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

A més en desnivells forts, l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir si cal per tal de no ultrapassar un pla ideal traçat a 45° des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada, traçat

a l'alçada màxima de la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des de límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació del vehicles.



PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- **Edificació auxiliar:** S'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de profunditat edificable màxima de 4m, situat a una distància mínima de 6m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2'50m a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge. La coberta no serà accessible.

A la zona del Pedrissos, concretament les 3 illes situades als c/Portugal, c/Tarragona i c/Suïssa, i a la zona del Pla de la Bruguera Centre, concretament 1 illa situada als c/Suïssa, c/Tarragona, c/Barcelona, no es permeten les construccions auxiliars.

- **Envoltant màxim d'un edifici i volum d'un edifici:** Resten prohibits els pendents de coberta superior al 30%, encara que se situïn dins del gàlib volumètric permès pel planejament vigent.
- **Nombre màxim de plantes:** Definit en els plànols d'ordenació detallada. (1p/2p/3p/4p/5p/6p)
- **Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació:** Alçada màxima en funció del nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	4,30m
2p	7,40m
3p	10,50m
4p	13,60m
5p	16,70m
6p	19,80m



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

- **Planta Baixa:** La planta baixa es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, o per una norma en relació amb la cota del pati d'illa, segons l'art. P36 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00 per a altres usos.

- **Planta soterrani:**

6569

L'alçada lliure mínima serà de 2'50 m.

L'ocupació de la planta soterrani serà del 100% de la parcel·la.

A la zona dels Pedrissos, concretament les 3 illes situades als c/Portugal, c/Tarragona i c/Suïssa, l'ocupació de la planta soterrani serà igual a l'ocupació de la planta baixa més 4,50m de profunditat. Aprofitant pendents d'est a oest es pot plantejar l'ubicació d'estudis a planta soterrani, on el sostre es trobi com a màxim a 1m per sobre de la rasant. Aquests espais donen façana al pati interior d'illa, poden estar vinculats a planta baixa amb ús d'habitatge, o com espais independents amb accés desde planta soterrani i ventilació i il·luminació natural amb ús d'oficines i serveis amb una superfície no superior als 120m².

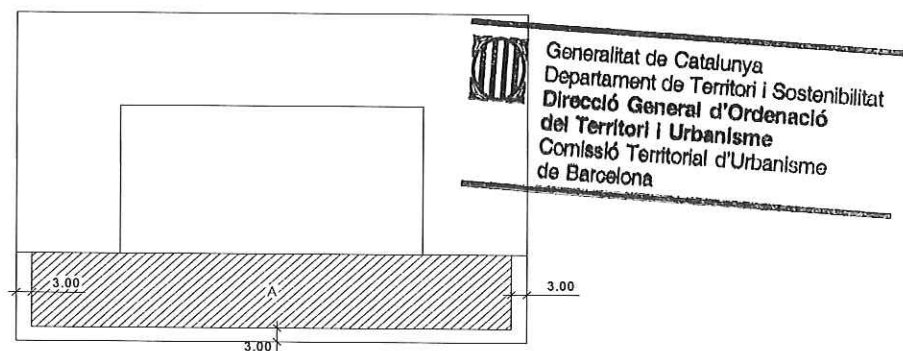
- Planta altell: A la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa.

L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de 2'50 m, i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.

L'altell es separarà un mínim de 3m de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es recularà de 3 m des de l'interior de la porxada.

Els altells no comptabilitzen a efectes d'edificabilitat i per tant no podran ser computats com a sostre edificable en casos de reordenacions volumètriques mitjançant Pla Especial.



- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50m.
- Planta sotacoberta: El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1m per sobre la cota superior del darrer forjat admès.
- Coberta: La coberta de l'edifici podrà ser plana o inclinada amb un pendent màxim del 30%.

A la zona del Pedrissos, concretament (3 illes situades als c/Portugal, c/Tarragona i c/Suïssa), es permet la coberta plana. El volum de la coberta plana s'ajustarà al resultat de la reculada igual o inferior a 2m de la façana principal i posterior, i igual o inferior a 5m a testers. L'alçada serà l'obtinguda de l'alçada reguladora màxima.

A la zona del Pla de la Bruguera Centre, concretament (1 illa situada als c/Suïssa, c/Tarragona, c/Barcelona), es permet la coberta plana. S'haurà de realitzar un pla especial regulant cornises i baranes de les edificacions que limiten amb la plaça Europa. La coberta de la planta baixa fora del bloc de l'edifici serà plana.

- Alçada construïda d'una planta: L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a l'ús de local.

6570

L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.

- **Cossos sortints:** El vol màxim, mesurat perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les següents limitacions:

- Amplada de carrer fins a 12 m es permet un vol màxim d'1m.
- Amplada de carrer més de 12 m es permet un vol màxim d'1,50m.

Si l'edificació té façana 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 el tram de via a què recau. Els xamfrans es beneficiaran de la volada que correspongui al carrer de major amplada.

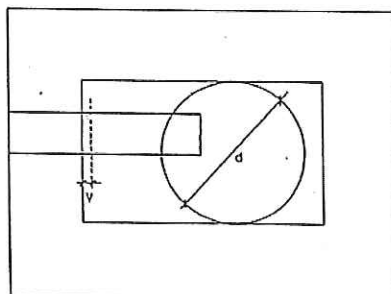
La superfície màxima de volada pels cossos sortints en façana a carrer vindrà donada per la següent relació:

$$\text{Superfície de vol} = \frac{\text{Longitud de la façana}}{2} \times \text{vol màx. que li correspongui}$$

- Aquesta superfície es podrà ocupar amb cos obert, semitancat o tancat.
- En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat per les condicions expressades en els articles anteriors.

En edificis amb front a més d'un vial, el vol dels cossos sortints serà el que correspongui a cada tram de façana. No es podran compensar els vols dels cossos sortints corresponents a façanes diferents. Dins una mateixa façana es podrà dissenyar l'acumulació puntual del vol.

El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no pot excedir d'1/20 del màxim diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure de l'illa; amb una volada màxima, en qualsevol cas, d'1,20 m.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Els vol dels cossos sortints a patis que per motiu del planejament es situïn dins la fondària edificable (exemple, annexos a patis) tindran una sortida equivalent a l'1/20 del màxim diàmetre inscriptible en el referit pati, amb un màxim d'1,20 m i amb independència del que s'obtingui en el pati d'illa.

A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancat i semitancats que ultrapassin la profunditat edificable. En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat pels requeriments expressats en articles anteriors.

No es consideraran tancaments laterals les separacions realitzades en voladissos oberts coneguts que delimitin diferents habitatges dins un conjunt plurifamiliar. Aquestes separacions hauran d'ésser amb material lleuger, calat o translúcid.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats no es considerarà com a superfície útil de les peces adjacents per a poder assolir la superfície mínima assignada per cadascuna aquesta ordenança.

No és admissible la instal·lació del safareig o la rentadora en els cossos sortints oberts.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús		Subzones	3
Residencial	Habitatge	Plurifamiliar	Dominant
		Unifamiliar	Compatible
		Bifamiliar	
		Dotacional	
		Ús turístic	
	Residencial col·lectiu		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
		Establiment apartament turístic	
	Espectacle i recreatiu	Espectacle	Compatible
		Recreatiu	
		Restauració	
Industrial, magatzem Logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
		Tipus B	
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible

2. Regulació específica de l'ús plurifamiliar: En els edificis plurifamiliars dels carrers o trams que es determinen a continuació no s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa, havent-se de destinar la superfície en planta baixa lliure d'accessos a locals comercials:

- Passeig (tram entre C/Mestre Ros i C/Major)
- Plaça de Cal Calissó
- Ctra. De Sentmenat (tram entre Pl. Cal Calissó i C/Sant Pere d'Ullastre)
- Carrer Montcada (tram entre Ctra. Sentmenat i Av. Sant Esteve)
- Carrer Sala Boadella
- Carrer Hospital (entre C/Montcada i C/Sala Boadella)
- Avinguda Sant Esteve (entre C/Barcelona i C/Sant Pere d'Ullastre)



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6572

3. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ 3A ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ OBERTA, CODI 4

article 127. Definició i subzones

1. La zona d'edificació amb ordenació oberta, correspon al tipus edificatori residencial de bloc aïllat o alineat a vial de caràcter plurifamiliar sense espais lliures o amb espais lliures privats entre blocs o fent de transició entre l'edifici i la via pública. Es localitzen de manera dispersa dins el nucli urbà.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 4.

3. S'estableixen les següents subzones en base a l'existència o no d'espais lliures privats entre els blocs i la volumetria de l'edificació:

- | | |
|---|---------|
| - Residencial en ordenació oberta | codi 4a |
| - Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures | codi 4b |

article 128. Regulació de la subzona residencial en ordenació oberta, codi 4a

1. La subzona regula els blocs residencials plurifamiliars alineats a vial sense espais lliures.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 4a.

3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

4. Les edificacions d'aquesta subzona li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 12m.
- Parcel·la mínima: 200m².



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarcal de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

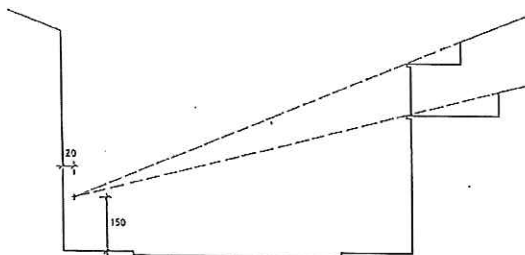
- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Façana principal paral·lela i coincident amb alineada del vial. Definides en els plànols d'ordenació. Malgrat això, s'admeten les reculades amb les condicions següents:

Sols es permeten reculades de l'última planta quan aquesta no sigui perceptible des de la via pública. En general, el volum endarrerit ha d'estar per sota d'un pla inclinat fictici que parteix d'una alçada d'1,50m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20m de la línia de façana oposada i tangent a l'aresta externa superior del ràfec o coronament del pla de façana que coincideix amb l'alineació del vial. En el supòsit de no compliment, caldrà obrar una falsa façana o similar.



Es permeten les variants de regulació que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums, com són la variant de porxo, la variant de reculada a les plantes pis i la variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes, segons art. P23 dels paràmetres urbanístics d'ordenació.

- Fondària edificable màxima: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar: No es permeten les construccions auxiliars.
- Façanes de l'edifici: La regulació de les condicions del tractament de les part externes de l'edificació té com a objectiu garantir la qualitat en l'aspecte formal de les construccions.

El projecte d'edificació de les façanes haurà de ser unitari per aquelles parcel·les que conformin un mateix volum edificatori.

En els edificis plurifamiliars, d'oficines, o mixtos de nova construcció s'haurà d'habilitar un espai, preferentment a la coberta o a terrasses interiors i protegit de les vistes des de la via pública, per instal·lar els aparells d'aire condicionat tant dels locals com dels habitatges particulars.

- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada. (3p/4p/5p/6p)
- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Alçada màxima en funció del nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
3p	10,50m
4p	13,60m
5p	16,70m
6p	19,80m



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6575

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

- **Planta Baixa:** La planta baixa es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents segons l'art. P36 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00m per a altres usos.

- **Planta soterrani:**

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2'50 m.

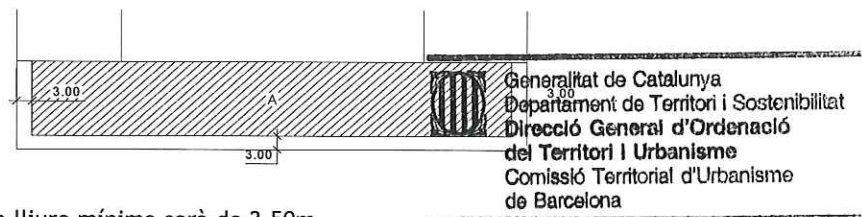
L'ocupació de la planta soterrani serà del 100% de la parcel·la.

- **Planta altell:** A la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa.

L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de 2,50m, i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.

L'altell es separarà un mínim de 3m de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà de 3m des de l'interior de la porxada.



- **Planta pis:** L'alçada lliure mínima serà de 2,50m.
- **Alçada construïda d'una planta:** L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a l'ús de local.
L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.
- **Planta sotacoberta:** El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1m per sobre la cota superior del darrer forjat admès.
- **Coberta:** Es permet la coberta plana o inclinada. La coberta inclinada no superarà un pendent màxim del 30%.
- **Cossos sortints:** El vol màxim, mesurat perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les següents limitacions:
 - Amplada de carrer fins a 12 m es permet un vol màxim d'1m.
 - Amplada de carrer més de 12 m es permet un vol màxim d'1,50m.

Si l'edificació té façana 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 el tram de via a què recau. Els xamfrans es beneficiaran de la volada que correspongui al carrer de major amplada. No es podran compensar els vols dels cossos sortints corresponents a façanes diferents. Dins una mateixa façana es podrà dissenyar l'acumulació puntual del vol.

La superfície màxima de volada pels cossos sortints en façana a carrer vindrà donada per la següent relació:

$$\text{- Superfície de vol} = \frac{\text{Longitud de la façana}}{2} \times \text{vol màx. que li correspongui}$$

6576

- Aquesta superfície es podrà ocupar amb cos obert, semitancat o tancat.
- En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat per les condicions expressades en els articles anteriors.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats no es considerarà com a superfície útil de les peces adjacents per a poder assolir la superfície mínima assignada per cadascuna aquesta ordenança.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Ús	Subzones	4a
Residencial	Habitatge	Plurihabitatge
		Bifamiliar
		Unihabitatge
		Dotacional
		Ús turístic
	Residencial col·lectiu	Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis	Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC)
		Mitjà establiment (MEC)
		Gran establiment (GEC)
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler
		Establiment apartament turístic
	Espectacle i recreatiu	Espectacle
		Recreatiu
		Restauració
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A
		Tipus B
	Magatzem	Compatible
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial	Compatible
	Docent	Compatible
	Esportiu	Compatible
	Sociocultural	Compatible
	Administratiu i serveis	Compatible
Mobilitat	Aparcament	Compatible

2. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.

6577

article 129. Regulació de la subzona residencial d'ordenació oberta amb espais lliures, codi 4b

1. La subzona regula els blocs aïllats residencials plurifamiliars amb espais lliures privats entre blocs o fent de transició entre l'edifici i la via pública.
2. S'identifica en el plànol d'ordenació amb el codi 4b.
3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.
4. Les edificacions d'aquesta zona li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 12m.
- Parcel·la mínima: 200m².

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarcal de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Espais lliure comunitari definit en els plànols d'ordenació detallada.

Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1 m. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: La façana principal es col·locarà paral·lela i coincident amb l'alineada del vial o reculada respecte el vial segons definit en els plànols d'ordenació.

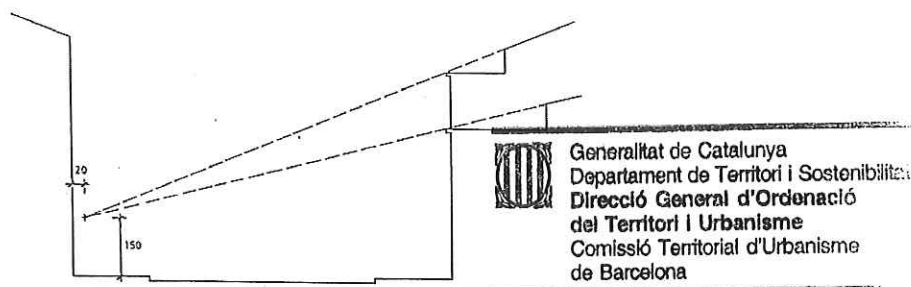


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6578

Respecte les façanes paral·leles i coincidents amb l'alineació del vial s'admeten les reculades amb les condicions següents:

Sols es permeten reculades de la darrera planta quan aquesta no sigui perceptible des de la via pública, a excepció que el planejament sectorial indiqui alguna solució arquitectònica determinada. En general, el volum endarrerit ha d'estar per sota d'un pla inclinat fictici que parteix d'una alçada d'1,50m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20m de la línia de façana oposada i tangent a l'aresta externa superior del ràfec o coronament del pla de façana que coincideix amb l'alineació del vial. En el supòsit de no compliment, caldrà obrar una falsa façana o similar.



Es permeten les variants de regulació que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums, com són la variant de porxo, la variant de reculada a les plantes pis i la variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes, segons art. P23 dels paràmetres urbanístics d'ordenació.

- Fondària edificable màxima: Definit al plànol d'ordenació detallada.
- Pati d'illa: Definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Pati davanter i pati posterior de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar: En general no es permeten les construccions auxiliars. A excepció de les pèrgoles sempre i quan estiguin adossades a l'edificació principal, segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal, amb una profunditat màxima de 3m sempre que es respectin 6m lliure fins al límit de parcel·la.

En aquelles illes que continguin altres qualificacions, s'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de profunditat edificable màxima de 4m, situat a una distància mínima de 6m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2'50m a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge. La coberta no serà accessible.

- Façanes de l'edifici: La regulació de les condicions del tractament de les part externes de l'edificació té com a objectiu garantir la qualitat en l'aspecte formal de les construccions.

El projecte d'edificació de les façanes haurà de ser unitari per aquelles parcel·les que conformin un mateix volum edificatori.

En els edificis plurifamiliars, d'oficines, o mixtos de nova construcció s'haurà d'habilitar un espai, preferentment a la coberta o a terrasses interiors i protegit de les vistes des de la via pública, per instal·lar els aparells d'aire condicionat tant dels locals com dels habitatges particulars.

- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada. (3p/4p/5p/6p)
- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Alçada màxima en funció del nombre màxim de plantes.

6579

Nombre de plantes	Alçada màxima
-------------------	---------------

3p	10,50m
----	--------

4p	13,60m
----	--------

5p	16,70m
----	--------

6p	19,80m
----	--------

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, o per una norma en relació amb la cota del pati d'illa segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

- **Planta Baixa:** La planta baixa es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P36 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00m per a l'ús de local.

- **Planta soterrani:**

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2'50 m.

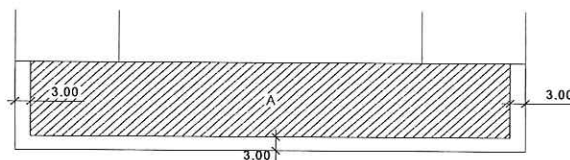
L'ocupació de la planta soterrani serà del 100% de la parcel·la.

- **Planta altell:** En planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa.

L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de 2,50m, i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.

L'altell es separarà un mínim de 3 m de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà de 3 m des de l'interior de la porxada.



- **Planta pis:** L'alçada lliure mínima serà de 2,50m.
 - **Planta sotacoberta:** El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1m per sobre la cota superior del darrer forjat admès.
 - **Coberta:** Es permet la coberta plana o inclinada. La coberta inclinada no superarà un pendent màxim del 30%.
 - **Alçada construïda d'una planta:** L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a altres usos.
- L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.
- **Cossos sortints:** El vol màxim, mesurat perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les següents limitacions:

- Amplada de carrer fins a 12 m es permet un vol màxim d'1m.
- Amplada de carrer més de 12 m es permet un vol màxim d'1,50m.

6580

Si l'edificació té façana 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 el tram de via a què recau. Els xamfrans es beneficiaran de la volada que correspongui al carrer de major amplada.

L'alineació exterior dels balcons, les baranes i els tractaments verticals dels cossos sortints caldrà que sigui paral·lela al pla de façana o bé que la volada sigui simètrica respecte de l'eix central.

La superfície màxima de volada pels cossos sortints en façana a carrer vindrà donada per la següent relació:

$$\text{- Superfície de vol} = \frac{\text{Longitud de la façana} \times \text{vol màx. que li correspongui}}{2}$$

- Aquesta superfície es podrà ocupar amb cos obert, semitancat o tancat.

- En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat per les condicions expressades en els articles anteriors.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats no es considerarà com a superfície útil de les peces adjacents per a poder assolir la superfície mínima assignada per cadascuna aquesta ordenança.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús	Subzones		4b
Residencial	Habitatge	Plurifamiliar	Dominant
		Bifamiliar	Compatible
		Unifamiliar	
		Dotacional	
		Ús turístic	
	Residencial col·lectiu		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
		Establiment apartament turístic	
	Espectacle i recreatiu	Espectacle	Compatible
		Recreatiu	
		Restauració	
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
		Tipus B	
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible



0581

	Sociocultural	Compatible
	Administratiu i serveis	Compatible
Mobilitat	Aparcament	Compatible

2. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ 4A ZONA RESIDENCIAL EN CASES AGRUPADES, CODI 5

6582

article 130. Definició i subzones

1. La zona residencial en cases agrupades regula aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia d'habitatges unifamiliars de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen fronts unitaris característics del creixement en filera. Es localitzen majoritàriament agrupats per zones, per una banda els creixements del Nou Eixample al centre del nucli urbà, els creixements de la zona de la Bruguera al sud; els creixements de Can Oliver, Can Carner, al nord-oest el nucli, i els creixements de la Ronda Llevant i Soleia del Cosidor al nord-est del nucli urbà.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 5.

3. S'estableixen les següents subzones en base a la seva ordenació:

- | | |
|---|----------|
| - Subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial | codi 5a |
| - Subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar zona Bruguera | codi 5a1 |
| - Subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar/plurifamiliar zona Bruguera | codi 5a2 |
| - Subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar amb passatge | codi 5a3 |
| - Subzona residencial en cases agrupades, reculada a front de vial | codi 5b |
| - Subzona residencial en cases agrupades, reculada a front de vial, zona Bruguera | codi 5b1 |
| - Subzona residencial en cases agrupades, ordenació singular | codi 5c |

article 131. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a

1. La subzona regula els habitatges agrupats unifamiliars alineats a vial.

2. S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb el codi 5a.

3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

4. S'estableixen les següents subzones en base a les seves tipologies:

- | | |
|---|----------|
| - Subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar zona Bruguera | codi 5a1 |
| - Subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar/plurifamiliar zona Bruguera | codi 5a2 |
| - Subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar amb passatge | codi 5a3 |

5. Les edificacions d'aquesta subzona 5a es situen en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5m

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6583

- Fondària de parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Parcel·la mínima: 100m²

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1 m. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.
- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Façana principal paral·lela i coincident amb alineació del vial.
 - Fondària edificable màxima: Definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Quan la fondària no estigui acotada als plànols d'ordenació detallada s'aplicaran les existents o consolidades en el projecte edificatori unitari.
- Pati posterior de parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar: S'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de profunditat edificable màxima de 4m, situat a una distància mínima de 6m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2'50m a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge. La coberta no serà accessible. S'admet la instal·lació de pèrgoles adossades a l'edificació principal, segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal, amb una profunditat màxima de 3m sempre que es respecti els 6m lliure fins al límit de parcel·la.
- Sostre d'un edifici: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada. (1p/2p/3p/4p)

6584

- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: En habitatges amb projecte independent o projectes unitaris d'obra nova: en funció del nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	4,30m
2p	7,40m
3p	10,50m
4p	13,60m

En habitatges que formin part d'un projecte unitari: en funció del nombre màxim de plantes i l'alçada existent a l'edificació.

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

- Planta Baixa: La planta baixa es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, o per una norma en relació amb la cota del pati d'illa segons l'art. P36 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00m per a l'ús de local.

- Planta soterrani: Ocupació màxima de la planta soterrani correspondrà al 100% del sòl ocupable per l'edifici, i només el 50% de l'espai lliure no edificable.

No si poden situar habitatges. No obstant, quan degut a la configuració topogràfica resultin plantes soterrani a nivell o per sobre de la rasant del pati posterior i quan es tracti d'habitatges unifamiliars, podrà admetre's la disposició de part del programa funcional de l'habitatge en aquesta planta.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50m.

- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50m.
- Planta sotacoberta: Es permet la planta sotacoberta amb una arrencada màxima de 1m respecte l'últim forjat, a excepció de la zona de l'eixample concretament 8 illes (conjunt) c/ Sant Esteve, Rda. Tramuntana, c/Verge de Núria i Av. Onze de Setembre on l'arrencada màxima serà de 0,40m.
- Coberta: Es permet la coberta plana o inclinada. La coberta inclinada no superarà un pendent màxim del 30%. En projectes unitaris caldrà mantenir la tipologia de coberta del conjunt existent.
- Alçada construïda d'una planta: L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a altres usos.
- L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.

- Cossos sortints: El vol màxim, mesurat perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les següents limitacions:

- Amplada de carrer fins a 12 m es permet un vol màxim d'1m.
- Amplada de carrer més de 12 m es permet un vol màxim d'1,50m.

Si l'edificació té façana 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 el tram de via a què recau. Els xamfrans es beneficiaran de la volada que correspongui al carrer de major amplada.

La superfície màxima de volada pels cossos sortints en façana a carrer vindrà donada per la següent relació:

- Superfície de vol = $\frac{\text{Longitud de la façana}}{2} \times \text{vol màx. que li correspongui}$

2

- Aquesta superfície es podrà ocupar amb cos obert, semitancat o tancat.

6585

- En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat per les condicions expressades en els articles anteriors.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats no es considerarà com a superfície útil de les peces adjacents per a poder assolir la superfície mínima assignada per cadascuna aquesta ordenança.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús		Subzones	5a	
Residencial	Habitatge	Unihabitatge	Dominant	
		Dotacional	Compatible	
		Ús turístic		
	Residencial col·lectiu		Compatible	
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible	
	Comercial	Petit establiment (PEC) (màx. 150m ² en planta baixa)	Condicionat	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible	
		Establiment apartaments turístics		
	Espectacle i recreatiu	Espectacle	Compatible	
		Recreatiu		
		Restauració		
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible	
	Magatzem		Compatible	
Dotacions públiques	Sanitari assistencial	Assistencial	Compatible	
	Docent		Compatible	
	Esportiu	 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme		Compatible
	Sociocultural			Compatible
Mobilitat	Aparcament	Compatible		

2. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.

article 132. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar zona Bruguera, codi 5a1.

1. La subzona correspon als creixements residencials en cases agrupades alineades a vial amb ús unifamiliar, localitzats al nucli urbà a la zona de la Bruguera, al sud del nucli urbà.
2. S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb el codi 5a1.
3. Li són d'aplicació els paràmetres de regulació general de la zona 5a, amb les següents variacions:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

6586

- Front mínim de parcel·la: 5,8m.

- Parcel·la mínima: 150m².

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Façana principal paral·lela i coincident amb alineació del vial.

c) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada. (1p/3p)

- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Alçada màxima en funció del nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	4,30m
3p	10,50m

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

- Planta Baixa: S'admeten unes cotes per sobre i sota de la rasant del vial de 1,30m i 0,60m respectivament.

- Planta Soterrani: Per a l'ús d'aparcament en planta soterrani es podrà realitzar mitjançant un aparcament comú amb un únic accés comunitari per a tot un rengle d'habitatges o individualitzat per a cada parcel·la.

- Planta Sotacoberta: El punt d'arrencada de la coberta es situarà com a màxim a 3m per sobre del paviment de la planta segona.

- Coberta: Es permet la coberta plana o inclinada. En al cas de les cobertes inclinades no superant un pendent màxim del 30%.

En habitatges en filera és obligatori que sigui a 2 vessants amb el caraner paral·lel a l'alineació de la façana principal, tanmateix es permet la substitució en tot o part de la vessant que no doni a carrer per un terrat pla, sempre que afecti de manera homogènia.

PARÀMETRES D'ÚS

Els usos admesos són els indicats al quadre del codi 5a.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 133. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar / plurifamiliar zona Bruguera, codi 5a2.

1. La subzona correspon als creixements residencials en cases agrupades alineades a vial amb ús unifamiliar i plurifamiliar, localitzats al nucli urbà a la zona del Nou Eixample, zona de la Bruguera, al sud del nucli urbà.

2. S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb el codi 5a2.

3. Li són d'aplicació els paràmetres de regulació general de la zona 5a1, amb les següents variacions:

a) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

6587

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.

PARÀMETRES D'ÚS

Els usos admesos són els indicats al quadre del codi 5a, a excepció de l'ús residencial on el dominant tant pot ser unifamiliar com plurifamiliar.

article 134. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar amb passatge, codi 5a3.

1. La subzona correspon als creixements residencials en cases agrupades alineades a vial amb ús unifamiliar amb passatge comunitari, localitzats al nucli urbà al sud de la zona del Nou Eixample, i a la zona de Ca n'Oliver.

2. S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb el codi 5a3.

3. Li són d'aplicació els paràmetres de regulació general de la zona 5a, amb les següents variacions:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5m.
- Parcel·la mínima: 130m².

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

- Espai lliure de la parcel·la: Espai lliure definit en els plànols d'ordenació detallada, format per passatges de circulació interna i espai comunitaris.
- Separació mínima respecte el fons: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Edificació auxiliar: No es permeten les construccions auxiliars.
- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada. (1p/2p/3p)
- Planta soterrani: Les 3 illes a la zona de Ca n'Oliver (*Rda. Turuguet, c/Miquel Martí i Pol, c/ M^a Aurèlia Capmany, c/ Josep Vicenç Foix*) l'ocupació màxima de la planta soterrani correspondrà a la mateixa ocupació de la planta baixa més l'espai fins arribar a límit de parcel·la o pas particular. Els espais on l'edificació es reula de l'alineació del vial, s'admet ocupar espais en planta baixa per l'aparcament, amb una amplada mínima de 4m i fondària de 2,50m. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,30m.
Les 2 illes a la zona de l'Eixample (*c/Barcelona, c/ Àngel Guimerà, c/d'Ali Bei*) per a l'ús d'aparcament en planta soterrani es realitzarà mitjançant un aparcament comú.
- Coberta: Les 3 illes a la zona de Ca n'Oliver (*Rda. Turuguet, c/Miquel Martí i Pol, c/ M^a Aurèlia Capmany, c/ Josep Vicenç Foix*), la coberta es permet plana o inclinada. La coberta inclinada no superarà un pendent màxim del 30% i una arrencada màxima de 0,50m respecte l'últim forjat.

PARÀMETRES D'ÚS

Els usos admesos són els indicats al quadre del codi 5a.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6588

article 135. Regulació de la zona residencial en cases agrupades, reculada a front de vial, codi 5b.

1. La subzona correspon als creixements residencials en cases agrupades reculades a front de vial, localitzats al nucli urbà al nord-est, concretament a la Soleia del Cosidor i Ronda Llevant, al nord-oest del nucli, a la zona de l'antic eixample, la zona de Can Carner al sud-oest i al nou eixample concretament la zona de la Bruguera.

2. S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb el codi 5b.

3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

4. S'estableixen la següent subzona en base a les seves tipologies:

- Subzona residencial en cases agrupades, reculada a front de vial, zona Bruguera codi 5b1

5. Les edificacions d'aquesta subzona 5b es situen en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5m.
- Fondària mínima de parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Parcel·la mínima: 100m².

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1 m. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:



6589

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Façana de l'edificació reculada respecte al carrer i definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Fondària edificable màxima: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar: S'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de profunditat edificable màxima de 4m, situat a una distància mínima de 6m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2'50m a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge. La coberta no serà accessible. S'admet la instal·lació de pèrgoles adossades a l'edificació principal, segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal, amb una profunditat màxima de 3m sempre que es respecti els 6m lliure fins al límit de parcel·la.

- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: En habitatges amb projecte independent o projectes unitaris d'obra nova: en funció del nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	4,30m
2p	7,40m
3p	10,50m

En habitatges que formin part d'un projecte unitari: en funció del nombre màxim de plantes i l'alçada existent a l'edificació.

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

- Planta Baixa: La planta baixa es determina en relació a la parcel·la, a través d'una norma general respecte la parcel·la o una norma específica en parcel·les de forts pendents, segons l'art. P36 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00m per a altres usos.

- Planta soterrani: Ocupació màxima de la planta soterrani correspondrà al 100% del sòl ocupable per l'edifici, i només el 50% de l'espai lliure no edificable.

No si poden situar habitatges. No obstant, quan degut a la configuració topogràfica resultin plantes soterrani a nivell o per sobre de la rasant del pati posterior i quan es tracti d'habitatges unifamiliars, podrà admetre's la disposició de part del programa funcional de l'habitatge en aquesta planta.

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50m.

- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50m.
- Planta sotacoberta: L'arrencada màxima de la coberta inclinada serà de 1m respecte l'últim forjat.
- Coberta: Es permet la coberta plana i inclinada.

En el cas de coberta inclinada el pendent màxim no serà superior al 30%.

- Alçada construïda d'una planta: L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a altres usos.

L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- **Cossos sortints:** Els cossos sortints seran considerats en els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la, mitjançant la seva projecció en el terreny.

S'estableix un vol màxim pels cossos sortints de 1.20 m, havent-se de situar en qualsevol cas, dins el perímetre màxim edificable.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús	Subzones		5b
Residencial	Habitatge	Unihabitatge	Dominant
		Dotacional	Compatible
		Ús turístic	
	Residencial col·lectiu		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis (màx. 150m ² planta baixa)		Condicionat
	Comercial	Petit establiment (PEC) (màx. 150m ² planta baixa)	Condicionat
	Espectacle i recreatiu	Restauració	Compatible
Industrial, magatzem, logístic, tecnològic	Industrial	Típus A	Compatible
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitari assistencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Sociocultural		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible

2. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.

article 136. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, reculada a front de vial, zona Bruguera, codi 5b1.

- La subzona correspon als creixements residencials en cases agrupades i reculades a front de vial, localitzats al nucli urbà a la zona de la Bruguera.
- S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb el codi 5b1.
- Li són d'aplicació els paràmetres de regulació general de la zona 5b, amb les següents variacions:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5,8m.
- Parcel·la mínima: 100m².



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

6591

b) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: 3m a carrer principal i 5m a carrer en tester. Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres referits a l'edifici:

- Planta Baixa: S'admeten unes cotes per sobre i sota de la rasant del vial de 1,30m i 0,60m respectivament.
- Planta Soterrani: Per a l'ús d'aparcament en planta soterrani es podrà realitzar mitjançant un aparcament comú amb un únic accés comunitari per a tot un rengle d'habitatges o individualitzat per a cada parcel·la.
- Planta Sotacoberta: El punt d'arrencada de la coberta es situarà com a màxim a 3m per sobre del paviment de la planta segona.
- Coberta: Es permet la coberta plana o inclinada.

En al cas de les cobertes inclinades no superaran un pendent màxim del 30%.

En habitatges en filera és obligatori que sigui a 2 vessants amb el caraner paral·lel a l'alineació de la façana principal, tanmateix es permet la substitució en tot o part de la vessant que no doni a carrer per un terrat pla, sempre que afecti de manera homogènia.

PARÀMETRES D'ÚS

Els usos admesos són els indicats al quadre del codi 5b.

article 137. Regulació de la subzona residencial en cases agrupades, ordenació singular, codi 5c.

1. La subzona correspon als creixements residencials en cases agrupades amb una ordenació singular i homogeneïtat tipològica, degut a les seves característiques de forma i volum. Localitzats al centre del nucli urbà a la zona del nou eixample.
2. S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb el codi 5c.
3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.
4. Les edificacions d'aquesta subzona 5c es situen en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: Es mantindrà el front mínim segons parcel·les existents, definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Fondària mínima de parcel·la: Es mantindrà la fondària mínim segons parcel·les existents, definit en els plànols d'ordenació detallada.

6592

- Parcel·la mínima: Es mantindrà la parcel·la mínima segons parcel·les existents, definit en els plànols d'ordenació detallada.

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1 m. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: En funció del conjunt tipològic, la façana de l'edificació es mantindrà alineada o reculada respecte al carrer, segons volumetria existent i originària.
- Fondària edificable màxima: Segons volumetries existents, les quals es defineixen en els plànols d'ordenació detallada.
- Pati d'illa: Els patis d'illa comunitaris tindran l'ús de lleure, els quals s'enjardinaran preferiblement amb sauló i terres o altres materials permeables, i es podran instal·lar elements i jocs infantils de lleure.
- Edificacions en els patis d'illa: No es permeten les edificacions en els patis d'illa comunitaris.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació principal: Les edificacions respectaran les característiques d'ordenació de les ja existents i originàries, i es mantindran dins les agrupacions actuals.
Qualsevol nova edificació o substitució de l'existent haurà de ser coherent amb el projecte unitari del rengle de parcel·les en la que està inclosa, amb l'objectiu de mantenir la unitat compositiva, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme dels forats, cossos sortints, ràfecs, disseny de tanques i baranes i assolir una uniformitat amb els materials de façana.
- Edificació auxiliar: No es permeten les edificacions auxiliars, excepte les grafiades explícitament als plànols d'ordenació detallada.
- Façanes de l'edifici: Es mantindrà la composició arquitectònica de les façanes tant principal com posterior segons les tipologies de conjunt existents i originàries.

El tractament dels revestiments de les façanes serà majoritàriament arrebossats i pintats, tot i així si el tractament originari del conjunt tipològic inclou l'obra vista únicament o combinada amb l'arrebossat i pintat es podrà mantenir aquest tipus de revestiment.

6593

- El color dels materials de façana serà de la gamma de colors naturals, terres i en tonalitat suaus.
- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada. (1p/2p).
- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Alçada màxima en funció del nombre màxim de plantes.
L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.
Tanmateix, cal respectar l'alçada màxima definida pel ràfec de les construccions existents i originàries.
- Planta Baixa: La planta baixa es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P36 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes. Tanmateix, prevaldrà la situació de la planta baixa segons l'existent i originària.
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà l'existent i originària.
- Planta soterrani: No es permet la planta soterrani.
- Planta pis: L'alçada lliure mínima de la planta pis serà l'existent i originària.
- Coberta: Només es permet la coberta inclinada de teula amb un pendent no superior del 30%.
S'han de mantenir els careners de les edificacions originàries.
- Alçada construïda d'una planta: L'alçada construïda de les plantes serà l'existent i originària.
- Cossos sortints: Es mantindran els vols màxims, les característiques volumètriques i de tractament dels cossos i elements sortints segons els existents i originaris de cada tipologia.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Ús		Subzones	5c
Residencial	Habitatge	Unifamiliar	Dominant
		Dotacional	Compatible
		Ús turístic	
	Residencial col·lectiu		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis (màx. 150m ² planta baixa)		Condicionat
	Comercial	Petit establiment (PEC) (màx. 150m ² planta baixa)	Condicionat
	Espectacle i recreatiu	Restauració	Compatible
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitari assistencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Sociocultural		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible

2. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.

6594



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6595

SECCIÓ 5A ZONA RESIDENCIAL EN CASES AÏLLADES, CODI 6

article 138. Definició i subzones

1. La zona residencial de cases aïllada regula els creixements de baixa densitat a les urbanitzacions realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de sòl lliure privat.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 6.
3. S'estableixen les següents subzones, d'acord amb la dimensió i característiques de les parcel·les:

- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200)	codi 6a
- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400)	codi 6b
- Subzona residencial en cases aïllades, (Airesol a-b)	codi 6b1
- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600)	codi 6c
- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800)	codi 6d

article 139. Regulació general de la zona residencial en cases aïllades, codi 6

1. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.2 d'aquestes Normes, el Pla estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica flexible que parteix del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit de forma absoluta o per l'índex d'edificabilitat neta, i on les condicions del volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.
2. Les edificacions d'aquesta zona es situen en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: Per les diferents subzones, les parcel·les que en el moment de l'aprovació tinguin una superfície inferior a la mínima establerta seran edificables, en les mateixes condicions que les de la resta de la subzona, sempre que la seva superfície no sigui inferior al 50% de la superfície mínima i es compleixi alguna de les condicions següents:
 - Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat.
 - Tributació com a finca independent.
 - Parcel·la existent situada entre altres ja edificades i amb impossibilitat material d'ampliació.

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Envoltent màxim d'un edifici i volum d'un edifici: S'obté a partir de l'aplicació dels paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica flexible de cada zona o subzona.

Els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

El gàlib màxim vindrà definit per l'alçada màxima reguladora i un pendent màxim de la coberta inclinada del 30%.

6596

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: S'estableix un nombre màxim d'habitatges en cada parcel·la en funció de la tipologia de l'edificació d'unifamiliar, per tant 1 habitatge unifamiliar o 2 habitatges bifamiliars.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Al tractar-se d'una zona sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls, serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de la zona.

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

Als espais de les parcel·les no edificats es mantindrà la vegetació de manera que no dificulti la funcionalitat de la via pública i amb les condicions d'aspecte adequades.

A les zones amb tipus d'ordenació en edificació aïllada, els espais no edificables visibles des de la via pública cal que es destinin a jardí o a espai lliure amb instal·lacions compatibles amb aquest ús. En qualsevol cas, cal respectar l'enjardinament a les superfícies amb front a la via pública i mantenir-lo correctament.

Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de la meitat de la distància mínima de l'edificació principal respecte els límits de la parcel·la. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.

Als espais lliures de sòl privat residencial s'haurà d'enjardinar el 50% de la superfície.

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Seran les establertes en cada cas per la regulació de zona.
- Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar: Per tal de possibilitar una correcta implantació topogràfica de les edificacions aïllades en terreny de fort pendent, l'ocupació en planta de les edificacions es reduirà segons els següents percentatges:
 - en pendents entre el 30% i el 50% de desnivell, reducció d'un 33%.
 - en pendents entre el 50% i el 75% de desnivell, reducció del 50%.

Les parcel·les amb pendent superior al 75% situades en qualsevol classe de sòl no seran edificables.

En parcel·les amb pendents superiors al 20% caldrà que el plànol topogràfic que ha d'incloure el projecte bàsic, estigui visat pel col·legi de topògrafs.

Atenent a les especials necessitats d'accessibilitat que requereixen les persones grans només s'admetrà l'ús sanitari-assistencial en les parcel·les de pendent inferior al 30%.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar:

L'ocupació màxima serà del 5% de la parcel·la.

La superfície construïda computa dins l'índex d'edificabilitat de la parcel·la.

Les construccions en soterrani computen en aquest índex.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6597

L'alçada màxima serà de 3,30 m.

Les edificacions hauran de respectar la mateixa separació que les edificacions principals, a excepció:

- d'aquelles parcel·les on es defineix i s'acota, en casos específics, la separació mínima dels límits de la parcel·la i entre edificacions en els plànols d'ordenació urbanística corresponent.
- de les pèrgoles les quals es podran instal·lar en qualsevol lloc de l'espai lliure de la parcel·la, segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.
- de les construccions en soterrani a l'espai situat entre l'edificació principal i el carrer quan es justifiquin per les condicions topogràfiques de la parcel·la. També podran adossar-se a les partions veïnes sempre que hi hagi acord entre els propietaris respectius.

En les construccions palafítics el porxo es comptabilitzarà com a planta i es mesurarà en el càlcul de l'alçada màxima. Aquesta planta no tindrà mai un alçada lliure superior a 2,60m.

- Sostre d'un edifici: Prové d'un índex d'edificabilitat neta de la parcel·la regulat per a cada zona o subzona.
- Nombre màxim de plantes: Es determina en cada zona o subzona.
- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Es determina en cada zona o subzona.

Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, segons una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers, o segons una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent, segons l'article P35 dels Paràmetres urbanístics d'ordenació d'aquestes Normes.

- Planta Baixa: Situació de la planta baixa en relació amb la parcel·la, segons la norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o segons la norma específica per a terrenys de fort pendent, segons l'article P36 dels Paràmetres urbanístics d'ordenació d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00m per a l'ús de local.

- Planta soterrani: L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50m.

Les edificacions hauran de respectar la mateixa separació als límits de la parcel·la que les edificacions principals. No obstant, podran autoritzar-se com a construcció auxiliar a l'espai situat entre l'edificació principal i el carrer quan es justifiquin per les condicions topogràfiques de la parcel·la.

També podran adossar-se a les partions veïnes sempre que hi hagi acord entre els propietaris respectius.

Els soterranis també computen dins l'índex d'ocupació de la parcel·la, concretament dins del 5% de l'ocupació de les construccions auxiliars.

- Planta pis: L'alçada lliure mínima de la planta pis s'estableix en 2,50m.
- Planta sotacoberta: L'arrencada de la planta sotacoberta no es situarà a més de 0,40 m. per sobre del darrer forjat real o possible.
- Coberta: Es permet la coberta plana o inclinada. Respecte la coberta inclinada, l'alçada màxima serà de 3,20m per sobre el darrer forjat, de pendent no superior al 30% i l'arrencada de la qual no es situi més de 0,40m per sobre del darrer forjat real o possible.
- Alçada construïda d'una planta: L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a altres usos.

L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Cossos i elements sortints: En aquest sistema d'ordenació els cossos sortints es consideren integrats en el volum edificable. Per tant, estaran limitats per la distància mínima al llinar de la parcel·la, permesa pel planejament vigent a cada zona.

Els cossos sortints seran considerats en els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la, mitjançant la seva projecció en el terreny.

S'admeten elements sortints puntuals amb un límit màxim de 0,15 m. A excepció dels ràfecs que podran volar del pla de façana un màxim de 0,45 m.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús	Subzones		6
Residencial	Habitatge	Unifamiliar	Dominant
		Bifamiliar	Compatible
		Dotacional	
		Ús turístic	
	Residencial col·lectiu		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC) (limitat a 150m ² en planta baixa)	Condicionat
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
		Establiment apartament turístic	
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
		Restauració	
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A (limitat a 150m ² en planta baixa)	Condicionat
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)		Compatible
	Residus		Compatible
	Energètic (electricitat, gas...)		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible

2. Per als usos residencial col·lectiu, sanitari-assistencial, recreatiu i socioculturals s'apliquen les següents determinacions específiques:

- Condicions de la parcel·lació:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6599

	Núm. parcel·les mínim. equival.	Sup. parcel·la requerida	Diàmetre mínim cercle inscrivible	Façana mínima
Codi 6a	6	1200 m2	24 m	20 m
Codi 6b	4	1600 m2	30 m	24 m
Codi 6c	3	1800 m2	36m	30m
Codi 6d	3	2400 m2	36 m	28 m

- Adaptació topogràfica: Atenent a les especials necessitats d'accessibilitat que requereixen les persones grans només s'admetrà l'ús sanitari-assistencial en les parcel·les de pendent inferior al 30%.
 - Separacions de l'edificació: Les separacions de l'edificació al vial i espais públics seran les mateixes que les definides amb caràcter general per a les diferents subzones. Les separacions als límits de les parcel·les veïnes seran el doble de les definides amb caràcter general per a cada subzona.
 - Indivisibilitat de la finca resultant: Serà requisit indispensable per poder atorgar qualsevol llicència urbanística la inscripció prèvia de la parcel·la resultant de l'agrupació al Registre de la Propietat com a finca indivisible, amb anotació explícita de renúncia al Règim de Divisió Horitzontal de l'edificació resultant.
 - Usos existents: Els usos sanitaris existents que disposin de la corresponent llicència ambiental o d'activitats atorgada anteriorment al 25 de setembre de 2001, data d'aprovació inicial de les Normes complementàries per la regulació de ús sanitari-assistencial, podran continuar-se regulant per la normativa genèrica del POUM, sempre i quant l'edificació existent no s'ampliï més d'un 5%. En el cas que l'ampliació signifiqui més d'un 5% de la superfície construïda són d'aplicació les condicions definides en aquest article.
3. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.

article 140. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200), codi 6a.

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la compacte de reduïdes dimensions, 200m² mínim de superfície, localitzats al nord-est del nucli urbà de Castellar del Vallès, concretament a l'àmbit dels Fruïters i la seva ampliació, i l'àmbit de la Ronda Llevant. Tanmateix, s'han regulat amb aquesta subzona els primers creixements en habitatges unifamiliars a l'àmbit de Sant Feliu del Racó.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 6a.
3. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 6, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 200m².
- Front mínim de parcel·la: 8m.
- Diàmetre mínim cercle inscrivible: Inscriure un cercle de 10m de diàmetre mínim per un habitatge, i de 16m per a habitatges aparellats.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,75m²st/m²sl.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 40%.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la. Tanmateix s'admeten els habitatges aparellats amb les condicions següents:
 - La parcel·la tindrà una superfície igual o superior al doble de la mínima (400m²).



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- 6600

- La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant-se les separacions laterals al límit comú (12m).
- El cercle incrivible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble del establert per les parcel·les amb un sol habitatge, descomptant les distàncies de separació que es supprimeixen al ser habitatges aparellats. (16m).
- Caldrà inscriure en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
- El projecte d'edificació i la corresponent llicència seran únics.
- Separació mínima respecte el vial: 3m i segons distància determinada als plànols d'ordenació. Tanmateix, aquestes distàncies seran modificables quan el pendent entre el punt mig del límit a vial de la parcel·la i el punt mig de la màxima profunditat edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 1,5m a vial.
- Separació mínima respecte els laterals i el fons: 2m en general, i concretament a la zona de l'Ampliació dels Fruïters i Ronda Llevant i Ronda Tramuntana segons plànol d'ordenació urbanística.

a) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 9,50m corresponents a 3p.
En parcel·les amb una pendent superior al 50% l'alçada màxima es reduirà a 6,50 m i el nombre màxim de plantes es fixa en 2p.

article 141. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400), codi 6b.

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la petita, 400m² mínim de superfície, localitzats majoritàriament en les urbanitzacions de fora del nucli urbà, concretament a l'Airesol A-B, l'Airesol C, l'Airesol D i el Balcó, i puntualment a l'urbanització del Racó. Tanmateix, al nord-est del nucli urbà es regulen amb aquesta zona l'àmbit de la Virreina, i puntualment algunes parcel·les de l'Ampliació dels Fruïters i de la Ronda Llevant.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 6b.

3. S'estableixen la següent subzona, d'acord amb les diferents característiques:

- Subzona residencial en cases aïllades, (Airesol a-b)

codi 6b1

4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 6, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 400m².
- Front mínim de parcel·la: 10m.
- Diàmetre mínim cercle inscrivible: Inscriure un cercle de 12m de diàmetre mínim per un habitatge, i de 18m per a habitatges aparellats o bifamiliars.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,65m²st/m²sl.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 30%.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la. Tanmateix s'admeten els habitatges aparellats amb les condicions següents:
 - La parcel·la tindrà una superfície igual o superior al doble de la mínima (800m²).
 - La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant-se les separacions laterals al límit comú (14m).



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6601

- El cercle incrivible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble del establert per les parcel·les amb un sòl habitatge, descomptant les distàncies de separació que es suprimeixen al ser habitatges aparellats. (18m).
- Caldrà inscriure en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
- El projecte d'edificació i la corresponent llicència seran únics.
- Separació mínima respecte el vial: 6m i segons distància determinada als plànols d'ordenació. Tanmateix, aquestes distàncies seran modificables quan el pendent entre el punt mig del límit a vial de la parcel·la i el punt mig de la màxima profunditat edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 3m a vial.
- Separació mínima respecte els laterals i el fons: 3m i segons distància determinada als plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 9,50m corresponents a 3p.

En parcel·les amb una pendent superior al 50% l'alçada màxima es reduirà a 6,50 m i el nombre màxim de plantes es fixa en 2p.

article 142. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600), codi 6c.

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la mitjana, 600m² mínim de superfície, localitzats al nord-est del nucli urbà, concretament a l'àmbit de la Soleia del Cosidor.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 6c.
3. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 6, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 600m².
- Front mínim de parcel·la: 10m.
- Diàmetre mínim cercle inscrivible: Inscriure un cercle de 15m de diàmetre mínim per unihabitatges, i de 18m per a habitatges aparellats o bifamiliars.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,65m²st/m²sl.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 30%.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la. Tanmateix s'admeten 2 habitatges aparellats amb les condicions següents:
 - Una façana mínima de la parcel·la de 16m.
 - El cercle incrivible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim de 18m.
 - Caldrà inscriure en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
 - El projecte d'edificació i la corresponent llicència seran únics.
 - En compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti la construcció de les vivendes aparellades, es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti la major densitat d'habitatges atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la



6602

l·licència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.

- Separació mínima respecte el vial: 6m i segons distància determinada als plànols d'ordenació. Tanmateix, aquestes distàncies seran modificables quan el pendent entre el punt mig del límit a vial de la parcel·la i el punt mig de la màxima profunditat edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 3m a vial.
- Separació mínima respecte els laterals i el fons: 3m o segons plànol.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 7m corresponents a 2p.

article 143. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800), codi 6d.

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la gran, 800m² mínim de superfície, localitzats a les urbanitzacions fora del nucli urbà del Racó, Can Font i Ca n'Avellaneda.

2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi 6d.

3. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 6, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Parcel·la mínima: 800m².
- Front mínim de parcel·la: 14m.
- Diàmetre mínim cercle inscrivible: Inscriure un cercle de 18m de diàmetre mínim per unihabitatges, i de 28m per a habitatges aparellats.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,50m²st/m²sl.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 20%.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la. Tanmateix s'admeten els habitatges aparellats amb les condicions següents:
 - La parcel·la tindrà una superfície igual o superior al doble de la mínima (1.600m²).
 - La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant-se les separacions laterals al límit comú (20m).
 - El cercle incrivible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble del establert per les parcel·les amb un sòl habitatge, descomptant les distàncies de separació que es suprimeixen al ser habitatges aparellats. (28m).
 - Caldrà inscriure en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
 - El projecte d'edificació i la corresponent l·licència seran únics.
- Separació mínima respecte el vial: 8m i segons distància determinada als plànols d'ordenació. Tanmateix, aquestes distàncies seran modificables quan el pendent entre el punt mig del límit a vial de la parcel·la i el punt mig de la màxima profunditat edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 4m a vial.
- Separació mínima respecte els laterals i el fons: 4m o segons plànol.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 9,50m corresponents a 3p.

En parcel·les amb una pendent superior al 50% l'alçada màxima es reduirà a 6,50 m i el nombre màxim de plantes es fixa en 2p.

6603

article 144. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, (Airesol a-b) codi 6d1.

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars procedents de parcel·les existents de grans dimensions, 1.200m² de superfície, amb la única possibilitat de ser unifamiliars. Es localitzen al nord de l'urbanització de l'Airesol A-B.
2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi 6d1.
3. Li són d'aplicació els paràmetres de regulació general de la zona 6d, amb les següents variacions:

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 1.200m².
- Front mínim de parcel·la: 18m
- Diàmetre mínim cercle inscrivible: Inscriure un cercle de 22m de diàmetre mínim.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,40m²st/m²sl.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25% o segons plànol d'ordenació.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la.
- Separació mínima respecte el vial: 10 m i segons distància determinada als plànols d'ordenació. Tanmateix, aquestes distàncies seran modificables quan el pendent entre el punt mig del límit a vial de la parcel·la i el punt mig de la màxima profunditat edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 3m a vial.
- Separació mínima respecte els laterals i el fons: Respecte les separacions laterals de parcel·la 5 m, segons plànol d'ordenació.

Respecte les separacions de fons de parcel·la segons plànol d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 9,50m corresponents a 3p.



SECCIÓ 6A ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL, CODI 7

6604

article 145. Definició i subzones

1. La zona d'activitats industrials inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats econòmiques industrials ja sigui en naus de dimensió reduïda i amb tipologia entre mitgeres com en naus de dimensió mitjana o gran i amb tipologia aïllada.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7.

3. S'estableixen les següents subzones, en base a la seva tipologia edificatòria:

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| - Indústria, entre mitgeres | codi 7a |
| - Indústria aïllada | codi 7b |
| - Indústria singular | codi 7c |
| - Indústria singular sense edificar | codi 7c1 |

article 146. Regulació general de la zona d'activitat econòmica industrial, codi 7

1. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.2 d'aquestes Normes, el Pla estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica flexible que parteix del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit de forma absoluta o per l'índex d'edificabilitat neta, i on les condicions del volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

2. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Sostre edificable màxim de parcel·la: La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els patis il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.

Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació són computables a efectes d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els altells computen a efectes d'edificabilitat.

Els sostre edificable podrà distribuir-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del sostre a edificacions auxiliars.

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: L'índex d'edificabilitat bàsic d'aquesta zona serà de $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{sòl}$. Tanmateix aquest POUM reconeix per aquesta zona un índex d'edificabilitat addicional de $0,50\text{m}^2/\text{m}^2\text{sòl}$ que s'afegirà a la bàsic anomenada anteriorment. L'edificabilitat addicional tant sols es



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6605

podrà materialitzar en el cas que es justifiqui la necessitat pel manteniment, perfeccionament o millorament de la productivitat de l'activitat.

La materialització de l'edificabilitat addicional comportarà la seva consideració com una actuació de dotació i per tant sotmesa al compliment del deure de cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació, segons el que estableixi l'article 43 del TRLU o el que el substituïxi, substituint pel seu equivalent dinerari. S'efectuarà sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

b) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Els espais lliures de cada parcel·la que resultin inedificables per raó de la separació mínima obligatòria als límits de vial es podran destinar a accesos, aparcaments, construccions auxiliars o jardí.

Queda prohibit utilitzar aquests espais com abocador de deixalles, magatzem a l'aire lliure de materials i, en general, per tot allò que pugui perjudicar l'estètica del sector.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, segons una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers, o segons una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent, segons els articles P35 i P36.

L'alçada reguladora màxima podrà ultrapassar-se amb elements tècnics i funcionals de les instal·lacions i aquelles construccions auxiliars de caràcter similar que justifiquin l'absoluta necessitat de superar-la i no suposin un increment de l'edificabilitat.

- Planta soterrani: Les plantes soterrànies tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal.

A la planta soterrani no es permet l'ús habitatge, estudi, despatx, oficina ni cap altre que exigeixi una permanència continuada de personal.

- Planta altell: S'admet la planta altell.

- Alçada lliure d'una planta: Alçada lliure mínima en locals, oficines, despatxos, ocupats per personals serà de 2.50m.

article 147. Regulació de la subzona d'activitat econòmica industrial, entre mitgeres, codi 7a.

1. La zona d'indústria entre mitgeres inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats industrials en naus agrupades de dimensió reduïda i amb tipologia entre mitgeres i separades dels vial. Es localitzen en gran part del polígon de Can Carner a excepció de les illes que confronten amb la crta. de Sabadell; part del Pla de la Bruguera situat al nord-est; gran part del nou polígon industrial de Can Bages a excepció d'algunes illes confrontades amb l'espai lliure de parcs de transició Vpt.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7a.

3. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 7, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 400m²



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

- Front mínim de parcel·la: 10m

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima i fixes a vials: 8 i 10m, i definit en els plànols d'ordenació detallada.

- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Edificació principal: S'admet un únic accés.

- Edificació auxiliar: Només s'admetran en els espais lliures d'edificació les següents edificacions auxiliars:

- Les marquesines lleugeres per aparcaments que no aboquin aigües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.

- Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1m del terreny.

- Escales d'emergència descobertes que permetin el pas de vehicles.

- Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)

- Alçada reguladora màxima d'un edifici: 10m.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

4. PARÀMETRES D'ÚS

Els usos admesos són els següent:

Ús (1 establiment / 1 activitat per parcel·la mínima)		Subzones	7a
Terciari i Serveis	Oficines		Dominant
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
		Restauració	
		Espectacle	
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Dominant
		Tipus B	
		Tipus C	
	Magatzem		Dominant
Dotacions públiques	Tecnològic		Dominant
	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible

6607

Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)	Compatible
	Residus	Compatible
	Energètic (electricitat, gas...)	Compatible
Mobilitat	Aparcament	Compatible
	Estacions de serveis i benzineres	Compatible

article 148. Regulació de la subzona d'activitat econòmica industrial, aïllada, codi 7b.

1. La zona d'indústria aïllada inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats industrials en naus amb tipologia aïllada. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7b. Es localitzen a les 3 illes del polígon de Can Carner que confronten amb la crta. de Sabadell; a les 6 illes al nord-oest del polígon del Pla de la Bruguera limitades per la franja d'equipaments d'ús administratiu i serveis (Ea), 6 illes al límit amb el sòl no urbanitzable i Vtp, i 6 illes al polígon de Can Bages.

Aquesta zona, en el seu conjunt, es localitza bàsicament formant una franja central en tot l'àmbit industrial i com a eix principal la crta. de Sabadell.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7b.

3. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 7, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 2.000m²

S'admet la subdivisió de l'edificació principal per sota de la unitat de parcel·la mínima, on les edificacions resultants tindran una superfície mínima de 600m². Cada una d'elles tindrà accés independent per vialitat pública grafiada en el POUM. En el cas de nova obertura de vial caldrà la redacció d'un Pla Especial que ordeni l'àmbit, on els vials de nova obertura es descompten a efectes de càlcul de l'ocupació, i l'amplada de la vialitat serà com a mínim de 10m.

S'admet una sola activitat per nau resultant de la subdivisió.

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (1977/78).

- Front mínim de parcel·la: 16m

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: 70% i definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte el vial: 8m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

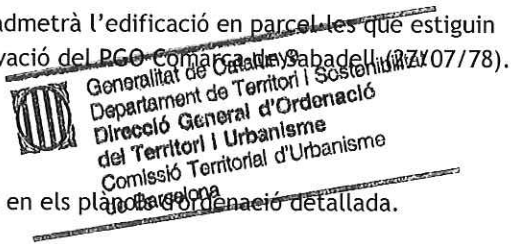
- Edificació auxiliar:

- No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se en els espais lliures d'edificació les següents edificacions auxiliars:

- Les marquesinas lleugeres per aparcaments que no aboquin aigües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.

- Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1m del terreny.

- Escales d'emergència descobertes que permetin el pas de vehicles.



6608

- Nombre màxim de plantes: 3p (Pb+2p)

- Alçària reguladora màxima d'un edifici: 14m.

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

Ús (establiment/activitat nau resultant subdivisió)	Subzones	7b
Residencial	Habitatge	Unifamiliar (únicament pel personal de manteniment de l'activitat dominant)
Terciari i Serveis	Oficines	Dominant
	Comercial	Petit establiment (PEC)
		Mitjà establiment (MEC)
		Gran establiment (GEC)
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu
		Restauració
		Espectacle
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A
		Tipus B
		Tipus C
	Magatzem	Dominant
	Logístic	Dominant
Dotacions públiques	Esportiu	Compatible
	Sociocultural	Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)	Compatible
	Residus	Compatible
	Energètic (electricitat, gas...)	Compatible
Mobilitat	Aparcament	Compatible
	Estacions de serveis i benzineres	Compatible



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 149. Regulació general de la subzona d'activitat econòmica industrial, singular, codi 7c.

1. La zona d'indústria singular comprèn les illes de grans dimensions al sud del polígon, puntualment a l'est del polígon del Pla de la Bruguera i al sud del polígon de Can Bages confrontant amb els espais lliures Vpt. I els assentaments industrials situats a la llera del riu Ripoll, els quals no configuren polígons industrials. Es localitzen a l'àmbit de Can Barba, la Clois i Satina.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7c.

3. S'estableix la següent subzona, d'acord amb les diferents característiques:

- Subzona d'activitat econòmica industrial, singular no edificable

codi 7c1

4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 7, li són d'aplicació els paràmetres següents:

6609

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 5.000m²

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant per sota de la unitat de parcel·la mínima.

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: 70% i definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte el vial: 13m i definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Edificació auxiliar: No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se en els espais lliures d'edificació les següents edificacions auxiliars:
 - Les marquesinas lleugeres per aparcaments que no aboquin aigües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.
 - Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1m del terreny.
 - Escales d'emergència descobertes que permetin el pas de vehicles.
- Nombre màxim de plantes: 3p (Pb+2p)
- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 16m.

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Ús (1 establiment / 1 activitat per parcel·la mínima)		Subzones	7c
Residencial	Habitatge	Unifamiliar (únicament pel personal de manteniment de l'activitat dominant)	Condicionat
Terciari i Serveis	Oficines		Dominant
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
		Restauració	
		Espectacle	
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Dominant
		Tipus B	
		Tipus C	
	Magatzem		Dominant
	Logístic		Dominant

6610

	Tecnològic	Dominant
Dotacions públiques	Esportiu	Compatible
	Sociocultural	Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)	Compatible
	Residus	Compatible
	Energètic (electricitat, gas...)	Compatible
Mobilitat	Aparcament	Compatible
	Estacions de serveis i benzineres	Compatible

article 150. Regulació general de la subzona d'activitat econòmica industrial, singular no edificable, codi 7c1.

1. La subzona d'activitat econòmica industrial, singular no edificable, comprèn la parcel·la al sud-est del polígon del Pla de la Bruguera, amb accés des de el carrer Manresa, la qual limita amb un sistema d'espais verds, parcs de transició (codi Vpt) i amb sòl no urbanitzable, plana vallessana (codi 16).

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7c1.

4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 7c, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 10.000m²

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant per sota de la unitat de parcel·la mínima.

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,01m²st/m²sòl.

- Sostre edificable màxim de la parcel·la: Volum màxim de 600m³

- Ocupació màxima: 1%

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: 1%.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte el vial: 10m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

- Separació mínima respecte els laterals i fons: 10m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Planta soterrani: Només s'admet l'ocupació en soterrani corresponent a l'edificació admesa.

- Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)

- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 6m.

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

Ús (1 activitat per parcel·la mínima)	Subzones	7c1
Terciàries i Serveis	Comercial	Complementari de l'activitat principal
		Condicionat

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6611

Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Magatzem	Dominant
Dotacions públiques	Esportiu	Dominant
Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)	Dominant
	Residus	Dominant
	Energètic (electricitat, gas...)	Dominant
Mobilitat	Aparcament	Dominant


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6612

SECCIÓ 7A ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS TERCIARIS I COMERCIAL, CODI 8

article 151. Definició i regulació

1. La zona regula aquelles activitats de serveis terciaris i comercials que s'estableixen de nou per crear nous pols d'activitat econòmica relacionada amb els serveis i comerç de mitjana i grans dimensions, i dinamitzar els polígons d'activitat econòmica industrial existents. Es localitzen en 4 zones diferents, 3 de les quals generen dos eixos perpendiculars, un transversal i altre longitudinal, unint la zona residencial amb la zona d'activitat econòmica del municipi.

Les 4 zones es situen: dins el nucli urbà confrontant amb la ctra.de Sabadell; a límit entre la zona residencial i zona d'activitat econòmica del Pla de la Bruguera; dins la zona d'activitat econòmica de Can Carner i Pla de la Bruguera generant una avinguda longitudinal d'est a oest; i a la llera del riu Ripoll anomenat Molí d'en Busquets.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8.

3. S'estableixen les següents subzones, en base a la seva tipologia edificatòria:

- Terciari - comercial, entre mitgeres		codi 8a
- Terciari - comercial, aïllada		codi 8b
- Terciari - comercial, singular		codi 8c



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 152. Regulació general de la zona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, codi 8

1. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.2 d'aquestes Normes, el Pla estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica flexible que parteix del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit de forma absoluta o per l'índex d'edificabilitat neta, i on les condicions del volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

2. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Sostre edificable màxim de parcel·la: La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els patis il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.

Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació són computables a efectes d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els attells computen a efectes d'edificabilitat.

6613

Els sostre edificable podrà distribuir-se en una o més edificacions principals i destinar-se part del sostre a edificacions auxiliars.

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: L'índex d'edificabilitat bàsic d'aquesta zona serà de $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{sòl}$. Tanmateix aquest POUM reconeix per aquesta zona un índex d'edificabilitat addicional de $0,50\text{m}^2/\text{m}^2\text{sòl}$ que s'afegirà a la bàsic anomenada anteriorment. L'edificabilitat addicional tant sols es podrà materialitzar en el cas que es justifiqui la necessitat pel manteniment, perfeccionament o millorament de la productivitat de l'activitat.

La materialització de l'edificabilitat addicional comportarà la seva consideració com una actuació de dotació i per tant sotmesa al compliment del deure de cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació, segons el que estableixi l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi, substituint pel seu equivalent dinerari. S'efectuarà sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

b) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Els espais lliures de cada parcel·la que resultin inedificables per raó de la separació mínima obligatòria als límits de vial es podran destinar a accesos, aparcaments, construccions auxiliars o jardí.

Queda prohibit utilitzar aquests espais com abocador de deixalles, magatzem a l'aire lliure de materials i, en general, per tot allò que pugui perjudicar l'estètica del sector.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar: No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se en els espais lliures d'edificació les següents edificacions auxiliars:
 - Les marquesinas lleugeres per aparcaments que no aboquin aigües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.
 - Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1m del terreny.
- Planta soterrani: Les plantes soterrànies tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal. A la planta soterrani no es permet l'ús habitatge, estudi, despatx, oficina ni cap altre que exigeixi una permanència continuada de personal.
- Planta altell: S'admet la planta altell
- Alçada lliure d'una planta: Alçada lliure mínima en la planta soterrani ocupats per personals serà de 2.50m.



article 153. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, codi 8a

1. La zona de serveis terciaris i comercials entre mitgeres inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats econòmiques en naus agrupades de dimensió reduïda i amb tipologia entre mitgeres i separades dels vial.
2. Es localitzen en 1 illa al nucli urbà limitant amb els c/Portugal, Suïssa i Espanya, 2 illes al polígon de Can Carner limitant amb el c/ d'Urgell, i 2 illes ubicades al polígon del Pla de la Bruguera limitant amb el C/Osona.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8a.

4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 8, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 400m²

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant per sota de la unitat de parcel·la mínima

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

- Front mínim de parcel·la: 10m.

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte el vial: 8m i 10m, i definit en els plànols d'ordenació detallada.

L'accés a la parcel·la es situarà al carrer Urgell o carrer Osona segons l'ubicació.

- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:


- Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)

- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 10m.

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Ús (1 establiment / 1 activitat per parcel·la mínima)		Subzones	8a
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Dominant
		Petit establiment (PEC)	Dominant
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Dominant
		Restauració	
Espectacle			
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
		Tipus B	
	Magatzem		Compatible
	Tecnològic		Compatible
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i	Aigua (abastament i depuració)		Compatible

6615

ambientals	Residus	Compatible
	Energètic (electricitat, gas,...)	Compatible
Mobilitat	Aparcament	Compatible
	Estacions de serveis i benzineres	Compatible

article 154. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, aïllada, codi 8b

1. La zona de serveis terciaris i comercials en edificació aïllada inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats econòmiques en naus amb tipologia aïllada i separades dels vial i veïns.
2. Es localitzen en 2 illes al nucli urbà formant façana amb la ctra. de Sabadell i limitant amb c/Portugal, Espanya i rda. Tolosa, 1 illa de grans dimensions ubicada al nord del polígon del Pla de la Bruguera a límit entre la zona residencial i la zona d'activitat econòmica a través de la rda. Tolosa i formant façana amb la ctra. de Sabadell, i 3 illes localitzades al polígon del Pla de la Bruguera limitant amb el c/Osona.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8b.
4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 8, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 2.000m²

S'admet la subdivisió de l'edificació principal per sota de la unitat de parcel·la mínima, on les edificacions resultants tindran una superfície mínima de 600m². Cada una d'elles tindrà accés independent per vialitat pública grafiada en el POUM. En el cas de nova obertura de vial caldrà la redacció d'un Pla Especial que ordeni l'àmbit, on els vials de nova obertura es descompten a efectes de càlcul de l'ocupació, i l'amplada de la vialitat serà com a mínim de 10m.

S'admet una sola activitat per nau resultant de la subdivisió.

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: 70% i definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte el vial: 8m, 10m i 20m i definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: 3p (Pb+2p)
- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 14m.

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Ús (establiment / activitat nau resultant subdivisió)		Subzones	8b
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Dominant
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Dominant

6616

		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Dominant
		Restauració	
		Espectacle	
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
		Tipus B	
	Magatzem		Compatible
	Tecnològic		Compatible
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)		Compatible
	Residus		Compatible
	Energètic (electricitat, gas,...)		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible
	Estacions de serveis i benzineres		Compatible



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 155. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c

1. La zona de serveis terciaris i comercials singular inclou el sòl destinat a acollir específicament les activitats econòmiques situades a la llera del riu Ripoll, concretament a l'alçada del Molí d'en Busquets, amb unes característiques edificatòries i d'ús específiques i concretes degut a la seva ubicació aïllada i peculiar respecte la resta d'activitats econòmiques anteriors.

2. Es localitza en una gran parcel·la ubicada al Molí d'en Busquets a límit amb el riu Ripoll i del sòl no urbanitzable.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8c.

4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 8, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 20.000m²

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant per sota de la unitat de parcel·la mínima


Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

- c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:
- Separació mínima respecte el vial: 10m
 - Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m
- d) Paràmetres referits a l'edifici:
- Edificació principal: S'admet varis accessos.
 - Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)
 - Alçària reguladora màxima d'un edifici: 10m.
- e) Paràmetres d'ús:
- Els usos admesos són els següent:

Ús (1 establiment / 1 activitat per parcel·la mínima)		Subzones	8c
Residencial	Residència col·lectiva		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
		Establiment apartaments turístics	Compatible
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
		Restauració	
		Espectacle	
Agrari i recursos naturals	Agrícola		Compatible
	Ramader		
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Dominant
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua	 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	Compatible
	Residus		
	Energètic		
Lleure i ambiental	Lleure		Dominant
	Ambiental		
	Desenvolupament rural		
Mobilitat	Aparcament (Vinculat a l'ús dominant o compatible)		Condicionat

SECCIÓ 8A ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE REPROGRAMACIÓ, CODI 10

6618

article 156. Definició i regulació

1. Comprèn els sòls en els que aquest POUM reconeix l'existència actual de diferents activitats econòmiques però que, per la seva posició dins del teixit urbà en una posició de transició entre el sòl industrial i el sòl residencial, en el futur aquest pla en determina la seva potencial reprogramació cap a sòls residencials amb una component d'activitats econòmiques compatibles amb la residència. Aquests sòls tenen una singular condició de sòls de reserva potencial de creixement residencial de futur de la ciutat de Castellar del Vallès, que es materialitzarà sempre i quan es donin les condicions necessàries per la seva necessitat, i sobre els que el POUM estableix unes condicions que garanteixen el manteniment de l'activitat existent.
2. La condició de la reprogramació es materialitzarà mitjançant la tramitació simultània d'una modificació puntual del POUM vigent i el corresponent instrument de planejament derivat que es regula en els articles que segueixen a continuació.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 10.

article 157. Regulació general de la zona d'activitats econòmiques de reprogramació, codi 10

1. Mentre no es redactin els corresponents Plans de Millora de Reprogramació (PMUR), que es regulen a l'article següent d'aquestes NNUU, els sòls de la zona d'activitats econòmiques de reprogramació s'estaran a més dels paràmetres de regulació general de la zona d'activitat econòmica industrial, codi 7a en les illes b2, b3 i b4 descrites en l'article 158 apartat 1b); i el codi 7b en l'illa b1 descrita en l'article 158 apartat 1b) d'aquest POUM, als paràmetres següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- Parcel·la mínima: No s'admeten noves subdivisions de les parcel·les actuals que consten inscrites en el registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial del POUM.
- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 1,00 m²st/m²sl.

PARÀMETRES D'ÚS

a) Els usos admesos són els següent:

Ús		Subzones	10
Residencial	Habitatge	Unifamiliar (únicament pel personal de manteniment de l'activitat dominant)	Condicionat
	Oficines		Compatible
Terciari i Serveis	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
		Restauració	
		Espectacle	

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6619

Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Dominant
		Tipus B	
		Tipus C	
	Magatzem		Dominant
	Logístic		Dominant
	Tecnològic		Dominant
Dotacions públiques	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)		Compatible
	Residus		Compatible
	Energètic (electricitat, gas...)		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible
	Estacions de serveis i benzineres		Compatible

2. Durant els dos primers sexennis de la vigència del POUM les actuacions permeses seran les regulades en el paràgraf anterior. Transcorreguts aquests dos sexennis les obres autoritzades, mentre no es tramiti el PMUR, tindran com a criteri general no incrementar el valor de la indemnització en el cas de la potencial tramitació del PMUR futur i per aquesta raó s'adequaran al que es regula a continuació:

- a) Respecte les obres: s'admetran les obres de reforma o millora imprescindibles pel manteniment de l'activitat actual. Igualment les potencials obres d'ampliació vindran limitades a la justificació de ser necessàries pel manteniment de l'activitat actual i sempre dins dels paràmetres regulats anteriorment.
- b) Respecte les activitats, en general es mantindran les activitats actuals. La substitució d'una activitat actual per una nova activitat vindrà limitada a no incrementar les despeses d'urbanització que haurà de suportar el PMUR en el moment que es tramiti. En aquest sentit i al respecte de les noves activitats que potencialment es puguin emplaçar, aquestes justificaran el seu menor cost d'indemnització en el cas de ser necessari el seu trasllat, considerant-ne amb menor cost aquelles que operin amb processos menys complexos (magatzem i logística, front a la transformació) i amb activitats en règim de propietat o amb lloguers condicionats a la temporalitat de la tramitació del PMUR.
- c) En l'atorgament de llicències d'obres o de canvi d'activitat caldrà acreditar, mitjançant declaració signada per les persones responsables, l'acceptació per part dels propietaris i els gestors o explotadors dels usos i les obres del contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic que les obres o la nova activitat que s'autoritzi no comporten augment del valor en el cas de reparcel·lació o expropiació.

article 158. Regulació de l'edificació mitjançant Pla de millora urbana de reprogramació dels sòls, codi 10

1. Amb l'objectiu de la reprogramació de l'activitat cap a usos mixtes amb preferència residencials dels sòls industrials qualificats amb aquesta clau, es podran tramitar Plans de Millora Urbana de Reprogramació (PMUR) que s'ajustaran a les següents condicions:

- a) Condicions temporals: Els Plans de Millora Urbana de Reprogramació es tramitaran de forma seqüencial i no es podran començar a tramitar fins transcorregut el segon sexenni del POUM. El primer PMUR que es tramiti preveurà la reserva de sòl necessària per la potencial implantació d'un nou centre escolar amb una superfície mínima de sòl per equipaments de 5.000m². Altrament es recomana que aquests sòls no es comencin a desenvolupar fins que no s'hagi esgotat una part significativa, no inferior al 50%, del potencial residencial en els sectors i polígons d'actuació urbanística, delimitats en aquest POUM.

- 6620

b) Condicions dimensionals i de forma: A continuació es descriuen les illes afectades amb les superfícies mínimes de PMUR:

b1) En l'illa delimitada per la Ronda Tolosa, carrer del Rosselló, carrer del Solsonès i carrer de la Garrotxa, amb una superfície total de 38.363 m², es podran delimitar un màxim de dos PMUR amb una superfície mínima de 9.000m².

b2) En l'illa delimitada pel carrer Rosselló, carrer d'Olot, carrer del Solsonès i carrer de la Garrotxa, amb una superfície total de 15.779 m², es podran delimitar un màxim de tres PMUR amb una superfície mínima de 5.000 m².

b3) En l'illa delimitada pel carrer d'Olot, carrer de Besalú, carrer del Solsonès i carrer de la Garrotxa, amb una superfície total de 11.460 m², es podran delimitar un màxim de tres PMUR amb una superfície mínima de 5.000 m².

b4) En l'illa delimitada pel carrer de Besalú, carrer d'Osona, carrer del Solsonès i carrer de la Garrotxa, amb una superfície total de 15.185m², es podran delimitar un màxim de tres PMUR amb una superfície mínima de 3.000 m².

c) Condicions posicionals: Els sectors es delimitaran amb la lògica de la seva posició urbana respecte la ciutat de Castellar, essent preferents els PMUR que confrontin amb el carrer del Solsonès i de la Ronda Tolosa, que s'hauran de desenvolupar en primer terme. Un cop iniciat el tràmit dels que donin front al carrer Solsonès, es podran tramitar la resta de PMUR en cadascuna de les illes delimitades. El primer PMUR que es tramiti inclourà un esquema orientatiu d'estructura general i d'ordenació indicativa de la totalitat de la illa en el que està inclòs a fi i efecte d'avaluar la coherència de la proposta en el conjunt de la illa delimitada. Aquesta ordenació no serà vinculant per la resta dels PMUR de la illa delimitada.

d) Condicions projectuals: El PMUR que es tramiti, haurà d'integrar un conjunt de mesures i directrius per tal de garantir els tres principis bàsics següents:

- La diversitat, entesa com un principi bàsic de qualsevol ecosistema, s'ha de produir en tots els seus estrats i elements que la componen: en els usos i activitats, en els tipus d'habitatges o de edificacions destinades a activitats econòmiques, en les illes i les arquitectures, en els equipaments i serveis públics, en la definició i tipologia de la seva xarxa de carrers i en la composició social dels seus residents i/o treballadors.
- La identitat, entesa com un principi bàsic de qualsevol assentament, s'ha de produir en tots els seus estrats i elements que la componen: en la coherent projectació d'un espai central, en la qualitat de l'espai del carrer, en la integració del paisatge en el que es localitzen els nous àmbits delimitats i en l'ordenació dels espais lliures dels mateixos. L'ordenació es realitzarà amb criteris de qualitat i d'integració paisatgística a l'entorn en el que s'ubica. En general l'alçada màxima de les edificacions no sobrepassarà el de planta baixa més quatre plantes pis. La secció del carrer es millorarà respecte l'actual amb unes voreres que com a mínim tinguin una amplada no inferior a 3,50m.
- La sostenibilitat, entesa com un principi bàsic de qualsevol desenvolupament, s'ha d'incorporar en el model de mobilitat, en la gestió integral del cicle de l'aigua, en la gestió i producció de l'energia, en la gestió i el tractament dels residus urbans i en la millora de la qualitat ambiental i atmosfèrica.

e) Condicions d'intensitat, ús, cessions de sòl i d'aprofitament i reserves d'habitatge protegit:

e1) Intensitats màximes dels usos urbanístics: L'ús dominant serà el residencial. El coeficient d'edificabilitat màxima, sobre el sòl aportat al PMUR, serà de 1,50 m²/m² per usos residencials i de 0,10 m²/m² per usos no residencials. La densitat bruta màxima serà de 150 hbtg/ha, sobre el sòl aportat al PMUR.

e2) Percentatges de sòl públic de cessió obligatòria i gratuïta: Els percentatges mínims de sòl destinat a sistemes de titularitat pública serà del 34,5% o els que prevegui l'article 100 del TRLU o aquell que el substitueixi i es destinarà preferentment a espais lliures i zones verdes. De la condició anterior s'exclou el sector a delimitar en la cruïlla del carrer Solsonès amb la Ronda Tolosa, on la cessió serà del 40% dels

6621

que com a mínim en sortirà una peça de sòl destinat a equipament educatiu d'una superfície no inferior a 5.000 m².

e3) Els percentatges de cessió d'aprofitament seran els equivalents al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic entre l'aprofitament en el moment de la redacció del Pla de Millora de Reprogramació i l'aprofitament que es materialitzi en el PMUR.

e4) Reserves de sostre per habitatge protegit. Les reserves mínimes d'habitatge protegit que es fixen en aquest POUM són del 30% amb un 20% per habitatge protegit en règim general i especial i un 10% per habitatge protegit concertat. No obstant l'anterior, en el moment de la tramitació del PMU caldrà que la memòria social avalui les necessitats d'habitatge protegit a la ciutat de Castellar del Vallès en aquell moment i en coherència confirmar la suficiència d'aquest percentatge de reserva.

f) Condicions de gestió i execució: El sistema d'actuació previst pels PMUR serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Es garantirà l'execució del PMUR dins del 5 anys següents a la seva aprovació definitiva.



6622

CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

article 159. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM determina diferents tipus de polígons d'actuació urbanística, segons els objectius que pretenen:

a) En sòl urbà consolidat:

- Polígons d'actuació urbanística d'urbanització. El seu objectiu és la millora de la urbanització. Aquests tipus de polígons d'actuació urbanística només requereixen una reparcel·lació econòmica:
 - PAU-01: Polígon d'actuació urbanística Can Bages (vials).
 - PAU-07: Polígon d'actuació urbanística Can Bernabé (vials).

b) En sòl urbà no consolidat:

- Polígons d'actuació urbanística de transformació urbana. El seu objectiu és possibilitar la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització de l'àmbit delimitat:
 - PAU-02: Polígon d'actuació urbanística Sot d'en Golerés.
 - PAU-03: Polígon d'actuació urbanística Cal Sagalés.
 - PAU-04: Polígon d'actuació urbanística Passeig.
 - PAU-05: Polígon d'actuació urbanística Pedrissos.
 - PAU-06: Polígon d'actuació urbanística Nou Eixample
 - PAU-08: Polígon d'actuació urbanística El Serrat
- Polígons d'actuació de dotació. El seu objectiu és completar el teixit urbà, possibilitant una millora puntual de l'àmbit, sense transformació del teixit urbà ni dels usos existents:
 - PAD-01: Polígon d'actuació de dotació Arbreda.
 - PAD-04: Polígon d'actuació de dotació Llagostes.
 - PAD-06: Polígon d'actuació de dotació Soleia.
 - PAD-07: Polígon d'actuació de dotació Ronda Tramuntana-Catalunya
 - PAD-08: Polígon d'actuació de dotació Onze de Setembre.
 - PAD-09: Polígon d'actuació de dotació Ronda-c/Alguer.
 - PAD-10: Polígon d'actuació de dotació c/Ripollet.
 - PAD-11: Polígon d'actuació de dotació Pedrissos-Passeig.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

2. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponent contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 160. Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM

1. Aquest POUM delimita els polígons d'actuació urbanística següents:

0023

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipa ments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTAL
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
Polígons d'actuació urbanística	111.543	20.311	6.498	15.607	42.417	69.126	88.446	371
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	6.170			6.170	24.195	24.200	
PAU-02 Sot d'en Golerés	2.600	359	1.007		1.366	1.234	1.485	12
PAU-03 Cal Sagalés	1.389		827		827	562	1.452	16
PAU-04 Passeig	1.483			459	459	1.024	1.260	13
PAU-05 Pedrissos	882					882	2.427	25
PAU-06 Nou Eixample	35.362	4.138	4.148	15.148	23.427	11.935	30.751	289
PAU-07 Can Bernabé(vials)	30.249	7.442			7.442	28.807	22.807	
PAU-08 El Serrat	9.213	2.192	526		2.718	6.495	4.064	16
Polígons d'actuació urbanística dotació	12.519	4.058			4.058	43.566	31.073	116
PAD-01 Arbreda	4.264					4.264	6.499	54
PAD-04 Llagostes	1.946					1.946	2.860	24
PAD-06 Verd privat Soleia	2.206					2.206	1.098	3
PAD-07 Rda. Tramuntana - Catalunya	231					231	290	2
PAD-08 Onze de Setembre	1.472					2.205	1.695	11
PAD-09 Ronda- c/Alguer	287					287	347	2
PAD-10 c/Ripollet	1.696					1.696	1.372	9
PAD-11 Pedrissos / Passeig	417					417	1.364	11

2. La seva localització s'especifica en el plànol d'ordenació "6. Identificació dels sectors i àmbits del Pla", a escala 1:15.000 amb els codis corresponents.

article 161. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística

1. L'àmbit i l'ordenació fixada per a cada polígon d'actuació urbanística determinat per aquest Pla estan grafats en els plànols d'ordenació de la sèrie "4. Qualificació i gestió del sòl", a escala 1:2.000 i, amb més detall, en els de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà".

2. Els paràmetres generals dels polígons d'actuació es defineixen i regulen en els articles de la secció 1a del capítol II del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.

3. Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en cada fitxa de l'Annex normatiu III d'aquestes Normes urbanístiques.


4. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

a) Àmbit: es descriuen els límits del polígon i la seva superfície.

b) Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.

c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema.
- Les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.
- El sostre edificable màxim i els usos als que es dedicarà.
- El nombre d'habitatges màxim i els seus tipus.
- Les zones en base a les que s'ordenaran els aprofitaments privats.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6624
d) Condicions de gestió i execució: es descriu el sistema d'actuació urbanística a aplicar, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon, i els terminis d'execució.

e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el polígon d'actuació urbanística no s'executi.

article 162. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística

1. Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització.

2. El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, haurà de contenir un plànol complementari de detall a escala 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada illa o parcel·la, d'acord amb que estableix cada fitxa i la regulació de cada zona definida, i tenint en compte el següent:

- En cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit en ordenacions volumètriques definides, s'haurà de detallar en seccions el còmput de la planta baixa i la planta soterrani, en relació amb el carrer o la parcel·la d'acord amb l'article P35 i l'article P36, i la topografia resultant dels espais lliures de parcel·la o patis d'illa d'acord amb l'article P18. La suma de totes les plantes computables, inclosa la planta altell i àtic si escauen, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa.
- En cas que no s'hagin detallat en la corresponent fitxa, el sostre edificable de la planta sotacoberta i de les edificacions admeses en els espais lliures o patis d'illa, aquest sostre haurà de computar i sumar-se al sostre edificable màxim definit, d'acord amb el que estableix l'article P13 d'aquestes Normes urbanístiques, amb la finalitat d'establir la coherència en el projecte de reparcel·lació i en les concessions de llicències posteriors.
- S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb el que determina l'article P14 d'aquestes Normes.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6625

CAPÍTOL IV. PLANS DE MILLORA URBANA

article 163. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana

1. Aquest POUM determina diferents tipus de plans de millora urbana, segons les naturaleses següents:

a) En sòl urbà consolidat:

- Plans de millora urbana de compleció. El seu objectiu és completar el teixit urbà, possibilitant una millora puntual de l'àmbit, sense transformació del teixit urbà ni dels usos existents:
 - PMU-11: Pla de millora urbana Les Arenes.
 - PMU-12: Pla de millora urbana Cal Joan Coix.

b) En sòl urbà no consolidat:

- Plans de millora urbana de transformació urbana. El seu objectiu és possibilitar una remodelació urbana, de transformació d'usos o de reurbanització:
 - PMU-01: Pla de millora urbana crta Terrassa.
 - PMU-02: Pla de millora urbana Can Carner sud.
 - PMU-03: Pla de millora urbana Escorxador-Pl Toros.
 - PMU-04: Pla de millora urbana Molí Busquets.
 - PMU-05: Pla de millora urbana Can Bogunyà.
 - PMU-07a: Pla de millora urbana Can Turuguet Nord.
 - PMU-07b: Pla de millora urbana Can Turuguet Sud.
 - PMU-09: Pla de millora urbana Can Barba.
 - PMU-13: Pla de millora urbana Porta de Castellar 1.
 - PMU-14: Pla de millora urbana Porta de Castellar 2.
- Plans de millora urbana de transformació urbana addicionals.
 - PMU-07a: Pla de millora urbana Can Turuguet nord.
 - PMU-07b: Pla de millora urbana Can Turuguet sud.

2. El criteri general respecte la delimitació d'un pla de millora urbana quan es confronta amb un carrer suposa, normalment, la delimitació per l'eix del carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el ben entès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 164. Plans de millora urbana d'aquest POUM

1. Aquest POUM determina els plans de millora urbana següents:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6626

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipaments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	c.ED/bruta	Dns.bruta
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²/m²	Hbtg/Ha
Plans de millora urbana	269.317	18,11%	6,64%	11,78%	36,53%	63,47%		
PMU-01 Ctra. Terrassa	3.311	25%	18%		43%	57%	0.50	50
PMU-02 Can Carner Sud	8.775	45%	10%		55%	45%	0.75	75
PMU-03 Escorxador-Pl.Toros	3.475	53%			53%	47%	0.57	59
PMU-04 Molí Busquets	75.695	15%	10%	20%	45%	55%	0.30	
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	35%			35%	65%	0.62	70
PMU-07a Can Turuguet Nord	24.310	16%	40%	8%	64%	36%	1.00	112
PMU-07b Can Turuguet Sud	3.983	18%	45%		63%	37%	1.00	165
PMU-09 Can Barba	53.465	20%	5%	2%	27%	73%	0.50	
PMU-11 Les Arenes	31.477	15%			15%	85%	0.20	7
PMU-12 Can Joan Coix	8.743	15%			15%	85%	0.25	8
PMU-13 Porta Castellar 1	41.125			30%	30%	70%	1.40	
PMU-14 Porta Castellar 2	4.135			30%	30%	70%	1.40	

2. La seva localització s'especifica en el plànol d'ordenació "6. Identificació dels sectors i àmbits del Pla", a escala 1:15.000 amb els codis corresponents.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 165. Paràmetres i condicionants dels plans de millora urbana

1. En els plànols d'ordenació de la sèrie "4. Qualificació i gestió del sòl", a escala 1:2.000 i en els de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1.000, es delimita l'àmbit del sector i l'ordenació indicativa (amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus), per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.

2. Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en la secció segona del capítol II del títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.

3. Els paràmetres i condicions dels plans de millora urbana es detallen en cada fitxa de l'Annex normatiu II d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- Àmbit: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- Objectius: es descriu l'objecte i finalitat de cada sector.
- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús; es fixen:
 - Els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, depenent de l'objecte i finalitats del PMU.
 - L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu, que també tindrà relació i vindrà justificada amb l'ordenació indicativa, indicant edificabilitat de l'ús principal i de l'ús complementari.
 - Les reserves de sòl per habitatges de protecció pública.
 - La densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.

6627

- Les determinacions fonamentals de l'ordenació. La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector es grafia en els plànols d'ordenació amb el codi alfanumèric que identifica el sistema entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans corresponents.
 - La relació de zones bàsiques preferents a detallar que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents. La seva localització preferent es grafia en els plànols d'ordenació amb el codi alfanumèric que identifica la zona bàsica entre parèntesi (N).
- d) Condicions de gestió i execució: es determina el nombre de polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent, les càrregues d'urbanització i els terminis d'execució que li corresponen al sector.
- e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el pla de millora urbana no s'executi.

article 166. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes, d'acord amb els articles P35 i P36 d'aquestes Normes.
2. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en el sòl urbà consolidat, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.
3. S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb la regulació de l'article P14 d'aquestes Normes.
4. S'haurà de delimitar un o més polígons d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL V. PLANS ESPECIALS

6628

article 167. Pla especial del nucli antic**1. Àmbit:**

- El pla especial urbanístic ordenarà dels nuclis antics del municipi, compostats pel nucli antic del nucli urbà de Castellar del Vallès i el nucli antic de Sant Feliu del Racó.
- L'àmbit del nucli antic del nucli urbà de Castellar del Vallès es situa al Nord d'aquest, delimitat al nord pel c/Ermot, c/Sant Llorenç, c/Escorxador, c/Puig de la Creu; a l'est pel c/Garrofers i c/Bonavista; al Sud per la crta. Sentmenat, c/Camí Xic, Plaça Major, c/Major i c/del Molí; a l'oest per la crta. De Sant Llorenç, c/Sant Feliu, c/Bassetes, c/Calvari, c/Església i c/Sant Iscle.
- L'àmbit del nucli antic de Sant Feliu del Racó es situa l'est de l'urbanització del Racó, demlilitat al nord pel c/ de Dalt; a l'est pel c/Mossèn Martí Roca, al sud pel c/Pare Feliu i c/Montserrat; a l'oest pel c/ de la Mola i c/del Sotet.

2. Objectius:

- Establir directrius per la millora del tractament del sistema viari i accessibilitat.
- Establir directrius per la millora en el tractament dels sistemes d'espais lliures i del sistema d'equipaments dins del nucli.
- Establir directrius per a la regulació de l'edificació de manera que, sense deixar de contemplar la substitució es respectin el caràcter i les topologies tradicionals del nucli antic.

3. Condicions d'edificació:


- Determinar els ajustaments dels paràmetres edificatoris, amb caràcter estètic, compositiu i històric, tenint en compte les referències existents, consolidades i històriques. Aquests ajustos fan referència als aspectes d'alçades, ritme i composició de les façanes i cobertes, la situació i geometria de les obertures, de les cornises, cossos i elements sortints, els elements ornamentals principals i materials a utilitzar.
- Indicar els elements o edificis d'interès catalogats.

4. Plànols:

- Plànols d'informació de tot el conjunt del pla especial
- Plànols d'ordenació de cada illa de l'àmbit del nucli antic.

5. Règim transitori fins la redacció del pla especial urbanístic:

- Fins que no es redacti el pla especial urbanístic del nucli antic, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos de les Normes Urbanístiques del POUM pel que fa a les possibles llicències urbanístiques.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 168. Ordenació del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del LUC i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Castellar del Vallès és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.
2. Aquest POUM únicament classifica una categoria de sòl urbanitzable:
 - sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat definitivament (d'ara endavant SUBpa), constituït per aquells sectors que tenen el seu planejament derivat ja aprovat definitivament.
3. Aquesta classe de sòl s'identifica en el plànol d'ordenació "1. Classificació del sòl", a escala 1:15.000 amb els codis corresponents.
4. La relació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat definitivament s'especifica en l'article següent i en l'Annex normatiu 1 d'aquestes Normes urbanístiques, en el que es detallen en forma de fitxa.
5. En els plànols d'ordenació de la sèrie "4. Qualificació i gestió del sòl", a escala 1:2.000 es delimita l'àmbit del sector i es representen les qualificacions i les condicions d'edificació aprovades definitivament en ratlla contínua i la codificació de les zones i sistemes ha estat adaptada per a que es correspongui amb la codificació del sòl urbà que el POUM determina.



CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT

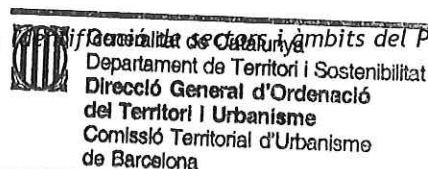
6630

article 169. Sectors de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

1. Aquest POUM incorpora els sectors de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat definitivament següents:

SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equip.	Serveis tècnics i ambient als	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	ED/br uta	Dns.b ruta
	m²	m²	m²	m²		m²	m²	m²/m²	Hbtg/ Ha
Plans Parciais planejament aprovat	578.668	12,77%	35,36%	8,22%		59,18%	40,82%		
PP-01 Amp. Els Fruiters	81.316	13.96%	44.11%	4.25%	0.41%	65.89%	34.11%	0.30	10
PP-02 Can Bages	497.352	12.58%	36.13%	8.58%	3.23%	60.52%	41.28%	0.48	

2. La seva localització s'especifica en el plànol d'ordenació "6. ~~Definició de sectors i àmbits del POUM~~", a escala 1:15.000 amb els codis corresponents.



article 170. Paràmetres i condicions dels plans parcials de sòl urbanitzable delimitat

1. Els paràmetres i condicions dels plans parcials de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat es detallen en cada fitxa de l'Annex normatiu 1 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- Àmbit: es descriuen els límits del sector i la superfície total dels terrenys de sòl urbanitzable que varen ser inclosos en el pla parcial corresponent, aprovat definitivament per la CTUB.
- Objectius: es descriu l'objecte i finalitat del pla parcial aprovat definitivament per la CUTB.
- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús; es fixen:
 - Els percentatges dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius.
 - L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu.
 - Les reserves de sòl per habitatges de protecció pública.
 - La densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
 - Les determinacions fonamentals de l'ordenació. Les qualificacions i ordenacions volumètriques que es grafien en els plànols d'ordenació d'aquest POUM tenen caràcter vinculant, en tant que transcriuen les del pla parcial aprovat definitivament per la CTUB. Malgrat això, una modificació puntual del pla parcial podrà modificar-les.
 - Les zones establertes en el sector: El pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix varies zones d'edificació. El POUM, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat, les ha assimilat a algunes de les zones bàsiques del sòl urbà. Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.
- Condicions de gestió i execució: on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent, els terminis d'execució i les càrregues d'urbanització que li corresponen a cada sector.

6631

e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el pla de millora urbana no s'executi.

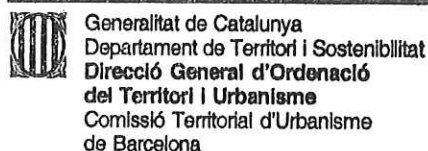


TÍTOL SETÈ. SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

6632

article 171. Definició i objectius



1. En general, tenen la condició de sòl no urbanitzable:

a) Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

- que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus;
- que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 de la TRLU; i/o
- que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Aquells terrenys que el present POUM considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la TRLU.

c) Aquells terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.

2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl no urbanitzable són:

a) Preservar el medi natural de Castellar amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.

d) Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.

e) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts per la TRLU, la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

f) Regular els sistemes i elements generals.

g) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa la TRLU.

h) Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.

i) Evitar la implantació d'activitats en el sòl rural afectat per riscos ambientals.

3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

- funció productiva: aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- funció ambiental: en aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
- funció cultural: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.
- funció lúdica: aquest sòl és, també, necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

5. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar inclou, dins del sòl no urbanitzable, els hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la transcriu, així com les modificacions posteriors i, també, la resta del sòl de protecció especial determinat al Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona, tal i com es descriu en l'article següent.

article 172. Els espais oberts del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat l'abril de 2010 (DOGC núm. 5627 12-05-2010), estableix les següents determinacions relatives al sistema d'espais oberts amb incidència en els sòls no urbanitzables del municipi de Castellar del Vallès:

- Inclusió dels següents sòls no urbanitzables del municipi en la categoria d'espais de protecció especial:
 - El nord del terme municipal inclosa dins del PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (terrestre), en pertànyer al Parc Natural de Sant Llorenç del Munt l'Obac.
 - En general, tot el terme municipal que envolta el sòl urbà està definit com a espai de protecció especial pel seu valor natural i de connexió.
- No hi ha sòls no urbanitzables del municipi en la categoria d'espais de protecció territorial.
- Tant sols una petita peça de sòl no urbanitzable està inclosa en la categoria d'espai de protecció preventiva. En concret, la finca de Can Carner.

article 173. Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article 171, en el plànol d'ordenació "1. Classificació del sòl", a escala 1:15.000.

2. La regulació del sòl no urbanitzable es realitza en base a:

- les condicions generals de protecció ambiental;
- la regulació dels elements propis del territori;



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- la qualificació urbanística del sòl;
- la regulació dels usos admesos; i
- la regulació de les construccions, instal·lacions i serveis tècnics.

3. Les condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable, que s'estableixen en el capítol II d'aquest mateix títol setè, són els següents:

- protecció de les aigües;
- normes relatives als residus;
- protecció de la biodiversitat;
- condicions d'implantació de noves infraestructures;
- normes territorials sobre el paisatge;
- protecció dels sòls i el relleu; i
- altres condicions relatives a la protecció del medi físic.



4. La regulació dels elements propis del territori s'estableixen en el capítol III d'aquest mateix títol setè. Els elements que vertebran el sòl no urbanitzable de Castellar del Vallès són:

- la xarxa hidrogràfica;
- la xarxa viària rural;
- l'estructura de la propietat del sòl;
- els elements d'interès històric, tradicional i paisatgístic; i
- les construccions existents.

5. El Pla qualifica urbanísticament el sòl no urbanitzable en sistemes i zones. Pel que fa a l'establiment i regulació dels sistemes urbanístics, s'estarà a les condicions que es determinen, de forma general, en el títol quart d'aquestes Normes urbanístiques. Pel que fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable, aquest Pla defineix, en el capítol IV d'aquest mateix títol setè, les següents:

- Rústic, codi 13;
- Serralada, codi 14;
- Terrasses riu Ripoll, codi 15;
- Plana Vallessana, codi 16; i
- PE riu Ripoll, codi 17.

Altrament, en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla, s'identifiquen els denominats "components de qualificació" que suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general establerta en la qualificació del sòl no urbanitzable. Els components de qualificació, que es poden trobar en les diferents zones i sistemes d'aquest Pla, són els següents:

- rius i torrents, transversal a totes les qualificacions;
- hàbitats d'interès comunitari (HIC);
- masses forestals de protecció;
- boscos;
- matollars, prats i herbassars; i
- sòl agrícola de secà i d'horta.

6. La regulació dels usos admesos s'estableix en el capítol V d'aquest mateix títol setè.

7. La regulació de les edificacions i instal·lacions del sòl no urbanitzable s'estableix en el capítol VI d'aquest

mateix títol setè.

6635

8. La delimitació precisa dels elements propis del territori, els sistemes, les zones, i els components de qualificació del sòl no urbanitzable de Castellar del Vallès es reflecteix en els plànols d'ordenació de les sèries "3b. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable" i "3c. Components de qualificació del sòl no urbanitzable", a escala 1:7.500.

article 174. Determinacions del planejament territorial

Les normes relatives al sistema d'espais oberts incloses en el Títol II de les Normes d'ordenació territorial del *Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)*, aprovat l'abril de 2010 (DOGC núm. 5627 12-05-2010) són d'aplicació directa i executives en tot el sòl no urbanitzable. Les normes establertes en aquell títol prevalen sobre les del planejament territorial sectorial i urbanístic vigents en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

6636

article 175. Condicions generals

1. Per a totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar una avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb la Directiva 2011/92/UE del Parlament europeu i del Consell, de 13 de desembre de 2011, relativa a l'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient (que deroga la Directiva 85/337/CEE, per a determinats projectes i instal·lacions modificada per la Directiva 97/11/CE, per a determinats projectes i instal·lacions), i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
2. En tot cas, les actuacions que s'hagin de realitzar en el sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció establertes en els articles d'aquest títol.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

article 176. Protecció de les aigües

1. L'aprofitament de l'aigua subterrània, sempre que no ~~superi el volum màxim anual de 7.000 m³/any,~~ requereix de la seva comunicació a l'Agència Catalana de l'Aigua per tal d'efectuar la posterior inscripció en el Registre d'Aigües. En cas que l'aprofitament estigui ubicat a l'àmbit territorial dels aqüífers que consten a l'Annex del Decret 328/1988, d'11 d'octubre (aquífers protegits) o bé que ho estigui a zona de policia de lleres, s'haurà de sol·licitar autorització prèvia de perforació.

La utilització privativa d'aigües pluvials també requereix comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua el seu aprofitament per tal que sigui inscrit al Registre d'Aigües.

Segons l'article 177 i següents del *Reglament del Domini Públic Hidràulic*, aprovat pel *Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril*, (d'ara endavant, RDPH), la investigació d'aigües subterrànies requereix l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, excepte per les captacions sotmeses a l'article 54.2 del RDL 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües (d'ara endavant TRLA).

L'Agència Catalana de l'Aigua ha d'autoritzar la concessió de l'ús privat d'aigües de més de 7.000 m³/any que pertanyen al domini públic hidràulic. Aquestes poden ser aigües superficials (llacs, rius, embassaments, etc), aigües subterrànies (de pous, mines, fonts, etc) o aigües procedents d'una depuradora.

2. Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte l'establert als "*Criteris d'intervenció en espais fluvials*" redactades per l'Agència Catalana de l'Aigua, el març de 2002, o altres documents posteriors d'aplicació.

3. Aigües residuals:

Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, barrancs, sèquies...).

Les edificacions ubicades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper;
- depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural; i

6637

quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant foses sèptiques amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un efluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

El sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.

Totes les activitats ubicades al terme municipal de Castellar del Vallès, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, l'ajuntament de Castellar del Vallès no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

En relació a la reutilització d'aigües residuals depurades s'acomplirà els articles 272 i 273 del RDPH, 109 del TRLA, i el RD 1620/2007, així com els "*Criteris de reutilització d'aigües generades*" de l'ACA. Quant a l'aprofitament d'aigües pluvials, cal promoure el seu ús i s'estarà al que estableixin els articles 84 i 86 del RDPH.

4. Reglació de les obres hidràuliques de reg:

La construcció d'obres hidràuliques de reg tindran per objectiu la millora de l'eficiència i de la gestió de les zones de regadiu.

La construcció d'un embassament de reg requerirà la sol·licitud de llicència municipal i, quan ho determini la llei, l'informe favorable de l'administració competent, molt especialment pel que fa a la prevenció de ruptura.

Les obres d'embassament hauran de considerar tots aquells elements que permetin la protecció de la fauna. S'hauran de dissenyar rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10%, per a permetre que els límits siguin remuntables.

S'assegurarà la persistència d'aigua un cop l'embassament es buidi per al reg, evitant, en les fluctuacions pròpies de la seva gestió, que l'embassament quedi buit del tot.

Es prohibeix l'addició de productes a l'aigua de l'embassament, que puguin suposar perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en cas d'immersió en l'aigua de l'embassament. En cas d'infraestructures de fertirrigació, com és habitual, es disposarà d'un tanc o dipòsit en paral·lel, i un sistema de dosificació, que aporti els fertilitzants en les canonades de reg, i mai en el propi embassament.

5. Tractament de les sèquies de reg:

La xarxa bàsica de reg del riu Ripoll s'haurà de concretar, de forma específica, en el Pla especial del Riu Ripoll definit a l'article 206 d'aquestes Normes urbanístiques.

En general, les sèquies de reg tradicionals, suporten sistemes naturals sensibles vinculats a l'aigua. Sovint aquestes condicions estan renyides amb les directrius de millora de l'eficiència del cycle de l'aigua, comportant importants pèrdues d'aigua de reg.

Contràriament la xarxa de drenatge està sovint molt pressionada pels sistemes agraris, perdent els valors ecològics que l'acompanyarien de forma natural, i sovint han desaparegut. El planejament ha de tenir l'objectiu de mantenint els valors naturals, millorar l'eficiència en l'ús de l'aigua i, per tant, previ a qualsevol actuació de millora de les condicions de transport d'aigua per a la millora de l'eficiència de reg, es farà una anàlisi de les condicions dels sistemes de drenatge sobre el mateix sector regable, potenciant i reforçant les condicions ecològiques d'aquesta xarxa de drenatge, compensant les pèrdues en la millora de la xarxa de reg.

Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua de reg, vinculades a l'activitat agrícola, no formen part del sistema hidràulic definit a l'article 95 d'aquestes Normes urbanístiques.



1. En general, es prohibeix l'abandonament dels residus, el seu dipòsit o emmagatzematge i qualsevol altre actuació en sòl no urbanitzable sense la corresponent autorització.

6638

2. Residus agraris i ramaders:

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 40/2014, de 25 de març d'ordenació de les explotacions ramaderes; Decret 220/2001, d'1 d'agost de gestió de les dejeccions ramaderes; Decret 50/2005, que desplega la Llei 4/2004 reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats; i la Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en l'agricultura, incorporada per RD 261/1996) que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació: dels excrements sòlids i líquids; dels animals morts; de les aigües residuals; del efluents de fums i gasos, així com d'altres residus; i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció. En aquest sentit, totes les explotacions ramaderes hauran de disposar i aplicar un pla de gestió de les dejeccions ramaderes i portar un llibre de gestió.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i, en cap cas, a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial o xarxa hídrica. L'aplicació de purins es realitzarà seguint les especificacions en quant al volum i forma d'aplicació determinades al manuals de gestió de purins per a la seva utilització agrícola, recomanats pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya (Ordre de 22 d'octubre de 1998 del Codi de Bones Pràctiques Agràries).

3. Productes agroquímics:

Es prohibeix l'abandó d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

4. Residus de la construcció:

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya.

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

5. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat i se sotmetran al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si la legislació sectorial així ho exigeix. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'ajuntament de Castellar afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'ajuntament de Castellar, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6639

Les instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un pla especial urbanístic on es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats.

article 178. Protecció de la biodiversitat

1. Flora, fauna i hàbitats naturals:

Es protegeix la flora i la fauna autòctones i els hàbitats segons la directiva 92/43 CEE i la seva modificació de 1997, referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, i la Directiva 79/409/CE relativa a la conservació de les aus silvestres, així com segons el Decret legislatiu 2/2008, de 15 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de protecció dels animals i el Decret 172/2008, de 26 d'agost, de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya.

2. Zones humides:

Totes les obres o intervencions que s'efectuïn prop d'una zona humida, encara que aquesta no gaudeixi de figura de protecció específica, evitaran afectar la zona, ja sigui directament per ocupació física de la zona o alteració directa dels seus sistemes naturals, ja sigui de forma indirecta, a causa de l'abocament de qualsevol tipus de material en indrets propers a la seva perifèria, escolament de líquids o qualsevol altre motiu.

3. Marges dels conreus:

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es procurarà el manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus. Si bé els marges són propis de la gestió agrària que es porta a terme, i per les necessitats d'aquesta s'hagin d'afectar, es procurarà evitar la pèrdua de superfície de marges, disposant les superfícies perdudes derivades de les obres de millora en altres localitzacions. En aquest sentit, previ a l'anivellament de finques, o unificació de parcel·les amb afecció a marges de conreu, es presentarà, amb la sol·licitud de llicència, la situació actual dels marges, la seva quantificació, i la proposta de restitució, indicant la superfície, la qual haurà de ser similar a l'afectada, i ubicació.

En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu, mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de rec es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal. En qualsevol cas, es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges.

4. Protecció de l'arbrat:

Quan algun dels arbres singulars identificats en el Catàleg del béns a protegir estiguin subjectes a alguna intervenció que comporti la seva afectació, sempre que sigui possible, s'han de trasplantar o realitzar plantació de restitució, segons les fórmules proposades a les normes tècniques de tractament d'arbrat.

5. Tanques:

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural, a més de complir les condicions establertes en les directrius del paisatge del PTMB, descrites a l'article 180 d'aquestes Normes urbanístiques i l'ordenança municipal específica de les tanques a l'horta, hauran de ser permeables al pas de la fauna terrestre, és a dir, com a mínim cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura a nivell de terra de 25 cm d'alçada i 1 m² de secció.

Castellar del Vallès disposa d'una ordenança específica de tanques a l'horta, que es farà extensiva, amb la modificació de l'actual, o amb una nova ordenança, general a tot el sòl no urbanitzable.

article 179. Condicions d'implantació de les noves infraestructures tècniques i ambientals



6640

1. Infraestructures per a la mobilitat:

- a) La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat general i biològica en particular. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables especialment quan travessin algun element de la xarxa hidrogràfica, o separin dos sòls de protecció especial.
- b) Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmunts, abocadors de terres o altres superfícies ocupades temporalment, com els parcs de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, que vindrà determinada pels respectius projectes de mesures correctores, que en general es derivaran de les condicions establertes en les Declaracions d'Impacte Ambiental corresponents, i en el seu defecte sempre vindran validades pels serveis municipals competents.
- c) Les obres de drenatge que es realitzin en les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 ° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera o per terra. Caldrà construir una vorera en els drenatges amb circulació d'aigües permanents, per facilitar el pas de petits mamífers, carnívors, rèptils i amfibis. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

2. Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia:

- a) En el cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran soterrats excepte per causa tècnica degudament justificada.
- b) Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials urbanístics. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora, caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic.
- c) En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna. Resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus. Està prohibida la utilització d'herbicides en el seu manteniment.
- d) El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes en què es recull en la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, i legislació concordant.

3. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals, gas i instal·lacions de telecomunicacions:

- a) Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.
- b) L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant un pla especial urbanístic o un projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï. Tanmateix, el pla especial urbanístic o el projecte s'haurà d'adaptar al dinamisme dels serveis de telecomunicacions i, per tant, la continua adaptació de les



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6641

infraestructures per satisfer la demanda de les necessitats dels consumidors, de manera que qualsevol canvi per millorar el servei no impliqui la redacció d'un nou pla especial o projecte.

c) Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant un projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.

d) La localització i ordenació de les instal·lacions de telecomunicacions es regularà d'acord amb l'ordenança municipal corresponent.

article 180. Normes territorials sobre la protecció del paisatge

En tot l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar són d'aplicació les *Directrius del paisatge* establertes en el Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat l'abril de 2010, en especial al que s'estableix a l'article 2.6 *Construccions aïllades*, punt 5. Edificacions aïllades, i a l'article 2.3 *Modelació agrària*, punt 7. Tanques.

1. Article 2.6 Construccions aïllades, punt 5:

En tant que les directrius de paisatge específiques d'un àrea territorial o instruments de planejament urbanístic no estabexin uns paràmetres més precisos en funció de les característiques diferencials de l'àrea, les edificacions aïllades s'han de subjectar a les següents condicions:

a) Implantació:

Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística de la construcció, s'han d'avaluar diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient amb relació al paisatge. En principi, i llevat dels casos d'estratègia de monumentalització, convé evitar les localitzacions a les parts centrals dels fons de vall, en punts focals respecte a carreteres, miradors i en indrets amb alta exposició visual.

b) Perfil territorial:

S'han de preservar les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

c) Proporció:

Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

d) Pendent:

En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació.

Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

e) Parcel·la:

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol construcció requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la construcció.

f) Distàncies:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6642

Mentre no hi hagin directrius específiques que determinin distàncies, les edificacions s'han de separar com a mínim 100 metres de les zones fluvials dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, i sense perjudici de la normativa d'aplicació en cada cas, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 metres de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries és de 100 metres. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es poden disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la en què la configuració del territori les faci inabastables.

g) Façanes i cobertes

És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys que desvaloritzin la seva imatge dominant.

h) Vegetació

Es recomana la utilització de vegetació i, en concret, d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

2. Article 2.3 *Modelació agrària*, punt 7. Tanques:

En tant que els instruments d'ordenació del paisatge de major detall no estableixin una regulació més específica, la construcció de tanques de separació de finques, parcel·les o recinets en l'espai agrari està subjecte a les següents directrius i condicions:

- a) Amb les excepcions de l'apartat h no s'admeten tanques d'obra, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90cm.
- b) Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada.
- c) Les tanques visualment permeables poden completar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.
- d) Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que pot incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni.
- e) Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc.
- f) Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas ed la petita fauna terrestre pròpia del lloc.
- g) Les tanques d'obra existents i les que preveu l'apartat h s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge.
- h) Només s'admetran tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

article 181. Protecció dels sòls i el relleu

- 1. Els moviments de terra estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal en tots els casos tal com recull l'article 187 del TRLU i l'article 5 del RPLU.
- 2. En general, no s'autoritzen les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.
- 3. En cas de rompuda de sòls de naturalesa no agrícola (forestal, pastures, matoll, o mata baixa) cal obtenir, prèviament, el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent.

6643

4. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15%.
 5. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens superiors a 3 metres d'alçada i pendents superiors a 3H:2V, i preferentment 2H:1V. Per solucions més verticals necessàriament s'hauran de portar a terme murs de pedra seca o escullera. Tret dels moviments de terra amb finalitat agrícola, caldrà plantar i hidrosembrar, amb espècies autòctones, la superfície que separa les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb pedra seca o escullera.
 6. En el cas de moviments de terres derivats de la construcció d'infraestructures o instal·lacions en sòl no urbanitzable, s'admetrà per desmunts o terraplens acabats en terres un pendent màxim de 3H:2V, preferiblement 2H:1V. Si no són possibles aquestes geometries, s'entendrà que els materials de base són roca, i per tant es proposaran geometries a partir 1H:3V. En cap cas s'admetran geometries entre 3H:2V i 1H:3V, ambdues excloses.
- En les superfícies amb pendents inferiors o iguals a 3H:2V, s'aportará una capa mínima de 30 cm. de terra vegetal en tota la seva superfície, per a permetre la seva revegetació.
7. Qualsevol activitat que comporti moviments de terres en superfície comportarà necessàriament, previ a les excavacions o reblerts la retirada de la terra vegetal, amb una fondària mínima de 30 cm. Aquesta, en la totalitat necessària per a la restauració de les superfícies generades, es reservarà durant les obres en condicions adequades. Els possibles excedents de terres vegetals, es gestionaran preferentment per a la restauració d'espais degradats en el propi municipi.
 8. Serà obligació del propietari realitzar un acurat ús i maneig dels sòls agrícoles per tal d'evitar la seva degradació.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

article 182. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic

1. La necessitat de mantenir una franja de protecció respecte de la massa forestal s'estableix:
 - a) Per les urbanitzacions, segons el Decret 64/1995 de mesures de prevenció d'incendis forestals, s'estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.
 - b) Per a usos no industrials, segons Reial Decret 314/2006, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal.
 - c) Segons la Llei 2/2014 de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 de prevenció d'incendis forestals, s'estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys 25 metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui.
2. A les àrees del sòl no urbanitzable els serà d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial vigent relativa a la contaminació lumínica i acústica, d'acord amb els àmbits inclosos en cada categoria de sòl, tal i com s'estableix en el quadre adjunt que les relaciona amb les especificades en el capítol V del títol setè d'aquestes Normes urbanístiques.
3. Pel que fa a les àrees establertes en la Llei 16/2002, de 28 de juny de 2002, de protecció contra la contaminació acústica i en la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament

6644

d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, en els sòls no urbanitzables del municipi de Castellar del Vallès s'estableixen les següents àrees:

VALORS LÍMIT D'IMMISSIÓ SEGONS LES ZONES DE SENSIBILITAT ACÚSTICA

Sensibilitat	Usos del sòl	L _d (7 h - 21 h)	L _e (21 h - 23 h)	L _n (23 h - 7 h)
Alta (A)	(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
	(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
	(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
	(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
Moderada (B)	(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
	(B2) Predomini del sòl d'ús terciari a (C1)	65	65	55
	(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
Baixa (C)	(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
	(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
	(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

L_d, L_e i L_n, = índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament

En les zones urbanitzades existents i per als usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), i per habitatges existents en el medi rural (A3), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A)

ZONIFICACIÓ LUMÍNICA

Zonificació urbanística general	Recomanat	Màxima
Sòl no urbanitzable	E2	E3
Sòl no urbanitzable (PEIN o XN2000)	E1	E1

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI

6645

article 183. Xarxa hidrogràfica

1. Es consideren elements propis del territori de Castellar del Vallès les fonts i els cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, rieres, recs i sèquies del riu Ripoll...) que formen la xarxa hidrogràfica. Aquests elements queden explícitament reflectits en els plànols de regulació i ordenació dels sòl no urbanitzable, sèries " 3a. Qualificació del sòl no urbanitzable" i " 3b. Components de qualificació del sòl no urbanitzable", a escala 1:7.500.

2. Els elements de la xarxa hidrogràfica es regulen a la secció 3a del capítol III del títol quart d'aquestes Normes urbanístiques, relativa al sistema hidràulic.

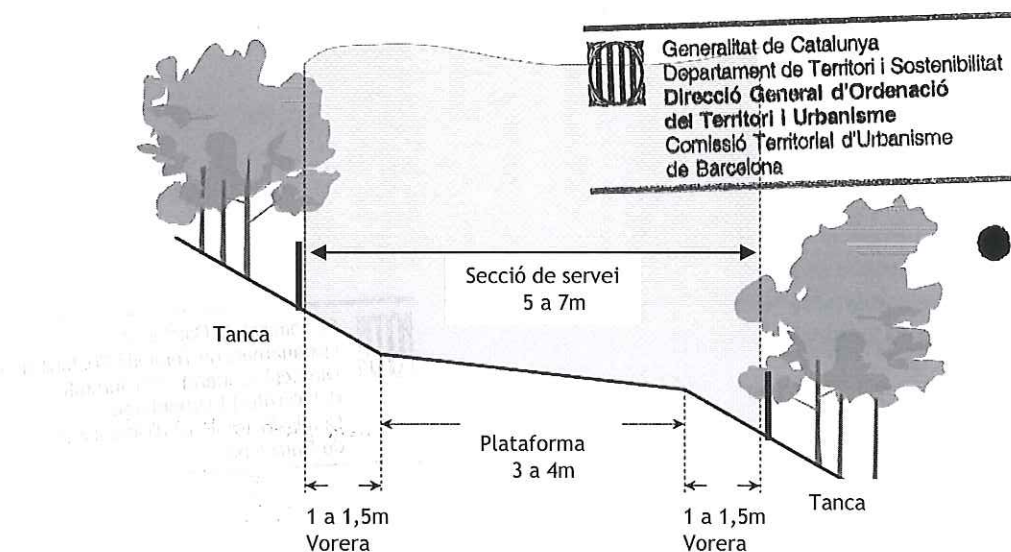
3. Totes les actuacions que afectin a la xarxa hidrogràfica hauran de garantir el compliment de les condicions generals de protecció de les aigües en el sòl no urbanitzable establertes a l'article 176 d'aquestes Normes urbanístiques. Així mateix, les actuacions en els trams urbanitzats dels cursos fluvials i en les zones verdes i en els parcs urbans amb funció connectora o de transició hauran de donar compliment al que s'estableix en l'article 2.24 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB).

article 184. Xarxa viària rural

1. El camins rurals existents i llurs condicions d'ordenació, vénen regulats com a sistema viari i queden explícitament reflectits en els plànols de regulació i ordenació dels sòl no urbanitzable, sèries " 3a. Qualificació del sòl no urbanitzable" i " 3b. Components de qualificació del sòl no urbanitzable", a escala 1:7.500.

2. La jerarquia i amplades dels camins de la xarxa viària rural s'ajustaran d'acord amb el següent:

- Camins primaris, codi Xr1: Són els camins forestals i els camins rurals definits al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació d'accés motoritzat al medi natural. Responen a eixos estructuradors de les principals peces del territori municipal. Donen accés a les finques agrícoles, ramaderes i forestals, enllacen amb localitzacions singulars, cases i nuclis de població. Són camins inclosos al Pla de Prevenció d'Incendis Municipal. L'amplada de la plataforma del camí serà en general, d'entre 3 i 4 metres, i l'amplada de la secció de servei d'entre 5 i 7 metres. Sempre que es pugui, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles.



6646

- Camins secundaris, codi Xr2: Es tracta de les pistes forestals descrites al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació d'accés motoritzat al medi natural. De característiques similars als anteriors, habitualment parteixen de camins primaris i estructuren al seu voltant els terciaris. Poden connectar finques veïnes o pertànyer a una sola finca, i ajuden a enllaçar la resta de camins i/o senders. També poden estar inclosos al Pla de Prevenció d'Incendis Municipal.
- Camins terciaris, codi Xr3: Es tracta de les pistes de desembosc descrites al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació d'accés motoritzat al medi natural. Vies de terra i de circulació temporal construïdes exclusivament per l'extracció de productes forestals. També inclou els accessos privats a construccions situades en sòl no urbanitzable i els camins d'accés als camps de conreu.
- Corriols i senders: vials únicament aptes per al pas de vianants, segons el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació d'accés motoritzat al medi natural.

No obstant l'anterior, el pla especial urbanístic és l'instrument adequat per redefinir amb exactitud la jerarquia de la xarxa viària, els traçats, amplada i característiques, respectant en tot cas la xarxa viària bàsica que tindrà caràcter d'indicativa, i establint mesures correctores adequades per a la integració paisatgística.

3. Les tanques de les finques s'instal·laran sobre els marges, en el cas que el talús des de la plataforma sigui ascendent, o bé sota el marge, en el cas que el talús estigui situat per sota la plataforma. En tot cas, caldrà deixar una distància d'1,5 metres als costats de la plataforma, per a la construcció de cunetes o sortides d'aigua dels camins que permetin la correcta escorrentia de l'aigua. Veure esquema de l'apartat anterior.

4. Les línies de distància mínima de les edificacions respecte als camins primaris, Xr1 serà de 12m i als camins secundaris, Xr2 serà de 10m.

5. L'ajuntament de Castellar del Vallès procurarà pel manteniment en bon estat dels camins de la xarxa rural i per la seva correcta senyalització, per part dels titulars dels camins.

El cas de camins per la prevenció d'incendis, l'Ajuntament sense prèvia notificació als particulars, podrà actuar per a garantir l'amplada i el gàlib lliure establert, amb l'objectiu de garantir el pas dels vehicles d'emergències.

6. A instàncies de l'Ajuntament de Castellar del Vallès o de particulars, s'admetran petits ajustos de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural,...), millorar l'impacte en el paisatge, les condicions de trànsit a les cruïlles, o d'altres motius de seguretat que justifiquin la intervenció.

7. L'obertura de nous camins, vies rurals, itineraris o altre tipus de vialitat o actuacions sobre la xarxa viària rurals sol·licitades per un particular requeriran l'obtenció de llicència municipal. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat, característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa bàsica i les mesures correctores d'integració paisatgística.

8. Els camins ramaders classificats d'acord amb la Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries s'atendran a les previsions quan a la seva legislació específica reguladora.

article 185. Estructura de la propietat del sòl. Finques mínimes, segregacions i agrupacions

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús. Es prohibeixen, en tot cas, les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'article 47.2 de TRLU i a l'article 23 del RPLU.

2. La finca mínima en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de conreu, i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre Unitats mínimes forestals.

Aquestes unitats mínimes establertes per al municipi de Castellar del Vallès són:

6647

- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 ha.

3. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 196 del TRLU respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les i al que assenyalen els articles 18 a 21 del RPLU respecte a la divisió dels terrenys en sòl no urbanitzable.

4. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, i tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa viària rural. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà no edificable a tots els efectes.

5. Les segregacions i agregacions en el sòl no urbanitzable, en tot cas, estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal.

article 186. Elements d'interès històric, tradicional o paisatgístic

1. El sòl no urbanitzable de Castellar del Vallès té un nombre considerable d'elements d'interès històric, tradicional o paisatgístic que cal mantenir per tal de permetre la comprensió del seu paisatge.
2. Tal i com s'explicita en els articles 207 i 208 d'aquestes Normes urbanístiques, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar incorpora un Catàleg de béns a protegir i un Inventari de construccions en sòl no urbanitzable, respectivament, que testimonien l'existència en el territori d'elements valuosos del patrimoni que cal preservar per raons històriques, tradicionals i/o paisatgístiques.
3. Els elements del sòl no urbanitzable inclosos en aquest Catàleg del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental es reflecteixen en els plànols d'ordenació de les sèries "3b. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable" i "3c. Components de qualificació del sòl no urbanitzable", a escala 1:7.500.

article 187. Inventari de construccions en sòl no urbanitzable

1. Tal i com s'explicita en l'art. 9 d'aquestes Normes urbanístiques, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar incorpora un Inventari de construccions en el sòl no urbanitzable en el que s'inclouen els elements següents:

Codi	Element
1	Habitatge i veïnat del Molí de Fonts calents.
2	Vivendes del Forn de Calç de Can Sallent
3	Molí d'en Barata
4	Forn de Can Santpere
5	Ca n'Ametller; Mas de la Serra
6	Ca n'Oliver
7	Can Borrell
8	Can Cadafalch
9	Can Casamada



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- 10 Can Juliana
- 11 Can Messeguer; antiga casa de Sant Martí
- 12 Can Pèlachs (o Pèlegs)
- 13 Can Quer; Mas Cuiàs
- 14 Can Faixero
- 15 Can Mariner
- 16 Can Riera
- 17 Can Sallent; antic Mas Gili
- 18 Can Santpere (masia)
- 19 Can Torrella; antic Mas Casanoves
- 20 Can Jam
- 21 Can Torrents
- 22 El Brunet
- 23 El Sabater Nou
- 24 El Sabater Vell
- 25 Mas Canyelles
- 26 Mas Olivet (possible antic Mas Olarin o Oliva); Mas Barata
- 27 Cal Closes
- 28 Cal Cargol
- 29 Mas Pedro
- 30 Mas Pinetó
- 31 Cal Mañosa
- 32 Cal Sellarès(cal Ticó o cal Mesquita)
- 33 Masia el Girbau
- 34 Masia L'Illa
- 35 Masia Puigverd
- 36 Can Turell o Torell
- 37 Can Carner de Turell
- 38 Can Voltà
- 39 El Ranxo
- 40 Masoveria del conjunt monumental del Castell de Castellar o de Clasquerí
- 41 Ermita de la Mare de Déu de les Arenes
- 42 Església i fortalesa de Santa Maria del Puig de la Creu
- 43 Ruïnes de la masia fortificada de Ribatallada (La Moreria)

6648



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

2. Tots els elements inclosos en el citat inventari i els seus codis d'identificació es reflecteixen en els plànols de regulació i ordenació dels sòl no urbanitzable, sèries “ 3a. Qualificació del sòl no urbanitzable” i “ 3b. Components de qualificació del sòl no urbanitzable”, a escala 1:7.500.

3. Tal i com s'indica en l'article 17 d'aquestes Normes urbanístiques aquest Inventari ha de ser desenvolupat mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic per a que constitueixi, a tots el efectes, el catàleg específic de les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació establert a l'article 50.2 de la LUC.

4. L'objecte del Pla especial del Catàleg de construccions en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Castellar és identificar les construccions susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació i especificar, per a cadascuna d'elles, el règim d'ús previst. Tot això, d'acord amb el que estableix l'article 47 de la LUC.

6649

CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

article 188. Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla recull els diferents tipus de d'espais oberts determinats pel *Pla territorial metropolità de Barcelona* (d'ara endavant "PTMB"). La pràctica totalitat del sòl no urbanitzable de Castellar del Vallès està identificat en el PTMB com a *Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari* restant, únicament, una petita peça com a *Espai de protecció preventiva*. Cadascun d'aquests tipus d'espais ha estat inclòs en una categoria de sòl no urbanitzable efectuant, únicament, els ajustos propis de la transcripció dels seus límits a l'escala de treball pròpia del POUM.

2. Les dues categories de sòl no urbanitzable previstes pel POUM són:

a) Sòl de protecció preventiva.

S'inclouen en aquesta categoria els sòls classificats com a no urbanitzables que no han estat considerats de protecció especial o de protecció territorial pel PTMB. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que, mitjançant una modificació puntual, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

Dins de la categoria de sòl de protecció preventiva el POUM de Castellar únicament estableix una zona:

- Rústic, codi 13.

La regulació d'aquests sòls s'estableix a l'article 2.9 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB i als articles del títol setè de les Normes d'aquest POUM.

b) Sòl de protecció especial.

Comprèn aquells sòls, que pels seus valors naturals i de connectivitat ecològica o per la seva localització en el territori, el PTMB considera que són els més adequats per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

Dins de la categoria de sòl de protecció especial, atenent a les diferents característiques, el POUM de Castellar estableix les següents zones en sòl no urbanitzable:

- Serralada, codi 14.
- Terrasses del Ripoll, codi 15.
- Plana vallesana, codi 16.
- PE del riu Ripoll, codi 17.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

La regulació d'aquests sòls s'estableix a l'article 2.6 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB i als articles del títol setè de les Normes d'aquest POUM.

article 189. Components de la qualificació del sòl no urbanitzable

1. Els components de qualificació s'estableixen en funció de la cobertura actual o potencial, determinada a partir de la vocació de cada tipus de sòl, i de la resistència o tendència natural als canvis en un o altre sentit, incorporant criteris de protecció del sòl, dels valors naturals i ecològics, i de les activitats pròpies del SNU, com són les activitats agrícoles i forestals.

2. Els components de qualificació que es poden trobar en les diferents zones i sistemes del sòl no urbanitzable de Castellar s'agrupen en les següents categories:

- Rius i rieres, inclou els àmbits lligats als sistema hidràulic, amb tots els sistemes que l'acompanyen, i per tant amb una lectura que inclou tant l'aigua, les comunitats vegetals, i la geomorfologia. Es un component transversal, i que es dona en totes les qualificacions urbanístiques, amb més o menys densitat, en funció de la xarxa hidrogràfica.
- Masses forestals madures, inclou les masses forestals, que presenten comunitats climàtiques, o en estadis de la successió natural molt propers, o malgrat no ser així, la seva vocació o el seu potencial, així ho aconsella. Dins d'aquest grup de components de qualificació, se'n distingeixen tres:

a) Masses forestals de protecció. Inclou aquells àmbits amb pendents superiors al 60 % de pendent, i que per tant necessàriament, per a la protecció del sòl, han de ser masses forestals de protecció, amb cabudes cobertes tendents al 100 %, i amb una gestió forestal necessàriament coherent amb aquest caràcter de protecció. Seran sempre masses irregulars, i per tant amb una gestió forestal pròpia d'aquesta característica.

b) Hàbitats d'interès comunitari, comprèn aquells àmbits, de caràcter forestal, que estan catalogats com a HIC. En funció dels diferents qualificacions urbanístiques, són diferents. En el conjunt del municipi de Castellar, s'inclouen:

HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI A CASTELLAR DEL VALLÈS

Grup	Codi HIC	Nom	
Aigües corrents	3250	Rius mediterranis amb vegetació flavi. A la riera Seca	No
	3260	Rius de terra baixa i de la muntanya mitjana amb vegetació submergida o parcialment flotant (<i>Ranuncion fluitantis</i> i <i>Callitricho-Batrachion</i>) Al riu Ripoll entre les Arenes i Sant Llorenç Savall	No
	3270	Rius amb voreres llotoses colonitzades per herbassars nitròfils del <i>Chenopodion rubri</i> (p.p) i del <i>Bidention</i> (p.p). Al riu Ripoll	No
	3280	Rius mediterranis permanents, amb gespes nitròfils del <i>Paspalo - Agrostidion</i> orlades d'arbres i salzes. Al riu Ripoll	No
	6420	Jonqueres i herbassars graminoides humits, mediterranis, del <i>Molinio - Holoschoenion</i> . Al riu Ripoll	No
Prats humits mediterranis d'herbassars alts	6430	Herbassars higròfils, tant de marges i vorades com de l'alta muntanya. Al riu Ripoll en alguns trams sota el nucli urbà.	No
Bosc caducifolis mediterranis i submediterranis	92A0	Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera. En alguns trams del riu Ripoll	No
Bosc esclerofil·les mediterranis	9340	Alzinars i carrascars. Les millors mostres es troben al voltant de les Arenes i cap a la Mola. Barrejats amb les pinedes.	No
Bosc de coníferes de muntanyes mediterrànies	9540	Pinedes mediterrànies. Són els boscos més estesos del municipi	No

- c) Boscos, que inclou les formacions boscoses, i per tant amb cobertura arbòria, sense un caràcter específic, i per tant en sòls amb pendents inferiors al 60 %, i que no inclouen HIC. Són majoritàriament

masses forestals menys madures, principalment boscos de coníferes, pi blanc, i alzinars i carrascars poc desenvolupats.

- Espais en transició: inclou àmbits en algun estadi de regeneració del bosc, ja sigui posterior a alguna actuació que hagi fet desaparèixer la cobertura arbòria, com focs forestals, o contràriament l'emboscament de camps de conreu per l'abandó d'explotacions agràries. Són principalment prats i herbassars o matollars, i es situen majoritàriament en entorns agrícoles de secà.
- Espais agrícoles: inclou els camps de conreu, tant de secà com de regadiu. A Castellar queden molt diferenciats els espais d'horta, resseguint el riu Ripoll i el Torrent de Canyelles, i en menor grau Colobrers. Destaquen, també, les petites zones d'horta en el nucli de Sant Feliu del Racó, i algun assentament aïllat d'aigües amunt del Ripoll. Dins d'aquest components de qualificació, en funció de la seva dotació de reg, podem establir dos subcomponents:

a) Agrícola de regadiu: s'entén per agrícola de regadiu, aquells sòls conreats per horta i amb una dotació assignada d'aigua mínima de 6.500 m³ /ha i any. S'exclouen per tant d'aquesta consideració, els conreus més extensius en reg, o les plantacions intensives d'olivera o ametller, així com també els sòls amb reg de suport a l'arbrat o al cereal.

b) Agrícola de secà: s'entén per agrícola de secà aquells sòls agraris no inclosos en l'apartat anterior.

3. L'estructura de les components de qualificació, per a cada una de les qualificacions en el sòl no urbanitzable de Castellar, es mostren en la següent taula:

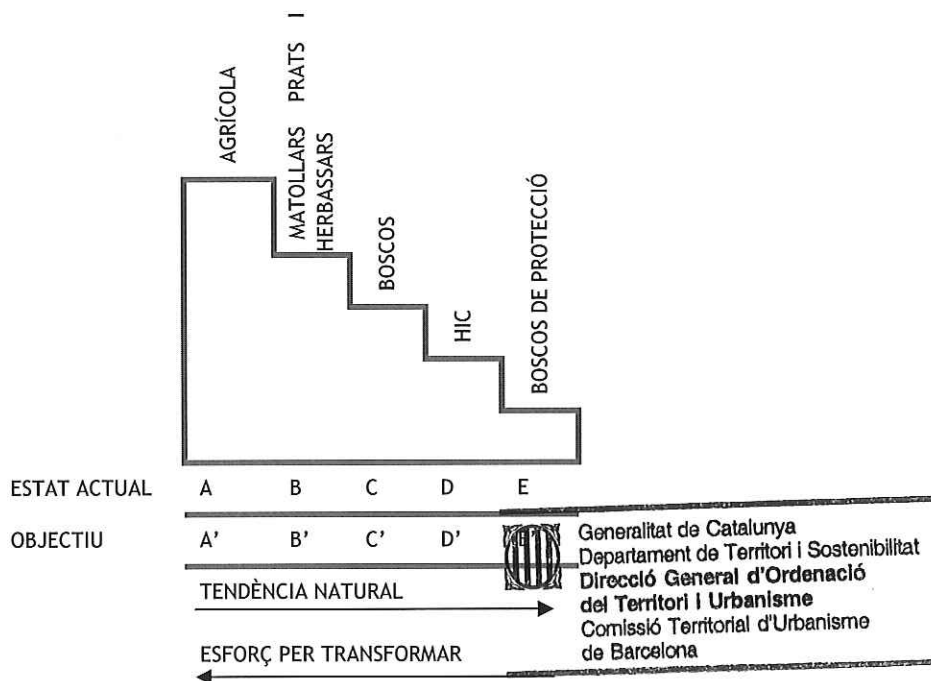
Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPAIS DE TRANSICIÓ	ESPAIS AGRÍCOLES
Rústic, codi 13	13	Protecció preventiva		-	-	-	Matollars, prats i herbassars	Secà herbacis i llenyosos
Serralada, codi 14	14	Protecció especial		Masses forestals de protecció > 60 % pendent	HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies	Boscos	Matollars, prats i herbassars	Secà herbacis i llenyosos
	14*	PEIN Sant Llorenç del munt						
Terrasses del Ripoll, codi 15	15	Protecció especial		Masses forestals de protecció > 60 % pendent	HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies	Boscos	Matollars, prats i herbassars	Secà herbacis i llenyosos
Plana Vallesana, codi 16	16	Protecció especial		Masses forestals de protecció > 60 % pendent	HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies	Boscos	Matollars, prats i herbassars	Secà herbacis i llenyosos
PE del riu Ripoll, codi 17	17	Protecció especial		Masses forestals de protecció > 60 % pendent	HIC Alberedes, salzedes i Boscos de ribera	Boscos	Matollars, prats i herbassars	Horta
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

6652

4. Els components de qualificació permeten caracteritzar el territori en base a una distribució de cobertes, des dels usos més estables, lligats a masses forestals més madures, fins als espais agraris més intensius. El POUM estableix una relació entre els diferents components de qualificació que mostra la seva evolució natural i l'esforç per mantenir les cobertes agràries.



El valor de cada zona del sòl no urbanitzable no està en cada un dels seus components de qualificació, sinó en els valors del conjunt i les seves relacions.

5. En els articles següents s'estableix, per a cada zona del sòl no urbanitzable, la relació percentual de cada component de qualificació en el moment de redacció d'aquest POUM i l'objectiu al que s'haurà de tendir durant la vigència del Pla. El control sobre cada zona es farà en funció de les tendències que es defineixin per a cadascun d'ells: augmentar (+); mantenir (=); o disminuir (-).

Les transicions d'un component de qualificació a un altre seran, preferentment, a costa del graó veí, segons el gràfic inclòs en l'apartat anterior, de forma activa de dreta a esquerra (de matoll a conreu, per exemple), i de forma espontània d'esquerra a dreta (deixant emboscar camps, o establir estratègies de gestió forestal per arribar a masses més madures).

6. En tot cas per l'admissió dels informes es pendran de referència les fotos aèries anteriors o la informació continguda al cadastre.

article 190. Pressió dels usos existents sobre el sòl no urbanitzable

1. La pressió sobre el sòl no urbanitzable s'estableix en funció de la presència escassa o quantiosa de tots aquells usos existents que comporten una artificialització de les cobertures de sòl definides en l'article anterior.

2. Per conèixer, amb precisió, el grau de pressió que aquests usos exerceixen sobre el sòl no urbanitzable el POUM defineix un indicador que és el resultat de dividir la superfície total d'ocupació d'aquests usos per la superfície total de la zona. Aquest indicador, de la mateixa manera que els components de qualificació, fa referència al conjunt de la zona urbanística, mentre que les condicions d'edificació i ocupació de cadascun dels usos i activitats admesos en el sòl no urbanitzable fan referència a les propietats individuals.

6653

3. La metodologia utilitzada per a la quantificació dels usos existents que exerceixen pressió sobre el sòl no urbanitzable es basa en la delimitació de polígons sobre base cartogràfica actual, i incorporant:

- Qualsevol tipus d'edificació, independentment de l'ús a què estigui destinada, i la seva àrea d'influència associada. S'inclouen les edificacions susceptibles de ser incloses en el catàleg de construccions en el sòl no urbanitzable, i qualsevol tipus d'habitatge, cobert, granja, etc.
- Les activitats extensives o "activitats superficials", com: circuits de motocicletes; abassegaments de materials petris, o plantes de classificació d'àrids; abocadors, o altres instal·lacions de dipòsit i tractament de residus; activitats extractives, i instal·lacions associades (s'exclourà d'aquesta delimitació el límit miner no explotat o aquell que ja ha estat restaurat); camps de maquinària, o d'abassegament o emmagatzematge en superfície; aparcaments de vehicles o caravanes; càmpings; parcel·lacions que continguin algun tipus d'edificació associada; i qualsevol altra activitat expressament no permesa per normativa.
- Queden excloses les edificacions i instal·lacions de caràcter tècnic, com EDAR o subestacions elèctriques, que tenen un caràcter municipal o supramunicipal.

Els límits dels usos existents es delimitaran mitjançant l'ortofoto més recent de què es disposi, i s'ajustaran, sempre que sigui possible, als límits definits pel cadastre.

4. En funció del percentatge d'ocupació (i), obtingut segons les indicacions especificades en l'apartat anterior, es determina el grau de pressió sobre el sòl no urbanitzable, segons la següent taula:

GRAU DE PRESSIÓ SOBRE EL SÒL NO URBANITZABLE

i>10%	5%<i<10%	3%<i<5%	2%<i<3%	i<2%
Pressió severa	Pressió important	Pressió mitjana	Pressió moderada	Pressió baixa

5. El grau de pressió calculat sobre cadascuna de les zones del sòl no urbanitzable determina les restriccions respecte a la implantació de noves activitats i construccions admeses. Per tal de regular la pressió sobre el sòl no urbanitzable el Pla introdueix els factors de ponderació dels aprofitaments màxims com a mecanisme de control sobre les noves implantacions, tant pel que fa a la comptabilització de les ocupacions i volums existents, com a les potencials a implantar.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

FACTORS DE PONDERACIÓ DELS APROFITAMENTS MÀXIMS

Pressió severa	Pressió important	Pressió mitjana	Pressió moderada	Pressió baixa
A %	B %	C %	D %	E

Mentre no s'hagi portat a terme l'ordenança que es determina en l'apartat següent, els factors de ponderació que limiten l'ocupació màxima de parcel·la i el volum màxim edificable seran els que s'estableixen en la Disposició transitòria segona.

6. D'acord amb l'objectiu general del POUM de potenciar els usos propis del sòl no urbanitzable com a mecanisme per assegurar la qualitat del territori, s'establiran mecanismes per afavorir o potenciar aquelles activitats que convergeixen en aquests objectius, afavorint o ponderant les limitacions quan siguin activitats que aportin valor al sòl no urbanitzable o, contràriament, limitant aquelles que no aportin valor al sòl no urbanitzable.

Aquests mecanismes es fixaran, periòdicament, mitjançant una ordenança específica, que ha de tenir com a objectiu:

- l'actualització dels indicadors de pressió sobre el sòl no urbanitzable;
- l'adequació dels factors de ponderació dels aprofitaments màxims; i

6654

- la definició d'estratègies específiques per afavorir les activitats que donen qualitat al sòl no urbanitzable.

article 191. Rústic, codi 13

1. Definició: compren la finca agrícola de Can Carner, envoltada de sòl urbà

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la codi 13.

Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPais DE TRANSICIÓ	AGRÍCOLES
Rústic	13	Protecció preventiva		-	-	-	Matollars, prats i herbassars	Secà herbacis i llenyosos
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLAR S, PRATS I HERBASSA RS	AGRÍCOLA

2. Objectius:

- Potenciar l'activitat agrícola, fonamentalment, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais al voltant de les zones urbanes.
- Evitar les noves ocupacions en el SNU.

3. Regulació general:

- Les actuacions en aquests espais estan regulades pel que fixa l'article 2.9 de les Normes del Pla territorial metropolità de Barcelona.
- A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

En base als objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article es defineix l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al que s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	actual	objectiu
Horta		
Agrícola de secà	94,93%	=
Bosc		
HIC		
Matollars i prats	5,07%	=
Pendents		
Xarxa hídrica		



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 192. La Serralada, codi 14

1. Definició: compren aquells espais del nord del municipi inclosos els del PEIN de Sant Llorenç del Munt

l'Obac.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la codi 14.

Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPAIS DE TRANSICIÓ	AGRÍCOLES
Serralada	14	Protecció especial		Masses forestals de protecció > 60 % pendent	HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies	Boscors	Matollars, prats i herbassars	Secà herbacis i llenyosos
	14*	PEIN; Pla especial de Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac						
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCORS	MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA

Complementàriament a la zona identificada amb el codi 14, es defineix una subzona 14* que inclou aquells espais que estan inclosos en les figures jurídiques següents:

- *Pla especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac* (Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, d'acord amb l'article 5 de la Llei 12/85 d'Espais Naturals).
- *PEIN* (Pla d'espais d'interès natural, Decret 328/1992 de 14 de desembre).
- *XN2000* (Xarxa Natura 2000).
- *ENPE* (Espais naturals de protecció especial (Decret 106/1987, de 29 de febrer, regulat per la Llei 12/1985, d'espais naturals)).



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

El *Pla especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac*, el *PEIN*, i per tant la *XN2000*, coincideixen amb els límits geogràfics al que respecta el terme municipal de Castellar del Vallès. Els límits són els següents:

- pel nord amb el límit del terme municipal de Sant Llorenç Savall, coincidint amb el torrent del Carner, i amb el terme municipal de Sentmenat;
- per l'oest amb el límit del terme municipal de Matadepera;
- pel sud amb el camí direcció a la Mola des de l'urbanització del Racó, el Sot del Guix, per sobre de l'urbanització del'Airesol D i el Sot de l'Oit;
- per l'est amb el camí de Canyelles a Cadafalch.

Part de l'àmbit regulat pel *Pla especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac* va ser declarat *Parc Natural (ENPE)*, fet que li confereix una protecció especial. Els límits són els següents:

- pel nord-oest amb el límit del terme municipal de Matadepera;
- per l'est amb el riu Ripoll;
- pel sud amb el Sot del Guix i el camí direcció a la Mola des de l'urbanització del Racó.

Per tant, la subzona 14* està subjecta a l'obligat compliment de les pròpies determinacions de cada una de les figures jurídiques anteriors. En tot cas, a efectes del POU, els objectius sobre aquests espais són equivalents en el codi i el subcodi, llevat d'aquells aspectes més restrictius que venen determinats per les

regulacions específiques del *Pla especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac*, del PEIN, XN2000, i ENPE, respectivament.

2. Objectius:

- Conservar els valors naturals de l'àrea que han justificat la seva inclusió en el PEIN i en la XN2000.
- Protegir les comunitats vegetals i faunístiques, objecte de la protecció.
- Mantenir els conreus, com estratègia per a la reducció i lluita contra els incendis forestals.
- Evitar qualsevol tipus d'ocupació no pròpia del sòl no urbanitzable, malgrat estigui associada a ocupacions actuals.

3. Regulació general:

- Les actuacions en aquests espais estan regulades pel que fixa l'article 2.6 de les Normes del Pla territorial metropolità de Barcelona. En aquells sòls inclosos en la subzona 14* caldrà donar compliment a la normativa associada al PEIN per la Directiva 93/43/CEE d'hàbitats i per la Directiva 75/409/CEE.
- A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possible dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

En base als objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article es defineix l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al que s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	actual	objectiu
Agrícola de regadiu		
Agrícola de secà	2,32%	+
Boscos	6,53%	-
HIC	82,47%	=
Matollars i prats	1,88%	-
Pendents	6,41%	=
Xarxa hídrica	0,36%	=
Grau de pressió (*)	3,54%	-



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

(*) La superfície que ocupen els usos existents que exerceixen pressió en el sòl no urbanitzable no s'addiciona als components de qualificació. Representen un % respecte el total de superfície.

article 193. Terrasses del Ripoll, codi 15

1. Definició: compren aquells espais al voltant del torrent de Miralles i del torrent Mitger, i del riu Ripoll, amb una clara vocació forestal, malgrat s'inclouen també espais agraris envoltats de zones forestals. Al voltant d'enclavaments agraris s'han desenvolupat, en aquest espai importants sectors urbans, que ara esdevenen illes en un gran àmbit forestal.

La xarxa hidrogràfica, generalment molt encaixada, també té un paper important, en quant a estructurador del territori en aquest codi.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 15

Qualificació	RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES	ESPAIS DE TRANSICIÓ	AGRÍCOLES
--------------	------------------	--------------------------	------------------------	-----------

6657

Terrasses del Ripoll	15	Protecció Especial		Masses forestals de protecció > 60 % pendent	HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies	Bosc	Matollars, prats i herbassars	Secà herbaci i llenyos
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA

2. Objectius:


- Mantenir i potenciar l'agricultura encara que sigui amb caràcter relictual.
- Protegir les comunitats vegetals i faunístiques, especialment aquelles lligades als entorns riparis.
- Potenciar el caràcter connector a escala territorial i local dels rius i torrents, i dels sistemes naturals que els acompanyen.
- Evitar i reduir les noves ocupacions.
- Protegir i millorar la xarxa de camins, que són el nexa de relació i accés de la població a aquests espais de valor, a més de permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme.

3. Regulació general:

- Les actuacions en aquests espais estan regulades pel que fixa l'article 2.6 de les Normes del PTMB.
- A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possible dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

En base als objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article es defineix l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al que s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	actual	objecte
Agrícola de regadiu	0,49%	 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Agrícola de secà	13,99%	+
Bosc	0,90%	=
HIC	53,56%	=
Matollars i prats	4,84%	-
Pendents	16,96%	=
Xarxa hídrica	9,22%	=
Grau de pressió (*)	1,55%	=

(*) La superfície que ocupen els usos existents que exerceixen pressió en el sòl no urbanitzable no s'addiciona als components de qualificació. Representen un % respecte el total de superfície.

article 194. Plana vallesana, codi 16

1. Definició: comprèn aquells espais al voltant del nucli, que són un mosaic agrícola i forestal, en el primer cas majoritàriament de secà. Configura el paisatge típic de Castellar, malgrat ha estat el que, juntament amb el Ripoll ha sofert una major transformació, fent-lo actualment, quant a l'equilibri entre el sòl agrícola i forestal,

6658

escàs. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 16.

Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPAIS DE TRANSICIÓ	AGRÍCOLES
Plana Vallesana	16	Protecció Especial		Masses forestals de protecció > 60 % pendent	HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies	Boscors	Matollars, prats i herbassars	Secà herbacis i llenyosos
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA

2. Objectius:

- Potenciar l'activitat agrícola de secà, fonamentalment, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais al voltant de les zones urbanes.
- Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, com els boscors.
- Evitar i reduir, en tot allò que sigui possible, les noves ocupacions en el SNU.
- Potenciar la vegetació al voltant de la xarxa hidrogràfica.
- Protegir i millorar la xarxa de camins, que són el nexa de relació i accés de la població a aquests espais de valor, a més de permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme.

3. Regulació general:

- Les actuacions en aquests espais estan regulades pel que fixa l'article 2.6 de les Normes del PTMB.
- A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possible dins els usos generals admesos.
- Qualsevol intervenció dins del codi 16, concretament a la zona delimitada pel *Pla de gestió de l'espai natural d'interès local del torrent de Colobrers*, aprovat al març de 2007, tindrà en compte els objectius descrits en el corresponent Pla, els quals fan referència a la conservació del medi natural del torrent de Colobrers, a l'ordenació del seu ús públic i de les activitats agrícoles i forestals que hi tenen lloc, així com la prevenció de possibles impactes.

4. Regulació particular:

En base als objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article es defineix l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al que s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	actual	objectiu
Horta	0,30	=
Agrícola de secà	25,57%	+/-
Boscors	5,88%	- / =
HIC	61,61%	=
Matollars i prats	5,84%	-
Pendents	0,57%	=
Xarxa hídrica	0,22%	=
Grau de pressió (*)	1,86%	=



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

6659

(*) La superfície que ocupen els usos existents que exerceixen pressió en el sòl no urbanitzable no s'addiciona als components de qualificació. Representen un % respecte el total de superfície.

article 195. Pla especial del riu Ripoll, codi 17

1. Definició: compren aquells espais que configuren l'espai fluvial del riu Ripoll i del Torrent de Canyelles. Té un paper principal com a nexa estructurador del municipi, tant a nivell tradicionalment d'activitats i d'assentament, de lleure, d'agricultura, en relació a la seva horta, paisatge, tant el propi riu, com la façana amb el nucli de Castellar, especialment en la confluència amb el torrent de Canyelles, i ambiental, amb un paper connector principal a escala territorial, basat en el propi riu i els sistemes naturals que l'acompanyen. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el **codi 17**

Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPAIS DE TRANSICIÓ	AGRÍCOLES
PE del Ripoll	17	Pla especial del riu Ripoll		Masses forestals de protecció > 60 % pendent	HIC Alberedes, salzedes i Boscos de ribera	Boscos	Matollars, prats i herbassars	Horta
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLAR S, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA

2. Objectius:

- Mantenir i ordenar els horts, amb l'objectiu d'evitar un excés de parcel·lació i d'infraestructures associades no directament lligades a la pràctica agrícola. Per tant el pla especial haurà d'establir de forma clara la vocació de cada un dels sòls agrícoles d'horta, establint si tenen una dimensió productiva, i per tant amb una dimensió de parcel·la en coherència, o si tenen una vocació social i de lleure, establint les dimensions mínimes de parcel·la i especialment els elements construïts i de límits permesos. Aquests hauran de ser els mínims, tenint com a objectiu ser similars a l'explotació comercial de l'horta.
- potenciar la qualitat ambiental: protecció de la qualitat de les aigües; restauració de la vegetació natural i ampliació de les àrees forestals; protecció i potenciació de la fauna; creació de nous hàbitats naturals i disminució de l'impacte ambiental de les infraestructures.
- Millorar el paisatge associat al riu.
- Limitar les edificacions.
- Determinar i concretar la jerarquia i les característiques específiques dels camins que creuen o ressegueixen el Parc fluvial, en atenció a la seva funció.

3. Regulació general:

Es desenvoluparà mitjançant un pla especial urbanístic, el contingut del qual es defineix en l'article 206 d'aquests Normes.

4. Regulació particular:

Malgrat el pla especial definirà, de forma concreta, els usos i la seva ordenació, en base als objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article es prendran de base els següents indicadors:

Components
Agrícola de regadiu

actual

19,57%

objectiu

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Agrícola de seca	16,56%	=
Bosc	3,66%	=
HIC	12,16%	=
Matollars i prats	5,54%	-
Pendents	6,68%	=
Xarxa hídrica	35,79%	=
Grau de pressió (*)	10,33%	-

(*) La superfície que ocupen els usos existents que exerceixen pressió en el sòl no urbanitzable no s'addiciona als components de qualificació. Representen un % respecte el total de superfície.

6661

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS

article 196. Disposicions generals

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen la legislació vigent.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona del sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl, o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per a cada zona.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les comunitats naturals i vegetació autòctona.

article 197. Usos admesos en el sòl no urbanitzable

1. El règim d'ús del sòl no urbanitzable es regula a l'article 47 del TRLU i als articles 46 fins al 56 del RLU.
2. Els articles 2.6 i 2.9 de les Normes d'ordenació territorial del *Pla territorial metropolità de Barcelona* regulen les actuacions que es poden autoritzar en el sòl de protecció especial i de protecció preventiva.
3. El present POUM regula, per cada zona de sòl no urbanitzable que defineix, el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels usos generals admesos pel TRLU. Les sol·licituds d'autorització de les activitats que es consideren compatibles o condicionades hauran de seguir el procediment previst en els articles 46 fins al 70 del RPLU. En el cas dels usos condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula que segueix a continuació:

a) Reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents (article 47.3 TRLU)

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Habitatge familiar	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Establiment de turisme rural	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Equipaments o serveis comunitaris	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)

b) Actuacions específiques d'interès públic (article 47.4 TRLU):

6662

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)
Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)
Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)
Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)

c) Activitats agrícoles, ramaderes o forestals:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
~~Direcció General d'Ordenació~~
~~del Territori i Urbanisme~~
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Represa d'activitats rústiques	compatible	compatible	compatible	compatible	compatible
Construccions -instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU)	compatible	condicionat (3) (4)	compatible	compatible	condicionat (3) (4)
Construccions -instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU)	compatible	condicionat (3) (4)	compatible	compatible	condicionat (3) (4)
Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU)	compatible	condicionat (3) (4)	compatible	compatible	condicionat (3) (4)
Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agroromadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU)	compatible	condicionat (3) (4)	compatible	compatible	condicionat (3) (4)
Construccions destinades a l'emmagatzematge o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'art 48.1.d RLU)	compatible	incompatible	compatible	compatible	compatible
Allotjaments de temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU)	compatible	incompatible	compatible	compatible	incompatible
Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b RLU)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)

6663

d) Activitats d'explotació de recursos naturals:

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)
Primer tractament - selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

e) Altres activitats:

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	incompatible
Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	incompatible
Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda(d'acord amb l'article 47.6.e LUC)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	incompatible
Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural (d'acord amb l'article 47.6.f LUC)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (5)

Complementàriament del codi 14, es defineix una subzona 14* que haurà de complir, a part de la regulació dels usos del codi 14, les regulacions determinades en el *Pla especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac*, les regulacions del *PEIN*, de la *XN2000* i de l'*ENPE*, s'aplicarà la regulació més restrictiva.

(1) Actuacions compatibles sempre i quan aquestes construccions existents hagin estat incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable definit a l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques i aquest ús estigui previst expressament per a dites edificacions en les fitxes del Catàleg o Pla especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

(2) La implantació d'equipaments i instal·lacions d'interès públic que han de situar-se en el medi rural o que la llei permeti que s'hi situïn, com ara: depuradores, plantes de tractament de residus, parcs solars, parcs eòlics i d'altres equipaments assimilables, restarà condicionada a la justificació de la inexistència d'alternatives raonables de localització fora del sòl de protecció especial. Hauran d'ajustar-se a la

6664

parcel·lació i la morfologia de l'espai on s'ubiquin i, en tot cas, sempre serà preferible la reutilització d'edificacions existents.

(3) És admissible la implantació d'actuacions que aporten valor al sòl no urbanitzable, pel fet d'estar associades a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural i d'altres assimilables. Hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

(4) La implantació d'actuacions que no aporten valor al sòl no urbanitzable, perquè no contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament recursos o un espai d'ubicació i, per tant, les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions agràries d'explotació intensiva o altres, no és admissible en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en altres sòls no protegits. No s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6665
CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 198. Edificacions pròpies de les activitats rústiques

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, a més, de les construccions destinades a la cria i tinença d'animals o al conreu d'espècies vegetals, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració de productes derivats de la mateixa explotació: magatzematge, conservació, manipulació, envasat, o la transformació de productes (fermentació, assecatge, polvorització i premsat), i prestació de serveis en els termes que preveu l'article 48 del RLU.

S'entenen com a construccions pròpies d'una activitat rústica totes les que es poden desenvolupar i dur a terme en el sòl no urbanitzable. Per tant queden incloses totes les descrites en el Capítol V, Secció primera: Règim d'ús del sòl no urbanitzable, del RLU i, especialment els articles 47, 48 i 49, que fan referència a:

- les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrària (agrícola, ramadera o forestal);
- les activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades; i
- les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable.

2. El Pla reconeix les activitats agràries, ramaderes i forestals, o en general rústiques, com a estratègiques per al futur de la col·lectivitat social, en tant que garanteixen la producció d'aliments, ajuden a fixar població en el territori i contribueixen a la preservació de la qualitat del paisatge. El Pla admet el desenvolupament d'activitats rústiques en totes les zones del sòl classificat com a no urbanitzable, amb les condicions que el propi Pla estableix i sense perjudici de les disposicions sectorials que siguin d'aplicació.

3. El Pla, mitjançant la classificació del sòl no urbanitzable, exclou una part molt majoritària del territori de Castellar del Vallès de qualsevol opció d'urbanització, i assegura així un espai per a les activitats rústiques. D'altra banda, per tal de garantir l'evolució, modernització i intensificació pròpia del sector de forma compatible amb una correcta inserció territorial, el Pla estableix algunes condicions per a la implantació d'edificacions derivades de les activitats rústiques.

4. Quan es tracti d'edificacions aïllades que hagin de romandre indefinidament en aquesta situació, el Pla exigeix que el projecte d'edificacions agràries incorpori un estudi d'impacte i integració paisatgística en els termes que s'especifiquen en el Pla Territorial metropolità de Barcelona, i concretament en les seves directrius de paisatge.

5. D'acord amb el que especifica l'article 2.11 de les Normes d'ordenació territorial i directrius del paisatge del *Pla territorial metropolità de Barcelona*, les edificacions agràries són majoritàriament del tipus A. Es consideren, tanmateix, del tipus B aquelles que comporten una ocupació inusualment alta de la finca agrària.

6. L'article 2.6 del *Pla territorial metropolità de Barcelona* estableix les condicions per a les edificacions en sòl de protecció especial, i el 2.9 en sòl de protecció preventiva. L'article 2.6 estableix certes condicions, precaucions o recomanacions pel que fa a les edificacions del tipus B. En sòl de protecció preventiva el Pla es remet a les condicions que estableix la legislació urbanística per al sòl no urbanitzable.

7. El Pla considera un argument favorable la utilització d'edificis existents en desús en una mateixa finca o en terrenys pròxims fàcilment incorporables a l'explotació per davant de l'autorització de noves edificacions agràries. Afavorint la reutilització o la renovació de les edificacions existents no es generaran noves ocupacions del sòl i, per tant, no s'augmentarà el grau de pressió sobre el sòl no urbanitzable.

8. Les regulacions que el Pla estableix per a les edificacions rústiques no han de ser cap impediment per autoritzar les ampliacions de les instal·lacions d'explotacions existents que hagin d'incrementar el seu espai en compliment de la Directiva Europea sobre benestar animal o altres exigències d'obligat compliment.

9. Únicament s'admeten construccions en aquelles explotacions rústiques que compleixin amb els requisits de finca mínima establerts en l'article 185 d'aquestes Normes.

En el supòsit d'existir en la mateixa finca els components de qualificació agrícola i forestal (matollars i herbassars, boscos, HIC o boscos de protecció), caldrà justificar que es disposa de la superfície mínima de la finca de forma ponderada en relació a la superfície mínima establerta per a cada component de qualificació, havent-se d'obtenir un resultat no inferior a la unitat al sumar la fracció resultant de dividir la superfície real de la finca situada en zona agrícola entre 3 ha, més la fracció de la superfície de la finca situada en zona forestal entre 25 ha.

Per obtenir la condició de finca mínima, justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació agrícola, ramadera o forestal, podran agrupar-se diferents finques, continues o discontinues, que formin una unitat orgànica, d'acord amb el que preveu l'apartat 3er de l'article 44 del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'aconseguir la superfície mínima que s'estableix seguidament i la resta de finques siguin inscrites al Registre de la Propietat com a no edificables:

Agrícola de regadiu: 5.000 m²

Agrícola de secà: 10.000 m²

Forestal: 30.000 m²

En el cas de construccions associades a un habitatge rural, la superfície mínima de la finca sobre la que es pretengui construir podrà tenir una superfície mínima de:

Agrícola de regadiu: 2.500 m²

Agrícola de secà: 5.000 m²

Forestal: 15.000 m²



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 199. Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell vinculat funcionalment de manera expressa a l'explotació rústica (agrícola, ramadera o forestal) de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admès en el sòl no urbanitzable. D'aquesta condició tan sols s'excepciona la recuperació i rehabilitació d'edificacions incloses en el Catàleg o Pla especial del catàleg de construccions en el sòl no urbanitzable, definit en l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Els habitatges rurals hauran de complir els requisits i condicions que determina l'article 50 del RLU i, en concret, les condicions següents:

- a) La consolidació, ampliació o construcció ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola, ramadera o forestal que compleixi amb els requisits de finca mínima establerts en l'article 185 d'aquestes Normes, extrem que s'haurà d'acreditar de forma fefaent.
- b) La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres finques del conjunt per a nous habitatges rurals, amb l'excepció establerta en el següent apartat.
- c) En aquelles explotacions agràries que compleixin la condició de finca mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregar la finca original, sempre que es justifiqui per estrictes necessitats de l'explotació agrària i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació preexistent, bé reformant cossos d'edificació annexes, o bé conformant un nou volum junt a l'actual.
- d) La divisió horitzontal ha d'estar justificada; pot reconèixer situacions històriques o preexistents degudament documentades.

El PE del catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable pot admetre la divisió horitzontal de les construccions amb les condicions següents:

- Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.

6667

- Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
- La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de : 350m² per al primer habitatge (principal) i de 150m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà la tramitació i aprovació d'un pla especial urbanístic.
- Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter del conjunt.

3. Condicions de l'edificació:

- a) L'edifici respondrà a les tipologies existents o, en tot cas, en farà interpretacions ajustades.
- b) Pel que fa a les obres de nova planta i ús d'habitatge, en cap cas, es superarà la superfície total del sostre de 250m², considerant 150m² per construccions auxiliars (magatzems, garatges, sales de calderes, ect.).
- c) L'alçada màxima permesa serà de 6,50 metres, corresponent a planta baixa i planta pis.
- d) Les cobertes seran obligatòriament acabades en teula ceràmica.
- e) Les edificacions caldrà que siguin acabades amb pedra o arrebossades i pintades segons colors adients al paisatge. No es permeten les obres sense revestir, ni en situació de provisionals.
- f) Les ampliacions d'edificacions existents caldrà que es facin seguint les normes tradicionals de la construcció i les reformes no entraran en contradicció amb l'edifici objecte d'ampliació.
- g) Tota construcció se situarà, com a mínim, a 10,00 metres dels límits de la propietat i respectarà, en tot cas, la distància respecte als camins rurals establerta en l'article 184 d'aquestes Normes.

4. Tret dels supòsits establerts en l'article 48 del RPLU, les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural requeriran de l'aprovació d'un projecte d'actuació específica amb els continguts i el procediment previst en els articles 49 fins al 56 del RPLU.

article 200. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma de magatzems

1. S'entén com a magatzem agrícola l'edificació d'obra construïda i destinada a l'ús per a l'emmagatzematge de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària agrícola i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrària i les edificacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació agrícola, amb les condicions de l'article 48.1.c) del RLU.

2. Les construccions descrites en l'apartat primer (sense perjudici de les disposicions establertes a la legislació sectorial vigent i del que aquest POUM determini per a cada zona del sòl no urbanitzable) han de complir les següents condicions:

- a) Justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació de les edificacions en relació a l'explotació agrària.
- b) L'ocupació màxima de la totalitat de la finca agrupada serà:

Agrícola de regadiu:	4%
Agrícola de secà:	1%
Forestal:	0,8%



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Aquesta ocupació màxima es ponderarà en funció del grau de pressió de la zona on està situada la finca sobre la que es pretengui construir.

c) Les dimensions dels magatzems agrícoles, quan es superin els límits fixats a l'article 68.8d) del RLU, i d'acord amb el que determini la Llei sectorial vigent, es definiran en un projecte tècnic d'acord amb l'article 48.1 b) del RLU, i restarà justificada per un estudi agronòmic, que justifiqui la necessitat de maquinària i el volum d'emmagatzematge dels productes obtinguts en l'explotació agrària. La llicència per

- 6668

l'edificació s'haurà de tramitar d'acord amb el procediment fixat en l'article 48 del TRLU i l'article 57 del RLU.

d) Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adient per la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i matollars i els agrícoles improductius. Amb una justificació específica es podran admetre construccions en boscos (amb una limitació de 300 m² d'ocupació), però mai es podran admetre sobre HIC ni boscos de protecció, excepte en casos que siguin sòls agrícoles en imatges aèries anteriors.

e) Tota construcció se situarà, com a mínim, a 5,00 metres dels límits de la propietat i respectarà, en tot cas, la distància respecte als camins rurals establerta en l'article 184 d'aquestes Normes.

f) La composició arquitectònica i els materials de construcció emprats es correspondran amb el tipus tradicional del lloc. Els colors de façana seran ocres o terrosos.

g) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud (a no ser que en funció dels tipus d'espècie vegetal a plantar requereixi una distància superior que, en tot cas, vindrà justificada tècnicament), a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

article 201. Regulació de les construccions ramaderes

1. S'entén per construccions ramaderes els allotjaments destinats a la cria i l'engreix de bestiar.

2. Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable (sense perjudici de les disposicions establertes a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i del que aquest POUM determini per a cada zona del sòl no urbanitzable) han de complir les següents condicions:

a) Caldrà justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació de les edificacions en relació a l'explotació agrària a la qual ha d'anar forçosament vinculada. La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes, quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.

b) L'ocupació màxima de la totalitat de la finca agrupada serà:

Agrícola de regadiu: 0%

Agrícola de secà: 5%

Forestal: 0,4%



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Aquesta ocupació màxima es ponderarà en funció del grau de pressió de la zona on està situada la finca sobre la que es pretengui construir.

c) El sostre edificable de la finca agrupada destinat a construccions ramaderes serà, com a màxim, de 6.000m² i sempre condicionat al compliment de la normativa sectorial. L'alçada i la llargada màxima de les construccions ramaderes restarà justificada pel projecte tècnic, d'acord amb l'article 48.1. a) del RLU.

d) Les construccions ramaderes estaran situades a una distància mínima de 400 metres del sòl urbà o urbanitzable residencial del terme municipal de Castellar del Vallès i hauran de complir-se les determinacions respecte a les distàncies entre granges i respecte a les vies de comunicació fixades a la legislació sectorial vigent. Tota construcció se situarà, com a mínim, a 15,00 metres dels límits de la propietat i respectarà, en tot cas, la distància respecte als camins rurals establerta en l'article 184 d'aquestes Normes.

e) Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adient per la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i matollars i els agrícoles improductius. Amb una justificació específica es podran admetre construccions en boscos (amb una limitació de 300m² d'ocupació), però mai es podran admetre sobre HIC ni boscos de protecció, excepte en casos que siguin sòls agrícoles en imatges aèries anteriors.

6669

- f) Els moviments de terres que es puguin produir hauran de donar compliment al que estableix l'article 181 d'aquestes Normes.
- g) Les instal·lacions reuniran les condicions higièniques -sanitàries exigides per la legislació vigent.
- h) En la tramitació de l'expedient de llicència d'activitats s'haurà d'especificar el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i el seu destí final, donant compliment al que estableix el segon apartat de l'article 176 d'aquestes Normes. En cap cas els purins i fems de les granges es poden abocar als torrents ni a les rieres. En aquest sentit, caldrà donar compliment al que preveu la normativa sectorial vigent al respecte.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 202. Actuacions específiques d'interès públic

1. Es podran autoritzar les actuacions específiques d'interès públic ~~referenciades en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 de la TRLU, sempre que es compleixi les regulacions generals del sòl no urbanitzable i les específiques de cadascuna de les qualificacions on s'ubiquin establertes en aquestes Normes urbanístiques.~~
2. Per poder atorgar llicències a aquestes actuacions específiques caldrà seguir el procediment previst en els articles 46 a 64 del RPLU.
3. Juntament amb la documentació requerida en el procediment previst pel RPLU, caldrà que la memòria justificativa doni compliment a les determinacions següents:
 - a) Justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest POUM per la zona que es tracti, i raonar la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà.
 - b) Acreditar, mitjançant un estudi econòmic - financer, les possibilitats reals d'execució i gestió de l'actuació proposada.
 - c) Justificar, explícitament, la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.
 - d) Respecte les condicions d'edificació següents:
 - Únicament s'autoritzaran actuacions específiques d'interès públic sobre finques de superfície major a 15.000 m².
 - L'ocupació màxima de la finca serà del 5%. Aquesta ocupació màxima es ponderarà en funció del grau de pressió de la zona on està situada la finca sobre la que es pretengui construir.
 - Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adient per la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i matollars i els agrícoles improductius. Amb una justificació específica es podran admetre construccions en boscos (amb una limitació de 300 m² d'ocupació), però mai es podran admetre sobre HIC ni boscos de protecció, excepte en casos que siguin sòls agrícoles en imatges aèries anteriors.
 - Tota construcció se situarà, com a mínim, a 5,00 metres dels límits de la propietat i respectarà, en tot cas, la distància respecte als camins rurals establerta en l'article 183 d'aquestes Normes.
 - La composició arquitectònica i els materials de construcció emprats es correspondran amb el tipus tradicional del lloc. Els colors de façana seran ocres o terrosos.
 - En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud (no ser que en funció del tipus d'espècie vegetal a plantar requereixi una distància superior que, en tot cas, vindrà justificada tècnicament), a l'objecte de matisar l'impacte visual de l'actuació.
 - e) Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el seu desenvolupament.

6670

- f) Caldrà contemplar, en cas que sigui necessari, les infraestructures necessàries per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.
4. En aquells casos en que s'autoritzi edificacions i instal·lacions l'interès públic, l'ajuntament de Castellar del Vallès podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzi.

article 203. Règim dels usos en les edificacions existents

1. El règim dels usos en les edificacions existents en el sòl no urbanitzable es regularà segons el que estableix aquest article, l'article 2.15 de les Normes d'ordenació territorial del *Pla territorial metropolità de Barcelona* i la legislació urbanística vigent.
 2. Les edificacions i instal·lacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits fixats per aquest POUM i les determinacions que estableixen el *Pla territorial metropolità de Barcelona* i la legislació urbanística.
 3. Les edificacions i instal·lacions degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la legislació urbanística vigent i que, per tant, actualment no serien autoritzables, es podran mantenir, però només podran autoritzar-se'n les ampliacions previstes en la disposició transitòria quinzena del TRLU.
- En el cas del sòl de protecció especial, les ampliacions possibles no poden superar el 50% de la superfície construïda i del volum edificat que hi havia en la data d'entrada en vigor de la Llei 2/2002. L'establiment d'aquest límit màxim no comporta cap nova opció d'ampliació en aquells casos en què aquesta ja s'hagi realitzat i hagi exhaurit les possibilitats assenyalades pel planejament urbanístic. En tot cas, caldrà que les obres d'ampliació siguin imprescindibles per al manteniment de l'activitat per a la qual es va construir l'edificació o es va implantar la instal·lació objecte d'ampliació i que aquesta es trobi en plena utilització.
4. No s'admeten les ampliacions de les edificacions o les instal·lacions existents implantades il·legalment ni la intensificació o substitució de les activitats llevat que, d'acord amb la legislació urbanística, fos possible la seva legalització i aquesta es dugués a terme.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6671

CAPÍTOL VII. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL NO URBANITZABLE**article 204. Tipus de plans especials en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest Pla són d'aplicació immediata.
2. No obstant, es podran tramitar plans especials urbanístics per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla, amb les finalitats següents:
 - la millora de la qualitat biològica del medi rural;
 - la protecció i regeneració de conreus i espais forestals;
 - la protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals;
 - la promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal;
 - la protecció i la millora de la vialitat rural;
 - l'activitat educativa formativa en relació al medi natural;
 - la protecció del patrimoni cultural, de l'ecosistema i de la biodiversitat; i
 - d'altres finalitats anàlogues.
3. Les determinacions contingudes en aquest Pla, sense perjudici de llur immediata aplicació, es desenvoluparan mitjançant plans especials urbanístics, els quals contribuiran a assolir els objectius determinats als articles corresponents i estaran encaminats a impulsar i millorar les seves funcions productiva, ambiental, cultural i lúdica. En tot cas, la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural en aquells àmbits en què aquest Pla ho permeti, requerirà la tramitació d'un pla especial urbanístic, d'acord amb allò establert a l'article 47.6.e) de la LUC.
4. Els plans especials urbanístics esmentats en l'apartat anterior, no podran alterar les determinacions del POUM llevat regular més detalladament les condicions d'edificació i d'ús.
5. Els plans especials urbanístics de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.
6. Tot això sense perjudici d'aquelles altres autoritzacions que es requereixin per part d'altres administracions amb competències per raó de la matèria que es tracti.

article 205. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el SNU

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquestes Normes urbanístiques, aquest Pla estableix la necessitat de la tramitació de un pla especial urbanístic i en defineix els objectius i criteris generals d'ordenació, edificació i ús, així com les condicions de gestió.
2. Aquest sector de desenvolupament en sòl no urbanitzable és:
 - Pla especial urbanístic del Riu Ripoll.

article 206. Pla especial urbanístic del riu Ripoll

6672

1. Àmbit:

El pla especial urbanístic ordenarà l'espai fluvial del riu Ripoll, i de les seves ribes. També inclourà el torrent de Canyelles fins al límit del sòl urbà. Inclourà el connector biològic associat als torrents, la vegetació de ribera i la zona inundable dels mateixos, incorporant les hortes que es desenvolupen al llarg dels dos cursos fluvials.

El seu àmbit inclourà, com a mínim, la totalitat dels sòls no urbanitzables qualificats com a Riu Ripoll (PE), al llarg del riu, des del límit amb el TM de Sabadell, i inicialment fins al Sot del Guix. També podrà incloure la resta del riu Ripoll fins el límit de terme, pel nord.

El pla especial urbanístic podrà delimitar un àmbit més extens que inclogui altres sòls urbans i/o urbanitzables associats al riu i destinats a sistemes d'espais lliures, amb l'objectiu d'establir criteris d'intervenció i/o ordenació.

2. Objectius:

- Establir directius d'ordenació dels horts, amb l'objectiu d'evitar un excés de parcel·lació i d'infraestructures associades no directament lligades a la pràctica agrícola. Per tant el pla especial haurà d'establir de forma clara la vocació de cada un dels sòls agrícoles d'horta, establint si tenen una dimensió productiva, i per tant amb una dimensió de parcel·la en coherència, o si tenen una vocació social i de lleure, establint les dimensions mínimes de parcel·la i especialment els elements construïts i de límits permesos. Aquests hauran de ser els mínims, tenint com a objectiu ser similars a l'explotació comercial de l'horta.
- Establir directius d'ordenació ambiental: protecció de la qualitat de les aigües; restauració de la vegetació natural i ampliació de les àrees forestals; protecció i potenciació de la fauna; creació de nous hàbitats naturals i disminució de l'impacte ambiental de les infraestructures.
- Establir directius d'ordenació dels usos del sòl, amb especial cura de la garantia dels requeriments ambientals i de paisatge.
- Establir directius sobre el manteniment de les edificacions existents, indicant els usos admissibles en cadascuna d'elles. - Establir directius per a la preservació i millora de la connectivitat ambiental associada del riu Ripoll i els terrenys que conformen el Pla especial, clau 17 del sòl no urbanitzable.
- Determinar i concretar la jerarquia i les característiques específiques dels camins que creuen o ressegueixen el Parc fluvial, en atenció a la seva funció.
- El Pla Especial també farà especial incidència en les condicions de límit amb el sòl urbà, promovent l'arranjament de les parcel·les urbanes confrontants al riu (generalment patis i eixides). Tindrà una especial significació en el torrent de Canyelles, en tot el seu recorregut, i especialment en la confluència amb el riu Ripoll, que configura la façana de Castellar, accedint pel nord, i a les façanes del riu del Polígon de Can Carner.
- Establir, tant en la llera com en el sòl del seu entorn, la regulació dels usos admissibles o incompatibles; les actuacions permeses i prohibides; els paràmetres edificatoris d'obligat compliment i altres determinacions establertes en l'article 93 del RLU.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i ús:

- El pla especial urbanístic establirà l'estructura dels sistemes urbanístics de sòl públic necessària per a la consecució dels objectius definits en el apartat 2 d'aquest article.

Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'ordenació del pla especial urbanístic garantirà la condició majoritària de l'espai lliure de l'àmbit delimitat, de tal manera que la transformació o artificialització del terreny es restringirà als usos agraris d'horta, de lleure i ambientals.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6673

- El pla especial urbanístic establirà les condicions de desenvolupament de l'ús al seu interior, diferenciant els espais agrícoles productius, els destinats a la pràctica lúdica i els espais d'observació i educació ambiental i els espais de reserva amb restricció d'accés generals, atenent especialment als criteris de risc en relació a la inundació avaluada específicament pels usos que es defineixin.
- El pla especial urbanístic establirà les mesures preventives i de desenvolupament respecte la conservació i restauració d'hàbitats naturals i de la flora i la fauna del parc, regulant les condicions a les que, posteriorment, s'hauran d'ajustar el conjunt de les obres d'urbanització i condicionament general del parc.
- El pla especial urbanístic ordenarà la xarxa viària rural d'aquest sector amb la finalitat de mantenir la coherència amb les finalitats i els objectius que aquest POUM defineix, establint els elements i les infraestructures necessàries per a preservar aquest sector de la incorporació al procés urbà.
- El pla especial urbanístic ajustarà les condicions d'ordenació de les edificacions i instal·lacions de l'àmbit delimitat, tot valorant l'equilibri necessari entre els diferents factors que hi intervenen.
- El Pla especial urbanístic serà objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària, d'acord amb la normativa sectorial vigent.

4. Condicions de gestió:

- Aquest pla especial urbanístic, que serà de promoció pública, establirà el sistema d'actuació, així com les etapes d'execució corresponents.
- El pla especial urbanístic delimitarà els sòls públics i privats i establirà el règim de prioritats sobre la forma d'obtenció d'aquells.

5. Tramitació:

- D'acord amb el que disposa la transitòria primera de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge serà preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística que ha d'emetre l'òrgan competent en matèria de paisatge.
- També serà preceptiu recaptar l'informe per part del Servei de Vies Locals de la Diputació de Barcelona.

6. Règim transitori fins la redacció del pla especial urbanístic:

- Fins que no es redacti el pla especial urbanístic, les úniques activitats admeses en l'àmbit són les que s'admeten, de forma genèrica, per al Sistema de parc del Ripoll, codi 17, d'aquest POUM i condicionades a que no comportin cap tipus d'edificació o construcció associada, aportin millores en la definició de l'actual paisatge, no suposin modificacions substancials de la topografia i components de la qualificació del sòl actuals i es limitin a l'explotació agrària, ramaderia extensiva o forestal dels usos del sòl d'aquest lloc.



TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6674

article 207. Catàleg dels béns d'interès a protegir del municipi

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès incorpora el Catàleg de béns d'interès a protegir del municipi de Castellar del Vallès, en el qual es descriuran aquells elements que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual, tenen un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans.

2. L'objecte del Catàleg dels béns d'interès a protegir del municipi de Castellar del Vallès és protegir els edificis, conjunts i ambients, elements arquitectònics i espais urbans que siguin mereixedors d'aquesta protecció per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. El Catàleg, alhora, té la voluntat d'ordenar, mantenir i recuperar, en el possible, la qualitat del paisatge urbà.

3. A part de donar compliment al nou marc normatiu, la redacció del Catàleg és necessària per a la protecció del patrimoni cultural del terme municipal de Castellar del Vallès, per unificar els diferents catàlegs, llistats i inventaris en un únic document marc per a tot el terme; per a incorporar, pel seu valor arquitectònic, històric i/o cultural, béns actualment no protegits i importants en la història i evolució de Castellar del Vallès i el patrimoni arqueològic.

En aquest sentit, la llei del Patrimoni Cultural Català 9/1993 de 30 de setembre és el marc perfecte per a inserir els elements catalogats. L'article 17 d'aquesta llei especifica que la decisió de catalogar un bé immoble és competència dels ajuntaments, previ informe favorable d'un tècnic en patrimoni.

4. Els **Objectius** específics del Catàleg dels béns d'interès a protegir del municipi són:

- Revisió i actualització de tots els elements inclosos en llistats i catàlegs anteriors.
- Incorporació de nous elements.
- Reconeixement dels valors arquitectònics, urbanístics i ambientals que singularitzen el terme municipal: El nucli originari de Castellar Vell; el nucli antic de Castellar; els nuclis de Sant Feliu del Racó i de les Arenes; el riu Ripoll com a eix vertebrador d'un seguit d'obres d'enginyeria hidràulica i industrial d'alt interès patrimonial
- Formació d'un Catàleg, a partir del qual es redactarà el posterior Pla especial del catàleg, que permet dotar l'Ajuntament d'una eina eficaç de valoració del patrimoni immoble i paisatgístic del seu terme municipal per a la seva protecció.

5. Els **criteris** generals de selecció dels elements del Catàleg dels béns d'interès a protegir fan referència a casos individuals o a conjunts.

- En els casos individuals, que són la gran majoria, l'element catalogat es pot dir que té valor en sí mateix, amb independència del seu entorn. Això no vol dir que la seva inserció en el teixit urbà, periurbà o rural no hagi pogut tenir un paper històric, o ser un pol d'atracció urbanístic, però s'entén que té prou entitat per ser catalogat independentment.
- La valoració de conjunts té un caràcter més extens, però a la vegada menys intens. Així doncs, d'una valoració de conjunt, hi pot haver elements catalogats individualment, però a més, tota la resta d'elements significatius queden inclosos dins d'aquesta figura de catalogat superior. Cadascun dels elements així catalogats no es mereix la consideració de cas individual, però tots ells plegats en un conjunt es constitueixen en un element complex catalogable.

Tant en un cas com en l'altre, ha estat en funció dels criteris arquitectònics - urbanístics i dels criteris històrics i culturals que han estat inclosos al Catàleg. Lògicament, en els elements individuals moltes vegades el pes de la valoració recau més en els valors arquitectònics, mentre que en els conjunts l'accent és més en allò

6675

urbanístic o històric, pel fet que ajuden a explicar l'evolució de la ciutat.

6. La **Classificació** del Catàleg de les diverses tipologies dels elements a protegir són:

Arquitectònic

- Arquitectura Pública o Equipaments (AP).
- Arquitectura Religiosa (AR).
- Arquitectura Residencial Urbana (ARU).
- Arquitectura Residencial Rural (ARR).
- Arquitectura Industrial (AI).
- Arquitectura Militar (AM).
- Conjunts Urbans (CU).
- Obres d'Enginyeria (OE).
- Elements Singlars (ES).

Arqueològic - Paleontològic

- Jaciments Arqueològics Aïllats (JAA).
- Jaciments Arqueològics vinculats a elements inventariats (JAV).
- Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA).

Ambiental i Paisatgístic

- Elements Ambientals Paisatgístics (EAP).

Natural

- Interès Paisatgístic (IP).



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

7. Les **Categories de Protecció del Catàleg** dels diversos elements s'estableixen de la manera següent:

- **BCIN** (Bé Cultural d'Interès Nacional), són el resultat de declaracions monumentals específiques o bé d'aplicació de la llei i pel Decret de 22 d'abril de 1949 que tenen consideració de BCIN tots els castells i fortificacions. I Pel Decret de 14 de març de 1963 tenen consideració de BCIN tots els escuts i creus de terme.

Les obres, restauracions, intervencions i canvis d'ús en els béns d'aquesta categoria precisen l'autorització de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya abans de la concessió de la llicència.

- **BCIL** (Bé Cultural d'Interès Local), són el resultat de declaracions específiques o bé d'aplicació de la llei del Patrimoni Cultural Català 9/1993 de 30 de setembre, la qual determina que tots els béns catalogats pels plans generals aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta tenen consideració de BCIL.
- **BPU** (Bé de Protecció Urbanística), són el resultat d'estar inclosos en catàlegs de documents urbanístics aprovats amb posterioritat al 1993, són la resta d'elements inclosos en l'Inventari. Comprenen els Conjunts Urbans, els immobles i elements singlars de nova incorporació, i els jaciments arqueològics conservats.

Les dues categories de protecció (BCIN i BCIL) són reconegudes legalment pel Departament de Cultura i pel Departament de Política Territorial i obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

8. Els **Nivells de Protecció del Catàleg** dels diversos elements són 6, dels quals els 5 primers fan referència als tipificats per la Direcció d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya:

- **Nivell de protecció 1: Integral**

Nivell de protecció total, es reserva a elements i edificis la protecció dels quals abasta el conjunt exterior i/o exterior, els quals s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques, i dels elements o parts que els componen.

Tots els BCIN, així com tots els jaciments arqueològics i paleontològics, siguin BCIN o no, així com els EPA, tenen un nivell de protecció integral, d'acord amb allò establert per la llei 9/93.

Sols es permetran actuacions de restauració, consolidació, neteja i manteniment que no malmetin, perjudiquin o desvirtuin el bé.

- **Nivell de protecció 2: Conservació**

Nivell de protecció per als elements o conjunts lliures de modificacions substancials que els desfigurin, els quals cal preservar i revalorar globalment. En el cas arquitectònic, afecta aquells edificis o elements de singular valor, BCIL o BPU, bé perquè conserven la seva fesomia original, bé perquè, tot conservant-la en els aspectes bàsics, han perdut la coherència unitària genuïna a causa d'intervencions sobre la construcció original, d'un procés de degradació o d'un canvi d'ús.

Inclou la parcel·la a on està situat el bé, les façanes principals i secundàries visibles des del carrer, volums generals com són els fons i límits exteriors dels edificis, les cobertes, els espais comuns dels edificis i espais interiors amb valor espacial i artístic. Aquest nivell de protecció implica també la conservació *in situ* dels elements d'interès que, es troben en els edificis, com poden ser els arcs, llindes, elements escultòrics, paviments, vidrieres, elements ceràmics, peces d'ofici, pintures murals exteriors o interiors, etc.

Les actuacions permeses són la restauració, transformació parcial i rehabilitació, i de recuperació d'elements que s'hagin perdut en reformes poc adients.

- **Nivell de protecció 3: Parcial.**

Nivell de protecció per als béns on interessa preservar i revaloritzar algun dels seus elements. És d'aplicació a BCIL i BPU, els valors dels quals resideixen principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana, i en la disposició dels elements comuns (vestíbul i caixes d'escala), que serien les parts protegides. A l'element protegit parcial

Són permeses obres de restauració dels elements a protegir sempre i quan no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció. Per la resta de l'edifici es poden realitzar rehabilitacions, sempre que mantinguin o revalorin els esmentats elements comuns.

En el cas del patrimoni arqueològic i paleontològic el nivell de protecció es pot aplicar als jaciments, BCIL o BPU i AEA. Per a les AEA el nivell de protecció parcial es tracta d'una protecció transitòria, ja que una vegada descobertes s'haurà de valorar si requereix protecció, així com el nivell d'aquesta.

- **Nivell de protecció 4: Ambiental.**

Nivell de protecció per a béns i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració del paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.

En el cas arquitectònic, protegeix els béns o conjunts BCIL i BPU, els valors dels quals es troben fonamentalment a les façanes, per formar part d'un context d'edificacions d'una mateixa tipologia que defineix un determinat ambient o paisatge urbà o rural.

En el cas dels Béns naturals i ambientals -paisatgístics, es protegeixen les àrees, entorns i elements puntuals, que tinguin valor ecològic i mediambiental.



6677
Independentment de l'obra a realitzar, fins i tot la substitució total o parcial de l'edificació, caldrà una adequació ambiental, mantenir els trets tipològics de les façanes, línies de coronament, així com parcel·lació en el nou projecte, és a dir, preservar els valors a protegir.

- **Nivell de protecció 5: Documental.**

Nivell de protecció que inclou els edificis o elements recollits al Catàleg amb la intenció de ser documentats com a testimoni de la seva presència i permanència de la seva memòria històrica, ja sigui perquè no tenen prou valors rellevants, perquè estan afectats pel planejament vigent o per motius d'interès públic no sigui possible la seva conservació.

Es permet les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i, fins i tot, enderroc, condicionat a deixar constància documental.

Aquest nivell és aplicable als BPU.

- **Nivell de protecció 6: Àrea d'Expectativa Arqueològica.**

Nivell proposat com a mesura preventiva en sectors que poden amagar vestigis arqueològics al subsòl, i sempre que no es tingui constància de jaciments arqueològics inventariats. S'ha plantejat a totes les masies, al voltant d'edificis militars o religiosos. Al nucli antic també s'ha plantejat una AEA a tot el nucli històric.

Els promotors tenen l'obligació de realitzar una intervenció arqueològica prèvia, i si cal també, simultàniament a l'obra, seguint els procediments establerts a la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i al Decret 78/2002 de Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Els promotors tenen l'obligació de la conservació de les restes arqueològiques que es localitzin. Excepcionalment, només s'autoritzaran afectacions al patrimoni arqueològic si les autoritza el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, i d'acord amb els supòsits i procediments establerts a la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i al Decret 78/2002 de Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

9. L'Anàlisi de la selecció del Catàleg respecte al Catàleg del 1999, determina un total de 214 elements catalogats del quals:

111 corresponen al Catàleg de béns d'interès local del PGO del 1999, amb la classificació següent:

- Arquitectura Residencial Rural	26 elements
- Arquitectura Religiosa	7 elements
- Elements Arqueològics	1 element
- Construccions Civils	16 elements
- Masia Urbana	10 elements
- Edifici	40 elements
- Element Escultòric	1 element
- Arquitectura Industrial	8 elements



214 corresponen al Catàleg de béns a protegir del POUM, amb la classificació següent:

- Arquitectura Pública o Equipaments	13 elements
- Arquitectura Religiosa	7 elements
- Arquitectura Residencial Urbana	37 elements

6678

- Arquitectura Residencial Rural	35 elements
- Arquitectura Industrial	22 elements
- Arquitectura Militar	4 elements
- Conjunts Urbans	20 elements
- Obres d'Enginyeria	7 elements
- Elements Singulares	6 elements
- Jaciments Arqueològics Aïllats	22 elements
- Jaciments Arqueològics Vinculats	
a elements inventariats	22 elements
- Espais d'Expectativa Arqueològica	10 elements
- Elements Ambientals Paisatgístics	7 elements
- Interès Paisatgístic	2 elements



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

L'agrupació tipològica o classificació del Catàleg dels béns d'interès a protegir presenta uns matisos diferencials respecte a la del Catàleg del 1999.

- **Arquitectura Pública o Equipaments (AP)**, s'inclouen els elements d'Edificis (9 elements) del Catàleg del 1999. S'han introduït 4 elements nous, amb un total de **13 elements** inventariats.
- **Arquitectura Religiosa (AR)** s'inclouen els elements d'arquitectura religiosa (7 elements) del Catàleg del 1999. Tot i que 2 dels elements s'han inclòs com a conjunts en altre fitxa, per tant s'han inventariat un total de **7 elements**.
- **Arquitectura Residencial Urbana (ARU)** s'inclouen els elements d'Edificis (30 elements) del Catàleg del 1999. S'han introduït 7 elements nous, amb un total de **37 elements** inventariats.
- **Arquitectura Residencial Rural (ARR)**, s'han unificat els elements d'arquitectura en medi rural (26 elements) i masia urbana (10 elements) del Catàleg del 1999. Per tant, la gran majoria de masies, que malgrat estar dins del sòl urbà i absorbides per la trama urbana, s'han considerat com a Arquitectura Residencial Rural. S'han incorporat 4 masies noves, amb un total de **35 masies** inventariades.
- **Arquitectura Industrial (AI)** s'han unificat els elements de construccions civils (16 elements) i l'arquitectura industrial (8 elements) del Catàleg del 1999. S'han introduït 3 elements nous, amb un total de **22 elements** inventariats.
- **Arquitectura Militar (AM)**, s'han unificat en aquesta categoria 4 elements procedents de diferents categories del Catàleg del 1999, com són arquitectura en medi rural, arquitectura religiosa, construccions civils i elements arqueològics. Amb un total de **4 elements** inventariats.
- **Conjunts Urbans (CU)**, s'inclouen (6 elements) del catàleg del 1999. S'han introduït 14 conjunts nous agrupats en conjunts dels carrers del nucli antic; conjunts dels nuclis antics; conjunts dels primers eixamples; i conjunts d'eixamples moderns planificats. Amb un total de **20 conjunts** inventariats.
- **Obres d'Enginyeria (OE)** s'inclouen els elements de les construccions civils (2 elements) del Catàleg del 1999. S'han introduït 5 elements nous, amb un total de **7 elements**, tots ells corresponen a ponts.
- **Elements Singulares (ES)**, nova classificació on agrupa, a part de l'element escultòric del Catàleg del 1999, tots els elements referents a fonts urbanes, mobiliari urbà i decoratiu. S'han agrupat **6 elements** singulars nou: elements industrials diversos, elements mobiliari urbà, elements mobiliari urbà (capelletes), elements decoratius, fonts urbanes, elements urbans de la Plaça Catalunya.
- **Jaciments Arqueològics (JA)**, a partir del llistats de l'Inventari del Patrimoni Arqueològic, l'Annex IV del PGO del 1999 de Castellar del Vallès, i de les dades contingudes a la Carta Arqueològica del municipi, s'ha inventariat els 43 elements de l'Annex classificats en 22 jaciments arqueològics aïllats (JAA) i 22 de

6679

vinculats (JAV). A més. S'ha introduït 10 noves àrees d'expectativa arqueològica (AEA). En total s'han catalogat **54 elements**.

- **Elements Ambientals Paisatgístics (EAP)**, nova classificació on s'han agrupat amb **7 elements** nous: barraques de pedra seca, fonts rurals, barraca del Parany del Boter, Caseta Vila Rosa i l'Abelló.
- **Interès Paisatgístic (IP)**, nova classificació on s'han agrupat amb **2 elements** nous: els arbres d'Interès i Arbrades, llistats ja a l'annex III del PGO del 1999 de Castellar del Vallès; grutes i elements geològics d'interès, majoritàriament a la zona PEIN.

El pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un Pla especial del Catàleg dels béns d'interès a protegir. Procedim a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sens perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat Pla especial:

LLISTAT DEL CATÀLEG DELS BÉNS D'INTERÈS A PROTEGIR:

- Arquitectura Pública o Equipaments:

- Ajuntament - Palau Tolrà
- Ateneu
- Biblioteca Municipal Antoni Tort
- Calissó Espai Plural
- Antiga Casa de la Vila
- Cementiri Municipal
- El Coral
- Escoles del Patronat Tolrà
- Escoles Emili Carles-Tolrà I (nens)
- Escoles Emili Carles-Tolrà II (nenes)
- Jutjat de Pau - Ca l'Alberola
- Safareigs de la Baixada del Palau
- Tanatori Municipal

- Arquitectura Religiosa:

- Capella de la Mare de Déu de Montserrat
- Capella de l'Hospital (
- Castellar Vell
- Ermita de la Mare de Déu de les Arenes
- Església i fortalesa de Santa Maria del Puig de la Creu
- Església Parroquial de Sant Esteve de Castellar
- Església Parroquial de Sant Feliu del Racó o Valrà

- Arquitectura Residencial Urbana:

- Antiga Botiga Anastasi Miralles
- Antiga Farmàcia Alger
- Cal Batllori
- Cal Don Pedro



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Cal Gorina
- Cal Jep de l'Oca
- Cal Pascuet
- Cal Pifarré
- Cal Villaró
- Cal Xirau - Cal Juliana - Cal Bachs
- Can Torras
- Casa Blai Blanquer
- Casa de la Carretera de Sentmenat, 108
- Casa Esteve (Les Arenes I)
- Casa Romaguera (les Arenes II)
- Casa Samaranch (les Arenes III)
- Casa del C. de la Mare de Déu de Meritxell
- Casa Massaveu
- Casa Ribas
- Cases Comes (Cases ctra. Sentmenat, 102-104-106)
- Cases del C. Torras, 6-8-10 - C. Colom
- Cases del carrer Retir
- Conjunt Torre del Director de Can Barba
- Edifici de la Caixa de Pensions
- Edifici de l'associació de veïns del Racó
- Garatge de Cal Pifarré
- Hostal del Cim i jardins
- Rectoria
- Torre Balada i jardí
- Torre del Pont
- Torre Montlleó
- Torre Puig
- Torre Sagalés
- Villa Carmen
- Villa Emília
- Villa Teresa i jardí
- Villa Paquita

- Arquitectura Residencial Rural

- Ca n'Ametller
- Ca n'Avellaneda
- Ca n'Oliver
- Cal Ros
- Can Bages
- Can Bogunyà
- Can Borrell
- Can Busqueta
- Can Cadafalc i Capella de Sant Antoni
- Can Carner

6680



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Can Casamada
- Can Juliana
- Can Messeguer
- Can Pèlachs
- Can Quer
- Can Riera
- Can Sallent
- Can Santpere i Ermita de Sant Pere Ullastre
- Can Torrella
- Can Torrents
- El Brunet
- El Ranxo
- El Sabater Nou
- El Sabater Vell
- El Serrat
- Mas Canyelles
- Mas Olivet
- Mas Pedro, Cal Closes, Cal Sellarès, Cal Cargol i Canal de Reg.
- Mas Umbert
- Masia el Girbau
- Masia L'Illa
- Masia Puigverd
- Torre Turull
- Can Turell
- Masia Can Font

- Arquitectura Industrial

- Bassa del Brunet
- Fàbrica i Molí de Can Barba
- Molí de vent amb dipòsit de Can Font
- Can Turuguet
- Dipòsit i estructures de la Unió de Regants de Canyelles
- Fàbrica i Xemenia d'el Rieral
- Fàbrica i Xemenia del Molí de Fonts calents
- Forn de Calç i Pedrera de Can Sallent
- Molí de vent de Ca la Quima
- Molí de vent de Cal Músic
- Molí de vent de la plaça Josep M. Folch i Torres
- Molí de vent del Passeig
- Molí de vent dels Horts de n'Oleta
- Molí dels Horts de Cal Baldiri
- Molí de moldre i Xemenia d'en Barata
- Recs laterals del riu Ripoll
- Sèquia Monar
- Torre-dipòsit d'aigua de les Arenes
- Xemenia de Can Barba (antic molí)



- Molí i Xemeneia del Boà
- Xemeneia del Pito de Can Barba
- Xemeneia i Molí d'en Busquets

- Arquitectura Militar

- Castell de Castellar, Capella de Santa Bàrbara, Aqüeducte, Masoveria del Castell
- Refugis de Can Barba
- Refugis del Pla de la Bruguera
- Torrota de Cadafalch

- Conjunts Urbans

- Conjunt del nucli d'estiueig de Les Arenes
- Conjunt de quatre cases seriades i antic hostal de les Arenes
- Conjunt de les Cases del Ribas
- Conjunt de cases Tolrà
- Conjunt de cases del C. Josep M. Valls
- Conjunt de cases del Carrer Major
- Conjunt d'elements urbans de la plaça Major i Font Pública
- Conjunt urbà dels carrers Mina i Sant Miquel
- Conjunt del nucli antic de Castellar
- Conjunt cases del Passeig 35; Mestre Ros 2,4,10 i 12
- Conjunt de cases del Passeig, 40-58
- Conjunt de cases del Passeig, 55-99
- Passeig 88
- Conjunt cases del Passeig, 101-135 (Cal Rius)
- Conjunt cases del Passeig, 110-116, 118-136 - C. Dr. Vergés
- Conjunt del nucli antic de Sant Feliu del Racó
- Conjunt del carrer de Sant Iscle
- Conjunt del carrer Sant Josep
- Conjunt dels carrers Sant Pau, Molí, Sant Feliu, Francesc Layret i Sant Jaume
- Conjunt del carrer del Turó

- Obres d'Enginyeria

- Pont de les Arenes
- Pont de Sant Feliu del Racó
- Pont de Turell
- Pont del Brunet
- Pont del Mas Pinetó
- Pont Vell o Pont de Can Pèlacs o Pèlachs
- Pont Nou de la carretera de Terrassa

- Elements Singulars

- Elements singulars diversos
- Elements mobiliari urbà
- Elements mobiliari urbà: capelletes

6682



6683

- Elements decoratius
- Fonts urbanes
- Elements urbans de la Plaça Catalunya

- **Jaciments Arqueològics Aïllats**
- Tomba de Can Cadafalch
- Establiment ibèric de Les Feixes del Casal
- Assentament prehistòric El Forn de Raig
- Establiment ibèric de la Malesa
- Forn de la Vinya d'en Sant
- Establiment ibèric del Mas Astafort
- Ruïnes de la masia fortificada de Ribatallada
- Mas medieval dels Oliverals del Casal
- Vinya del Regalat
- Assentament prehistòric del Pla de la Bruguera
- Necròpolis prehistòrica del Pla de la Bruguera
- Balma del Torrent de Canyelles
- Establiment ibèric del Boà
- Sitges del camí de Canyelles
- Assentament medieval del Casalot d'en Torras
- Les Feixes del Palau
- La Font d'Urenyensa
- Els Horts del Vinyet
- Els Horts dels Malcontents
- Establiment medieval del mas Pujol
- Els Quatre camins
- Pedra polida del Sot de la Carda

- **Jaciments Arqueològics Vinculats a elements inventariats**
- Torrota de Catafau o de Cadafalch
- Establiment ibèric de Can Messeguer o Messeguer
- Can Riera
- Les Sitges dels Saulons. Can Riera
- Roda de molí de l'Era d'en Petasques
- Pedra polida del carrer de la Mina
- Destral polida del carrer Caldes
- Pedra polida de Can Santpere
- Establiment ibèric de Ca n'Oliver
- Abocador de ceràmiques de Can Pèlachs
- Jaciment arqueològic del Turó de Sant Feliu del Racó o del Turó del Rector
- Poblat ibèric del Castell de Castellar
- Jaciment arqueològic de Castellar Vell
- Camí empedrat de Can Juliana
- Establiment ibèric dels Camps de Can Sallent
- Jaciment arqueològic de la Plaça Major (Sectors 1 i 2)
- Cal Calissó (masia desapareguda)



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Jaciment arqueològic del carrer de Sant Miquel - Plaça Vella (destruït)
- Horts de Can Torras
- Camp de sitges dels carrers de l'Església i General Boadella
- Establiment ibèric del Pitu de Can Barba
- Pedrera de Can Sallent

- Àrees d'Expectativa Arqueològica

- Àrea d'expectativa arqueològica de Cal Volta
- Àrea d'expectativa arqueològica de Can Cosidor
- Àrea d'expectativa arqueològica dels Forns del Torrent del Pujol. Bòbila
- Àrea d'expectativa arqueològica del Nucli antic de Castellar del Vallès
- Àrea d'expectativa arqueològica de Cal Co
- Àrea d'expectativa arqueològica del Casalot del Sabater Vell
- Àrea d'expectativa arqueològica de Cal Bort
- Àrea d'expectativa arqueològica del Casalot de l'Oït
- Àrea d'expectativa arqueològica de les Runes del Carner
- Àrea d'expectativa arqueològica del Molí del Mas Olivet

- Elements Ambientals i Paisatgístics

- Barraques de pedra seca
- Fonts rurals
- Barraca del Parany del Boter
- Caseta Villa Rosa
- Forns de calç i ceràmics
- L'Abelló
- Pous de glaç de Ribatallada

- Natural

- Arbres d'interès i Arbredes
- Grutes i elements geològics d'interès



article 208. Inventari de les construccions en sòl no urbanitzable

1. D'acord amb el que estableix l'article 50.2 del text refós de la Llei d'urbanisme: "El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies, les cases rurals i altres construccions susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge."

2. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès incorpora un Inventari de construccions en sòl no urbanitzable. Per a l'elaboració de l'Inventari es fa servir de base les directrius marcades pel Departament de la Generalitat competent en la matèria. Aquestes directrius fixen l'any 1956 com a punt de partida. Aquest any es va aprovar la Llei estatal del sòl on quedaven legalitzades les construccions en sòl no urbanitzable construïdes amb anterioritat. D'acord amb el criteri anterior, seran catalogables les construccions rurals anteriors al 1956.

3. No hi ha antecedents en la catalogació de construccions en sòl no urbanitzable en el municipi de Castellar

6685

del Vallès, però si que es pot utilitzar com a punt de partida les incloses al Catàleg de béns d'interès a protegir del municipi, redactat per la Diputació de Barcelona a l'any 2010. La metodologia de treball, a part de la consulta de diferents fonts documentals, consistirà en el treball de camp a partir del qual es construirà un inventari, en el que s'han identificat tots els elements existents en el sòl no urbanitzable anteriors al 1956 (cadastre 1955). La identificació s'ha realitzat a partir de la superposició dels cadastres actuals i el del 1955 per tal de situar i identificar les edificacions i comprovar els canvis en les delimitacions dels polígons, subdivisions de parcel·les. A partir d'aquesta informació, és diferenciaren les construccions destinades a usos residencials i les que tenien usos agrícoles restant, finalment, els elements susceptibles de ser catalogats.

4. El catàleg de construccions en sòl no urbanitzable a protegir a partir d'aquesta informació haurà de destriar quines d'aquestes construccions passaran a constituir l'esmentat catàleg atenent als següents criteris:

- Dimensions mínimes dels habitatges.
- Importància arquitectònica.
- Importància històrica.
- Raons paisatgístiques i mediambientals.
- Raons socials.

5. Aquelles edificacions que compleixin algun d'aquests requisits passaran seran identificades mitjançant una fitxa individual que descriu el volum original i les seves ampliacions.

6. Com que el pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic, per a la redacció del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, a nivell d'inventari fem un recull informatiu de totes les edificacions o assentaments en el medi rural, on es descriuen les seves característiques físiques i administratives actuals, que està convenientment desglossat a les fitxes annexes.

LLISTAT INVENTARI D'EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE:

- Habitatge i veïnat del Molí de Fonts calents.
- Vivendes del Forn de Calç de Can Sallent.
- Molí d'en Barata.
- Forn de Can Santpere.
- Ca n'Ametller; Mas de la Serra.
- Ca n'Oliver
- Can Borrell
- Can Cadafalch
- Can Casamada
- Can Juliana
- Can Messeguer; antiga casa de Sant Martí
- Can Pèlachs
- Can Quer; Mas Cuiàs
- Can Faixero
- Can Mariner
- Can Riera
- Can Sallent; antic Mas Gili
- Can Santpere (masia)



- Can Torrella; antic Mas Casanoves
- Can Jam
- Can Torrents
- El Brunet
- El Sabater Nou
- El Sabater Vell
- Mas Canyelles
- Mas Olivet, Mas Barata
- Cal Closes
- Cal Cargol
- Mas Pedro
- Mas Pinetó
- Cal Mañosa
- Cal Sellarès(cal Ticó o cal Mesquita)
- Masia el Girbau
- Masia L'Illa
- Masia Puigverd
- Can Turell
- Can Carner de Turell
- Can Voltà
- El Ranxo
- Masoveria del conjunt monumental del Castell de Castellar o de Clasquerí
- Ermita de la Mare de Déu de les Arenes
- Església i fortalesa de Santa Maria del Puig de la Creu
- Ruïnes de la masia fortificada de Ribatallada (La Moreria).
- Can Carner

6686



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

TÍTOL NOVÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article G1. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:

- a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
- b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.

2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II i s'estructuren en quatre seccions:

SECCIÓ 1A: PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS:

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

SECCIÓ 2A: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, SEGONS TRES SUBSECCIONS:

- Subsecció 1a: paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les zones.
- Subsecció 2a: paràmetres comuns d'edificació en relació a la parcel·la, comuns per a totes les zones.
- Subsecció 3a: paràmetres en relació a la parcel·la, per a les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o conjunt de parcel·les, o illa si s'escau.

SECCIÓ 3A: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, SEGONS DUES SUBSECCIONS:

- Subsecció 1a: paràmetres propis del carrer, són els paràmetres del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació.
- Subsecció 2a: paràmetres en relació al carrer, són paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones on aquesta es situa en relació amb l'alineació del vial.

SECCIÓ 4A: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI:

Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçària reguladora màxima en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent atenent a si l'edificació es situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa), i alhora també s'estableixen criteris unitaris.

A aquests efectes, cada zona i subzona específica a quina secció i subsecció relativa als paràmetres d'ordenació li són d'aplicació, d'acord amb el que s'especifica en el següent article G2.

Els articles corresponents a la definició bàsica i regulació de paràmetres d'aquestes Normes s'identifiquen amb el prefix P i s'estructuren en un nou ordre numèric associat.

3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol III que s'estructura amb les seccions següents:

SECCIÓ 1A: USOS SEGONS LA FUNCIO amb vuit usos generals, que contenen varis usos específics que s'enumeren i es defineixen en el corresponent article:

- Residencial.
- Terciari i serveis.
- Industrial, logístic i tecnològic.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Agrari i recursos naturals.
- Dotacions públiques.
- Serveis tècnics i ambientals.
- Mobilitat.
- Lleure i ambiental.

SECCIÓ 2A: USOS SEGONS EL DOMINI:

- Domini públic
- Domini privat: particular, comunitari o col·lectiu.

SECCIÓ 3A: PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS:

- Usos admesos: principals (o dominants) i compatibles
- Usos prohibits.

SECCIÓ 4A: USOS I ACTIVITATS AMBIENTALS.**SECCIÓ 5A: PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ÚS D'APARCAMENT.**

Els articles corresponents a la definició bàsica i regulació de paràmetres d'aquestes Normes s'identifiquen amb el prefix U i s'estructuren en un nou ordre numèric associat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article G2. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:

- a) L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial, i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
- b) L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.
- c) L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la gran parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.

2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, d'acord amb el apartat 3 següent. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits en l'article G6.

3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el capítol II:

- a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els quatre articles de la subsecció 3a Paràmetres en relació amb la parcel·la de la secció 2a.
- b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els set articles de la subsecció 2a Paràmetres en relació amb el carrer de la secció 3a.
- c) Si l'edificació es situa en relació amb l'illa:

6689

- en el cas que no hi hagi planejament derivat, en general són d'aplicació els de l'apartat b, i en el cas que alguna edificació s'alineï al vial els de l'apartat a.
- i en cas que hi hagi una ordenació volumètrica precisa (Vp), segons el que determina article G6.3, el planejament derivat serà el que determinarà quins paràmetres seran d'aplicació.

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

article G3. Jerarquia dels paràmetres urbanístics

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

- a) Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal d'acord amb l'article 37 de la LUC, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.
- b) Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.
- c) Paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

article G4. Paràmetres bàsics del POUM

1. Els paràmetres bàsics del POUM són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 de la LUC.

2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:

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

3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporten la modificació puntual d'aquest. D'acord amb la LUC (articles 37 i 70.4), les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

article G5. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica

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

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6690

- Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
- Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
- Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
- Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
- El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació, i si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
- Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
- Edificació principal i edificació auxiliar.
- Envoltent màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.

3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat (art. 70.4 LUC) si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'article G4, i a criteri final de l'òrgan competent en matèria urbanística.

article G6. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic

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

- les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o
- directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes Normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat en l'article G2 d'aquest capítol, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- Vf: ordenació volumètrica flexible.
- Vd: ordenació volumètrica definida.



2. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m², o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:

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

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

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

- a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
- b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més de l'establert en l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau.

4. Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el

tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

article G7. Paràmetres propis d'un edifici

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

2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:

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

I relacionats i simultanis a l'edificació:

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

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

- Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.
- Marges de flexibilitat regulats en les normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica (art. 58.3 i 65.2.d de la LUC) sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'article 36.1 del RLU, i els que es concreten amb més detall en article G4.

article G8. Criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

1. Els edificis de nova construcció, els procedents de reconversió d'antiga edificació i els resultants d'obres de gran rehabilitació atendran als criteris ambientals i d'ecoeficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

2. Altrament les construccions s'adaptaran als criteris establerts en la present normativa d'aquest POUM.

3. En general la nova construcció, la rehabilitació o renovació dels edificis s'ajustaran als següents criteris:

a) Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua.

- regulació sobre els xarxes de sanejament de pluvials i residuats.
- regulació sobre mecanismes economitadors d'aigua.

b) Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'energia.

- regulació sobre els tancaments de les edificacions i el seu comportament climàtic.
- regulacions sobre la producció de l'energia en els edificis.
- regulacions sobre l'orientació de les edificacions.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6692

c) Paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius.

- regulacions sobre els sistemes constructius de les edificacions.
- regulacions sobre la ventilació i transmitància tèrmica dels edificis.
- regulacions sobre el tractament de les aigües pluvials.
- regulacions sobre els tancaments exteriors.
- regulacions generals sobre materials i sistemes constructius.

d) Paràmetres d'ecoeficiència relatius als residus.

- regulacions la separació fraccionada del residu: Envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper-cartró i rebuig.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6693

CAPÍTOL II. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ORDENACIÓ**SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS****article P1. Superfície del sector i del polígon**

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en aquestes Normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'article 65 d'aquestes Normes.

article P2. Superfície computable del sector i del polígon

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic l'hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

article P3. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon

1. És el coeficient entre l'edificabilitat màxima d'un sector o polígon i la seva superfície computable, d'acord amb el que s'estableix en l'anterior article. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2sl).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el sostre edificable màxim del sector.
3. En els polígons d'actuació és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim es fixa directament o es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament, calculant-lo segons es regula en l'article P13.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article P4. Sostre edificable màxim del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, d'acord amb el que es regula en l'article P13 en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

article P5. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i

6694

invariable, mentre que entre el estàndard d'equipament i vialitat es poden establir compensacions, sempre hi quan es justifiqui l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.

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

article P6. Densitat màxima d'habitatges bruta

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

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

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



6695

SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

SUBSECCIÓ 1A: PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA

article P7. Parcel·la i illa

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat i amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:
 - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà.
 - Finca inicial: parcel·la en sòl urbanitzable.
 - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.
3. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui diverses i a la inversa.
4. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes normes regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

article P8. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
 2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
 3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
 4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front i amb el fons.
 5. Regularització de la parcel·la: Si la mitgera entre 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, o de la seva perllongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).
- En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a parts de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
6. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 25° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació al vial, tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima regulada en el següent article, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

article P9. Parcel·la mínima

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i de dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder-hi edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre, que puguin justificar la seva preexistència anterior a la data d'aprovació del Pla General de la Comarca de Sabadell (27/07/78).
3. Les parcel·les mínimes seran indivisibles. Només seran divisibles aquelles parcel·les de superfície igual o

6696

superior al doble de la mínima. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

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

article P10. Terreny i pendent de la parcel·la

1. Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM.
2. Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.
3. El punt mig d'una parcel·la es determina a partir del punt mig de la façana a carrer i el punt mig de la façana oposada.

article P11. Solar

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 de la LUC, i no està inclosa en un pla de millora ni en un polígon d'actuació urbanística.

2. Una parcel·la pot esdevenir solar, al finalitzar el tràmit establert per la llicència urbanística, en relació a condicions d'urbanització que ha de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant.

Mentre no es constitueixi la garantia, no podrà atorgar-se la llicència. En qualsevol cas, i tal com determina la legislació vigent, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SUBSECCIÓ 2A: PARÀMETRES COMUNS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA

article P12. Índex d'edificabilitat net de parcel·la

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa amb (m^2st/m^2sl).
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb la illa.

article P13. Sostre edificable màxim de parcel·la

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2st).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:

6697

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

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

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

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

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

- En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.
- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament general, tenint en compte els usos inicials i la seva intensitat.
- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament, i amb els mateixos criteris que l'apartat anterior.
- En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.
- En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del RLU, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.
- En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

article P14. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

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

- Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge, d'acord amb el que determina l'apartat 4 d'aquest article.
- Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.

En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'han excloure la corresponent a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa i la de la planta sotacoberta, si s'escauen, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

6698

4. Amb aquesta finalitat es regula de forma genèrica en aquest POUM aquests mòduls segons tipus de règim d'habitatge, pel cas que no estigui regulat expressament en la fitxa d'un sector o polígon d'actuació:

- Habitatge lliure: 90 m²c/ habitatge.
- Habitatge de règim públic concertat: 85 m²c/ habitatge.
- Habitatge de règim públic protegit i especial: 80 m²c/habitatge.

5. En les operacions d'iniciativa privada el nombre màxim d'habitatges de 80 m² de superfície construïda per a habitatge protegit règim general (HPG) no superarà el 40% de les unitats de la promoció, essent la resta de superfície més gran, amb les superfícies adients per assolir models de diversificació d'oferta i demanda i d'integració social.

article P15. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, encloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
4. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SUBSECCIÓ 3A: PARÀMETRES ESPECÍFICS PER L'EDIFICACIÓ SITUADA EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA

article P16. Espai lliure de la parcel·la

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar regulades en l'article P30, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.
2. Els moviments de terres i instal·lacions de l'espai lliure de parcel·la venen regulats en caràcter general en l'article P18 i l'article P30.3 respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.
3. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen en l'article P27 i l'article P28.

article P17. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.
3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.
4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior,

6699

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

article P18. Modificacions de la topografia del terreny

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, a l'espai lliure no ocupat per l'edificació principal, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.

2. En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

a) Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més 1.50m. per damunt o a més de 2,20m. per sota de la cota del terreny natural en la partió.

b) Les plataformes d'anivellament dels terrenys a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçat des de les cotes de límit. Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar en cap punt 1,50m. per damunt de la cota del terreny natural del límit.

c) Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,00m. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50m. per sobre ni 2,20m. per sota de la cota del terreny natural o del terreny modificat, segons l'art. P10, en parcel·les amb pendent superior al 20%, i d'1,00m per sobre ni 2,70m per sota de la cota del terreny natural en parcel·les amb pendent inferior o igual al 20%.

d) En parcel·les industrials podrà redactar-se un projecte d'urbanització de la parcel·la que justifiqui i resolgui tècnicament moviments de terres superiors als previstos en els punts precedents en funció de les necessitats industrials, que no podran superar els 5,00m d'alçada ni talussos inferiors a la proporció 1:3.

3. En el cas d'un terreny complex i singular, i d'acord amb les directrius de paisatge del planejament territorial que regulen aspectes en relació amb les edificacions aïllades, es podrien flexibilitzar els paràmetres definits en aquest article, sempre que estigui justificat en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent.

4. Les modificacions de la topografia del terreny natural només s'acceptaran si es presenten conjuntament amb la llicència d'edificació corresponent i en relació a la totalitat de la parcel·la.

article P19. Tanques a espai públic i entre veïns

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

2. Cada zona i subzona regula el tipus i condicions de les tanques.

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.

- En l'execució material de les tanques es promourà una imatge coherent i de conjunt de cada sector.
- L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.

- Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.

- És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que

complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.

6700

2. Per als sectors residencials amb tipologia entre mitgeres:

- les tanques respecte al carrer i espais públics tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00m dels quals només 1,00m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals. Tanmateix, podran ser opaques fins a 2m en $\frac{1}{4}$ part de la seva façana a vial o espai públic.
- les tanques respecte als patis veïns de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00m.
- les tanques respecte als terrats veïns es permet una alçada màxima de 2,00m dels quals només 1,00m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.

3. Per als sectors residencials amb tipologia aïllada:

- les tanques respecte al carrer i espais públics tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00m dels quals només 1,00m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals. Tanmateix, podran ser opaques fins a 2m en $\frac{1}{4}$ part de la seva façana a vial o espai públic.
- les tanques respecte als patis veïns de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,50m dels quals només 2,00m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.

4. Per als sectors industrials aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00 metres dels quals només 0,50 metres podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals. La reixa tindrà, com a mínim un percentatge de buits del 70%. En les tanques s'admetran els armaris necessaris per l'allotjament dels sistemes de control i protecció dels subministraments energètics i de comunicacions. En tot moment s'haurà d'assegurar la bona imatge de la tanca.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

SUBSECCIÓ 1A: PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER

article P20. Alineació del vial

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

article P21. Amplada del vial o carrer

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, l'edificació que tinguin a veure amb l'alineació, es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.
3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies. Als efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin normativament, l'amplada de vial serà la distància més petita entre fronts del tram.

article P22. Rasants del vial i de l'alineació del vial

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

SUBSECCIÓ 2A. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ SITUADA EN RELACIÓ AMB EL CARRER

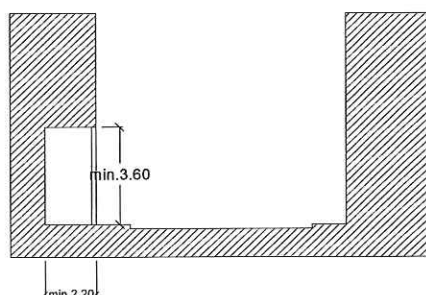


article P23. Alineació de l'edificació respecte del carrer

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.
3. S'entén per variant de regulació aquelles condicions específiques relacionades amb l'ús i/o forma de l'edificació que condicionen una àrea o una parcel·la sense alterar els altres aspectes de la regulació de la zona.
4. Dos grups de variants de regulació:
 - Variants que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums. En aquest cas l'àmbit serà definit com a unitat arquitectònica i resolt directament mitjançant atorgament de llicència municipal.
 - Variants que compensen els volums. En aquest cas varien l'emplaçament i/o forma dels volums però no la qualitat i dona lloc a compensació de volums. L'àmbit serà definit com a unitat d'ordenació i es resoldrà mitjançant Pla Especial.
5. Les variants de regulació que no compensen volums són les següents:
 - a) variant de porxo.

6702

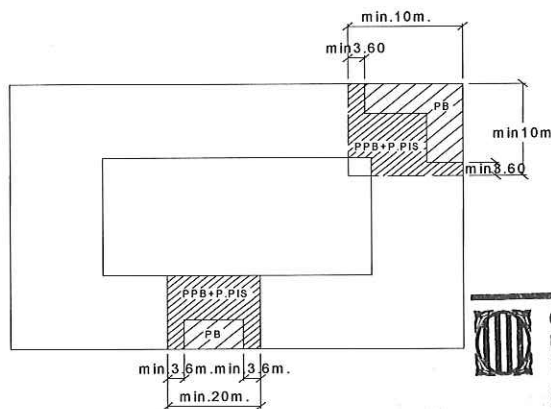
- Comprèn la parcel·la on es planteja crear una façana porticada.
- La llum de pas entre pilars formant porxos i la façana retranquejada serà com a mínim dos 2'20 m.
- L'alçada lliure mínima dels porxos serà de 3'60m.
- La façana porticada tindrà un ample mínim de 12m.
- L'espai porticat tindrà servitud d'ús públic.
- Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament de façana en les mitgeres que quedin al descobert llevat que aquestes s'haguessin reulat anteriorment. Aquesta circumstància obligarà a assumir els costos de la reforma necessària perquè els dos espais porticats tinguessin continuïtat, condició necessària per l'atorgament de la llicència d'edificació.
- S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona, o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.



secció

b) variant de reculada a les plantes pis.

- Comprèn una parcel·la on es planteja la reculada de les plantes pis.
- Els edificis projectats tindran una façana mínima de vint metres (20 m.) continua en planta baixa.
- La reculada s'iniciarà a més de tres metres seixanta centímetres (3'60 m.) de cada mitgera.
- La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als patis de llum.



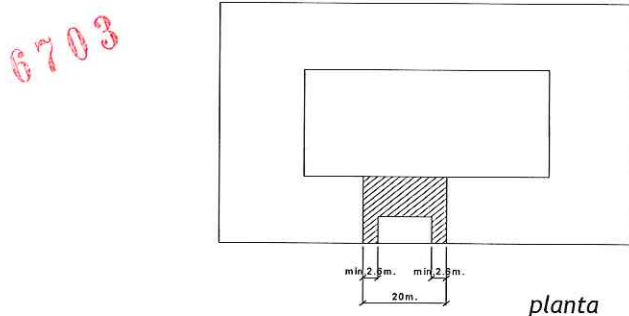
planta



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

c) variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.

- Comprèn la parcel·la on es planteja la reculada parcial de l'edificació en la totalitat de les plantes.

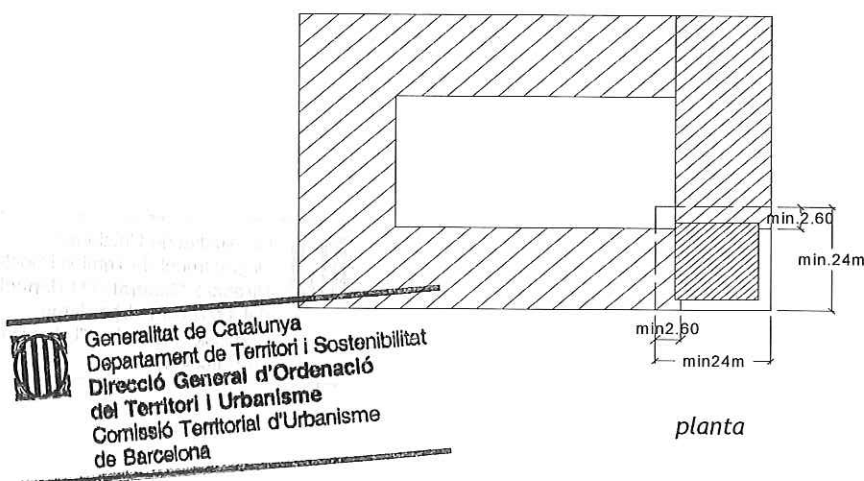


- Els edificis projectats tindran una façana mínima de 20m. continua en planta baixa.
- La reculada s'iniciarà a més de 2'60m. de cada mitgera.
- La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als patis de llum.

6. Les variants de regulació que compensen volums o sostres són les següents:

a) variant de regulació d'acord de fronts:

- Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja reordenar els desnivells d'alçades entre els volums dels diferents fronts de carrer.
 - La unitat d'ordenació serà cantonera i tindrà una longitud mínima de façana a cada un dels vials de 24m.
 - En cas de reculada aquesta s'iniciarà a més de 2'60m. de cada mitgera.
 - Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica (regulació general de zona) no podran ventilar als patis de llum.
 - Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.
- En cas de cessió voluntària i gratuïta al Municipi d'una part del sòl edificable amb destí a espais públics la intensitat de l'edificació teòrica corresponent als sols objecte de cessió podrà acumular-se sobre el sòl restant destinat a l'edificació.
- L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, serà tal que es compleixin les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumètrica específica.



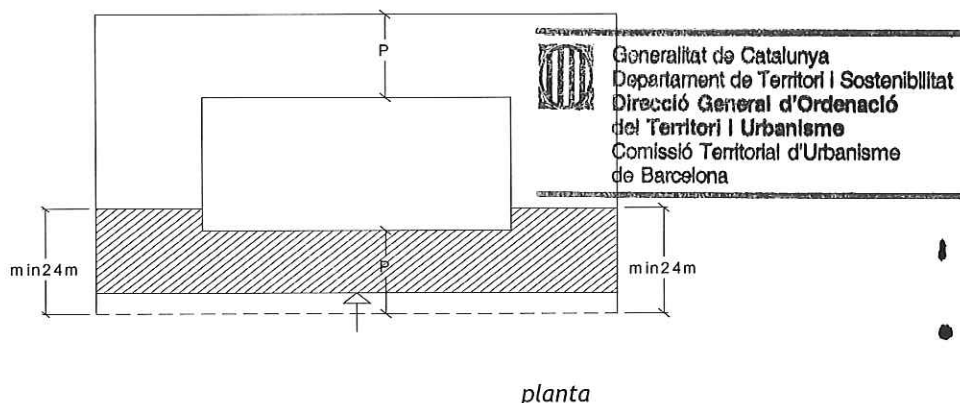
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6704

b) variant de reculada a tot un front:

- Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una reordenació de volums amb la finalitat de disposar d'un carrer més ample.
- La unitat d'ordenació serà tal que abarqui la totalitat d'un dels fronts de l'illa i una longitud de façana mínima de 24m. per a cada un dels fronts contigus al primer.
- L'alçada reguladora màxima aplicable a l'ordenació serà la que correspongui a l'amplada del vial incloent-hi l'eixamplament.
- La reculada comprendrà tot un front d'illa entre carrers.
- La profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La fondària corresponent a la totalitat de l'illa seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada o alineació de referència.
- L'alçada reguladora màxima per front oposat seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior o alineació de referència.
- La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny.



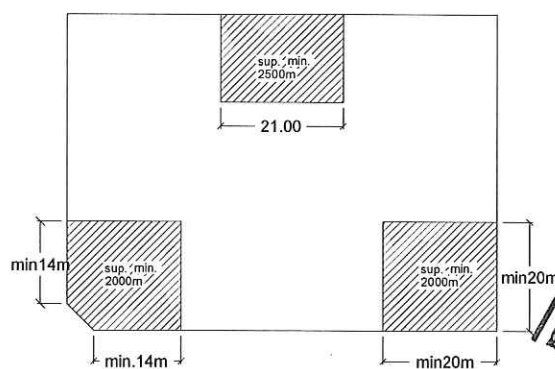
c) variant d'ordenació de volums:

- Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una ordenació de volums diferent de la prevista en la regulació de la zona o sistema.
- La unitat d'ordenació podrà comprendre: una illa completa, aquella part d'illa que tingui una superfície mínima de 2.500m², aquella part d'illa que sigui cantonera i tingui una superfície mínima de 2.000m².
- Les unitats d'ordenació que siguin cantoneres hauran de tenir una longitud de façana a cada front de via pública superior a 20m. En els casos de xamfrà, hauran de tenir una longitud mínima de 14m. des del punt de flexió fins la mitgera corresponent. El seu desenvolupament total, sumat el de tots els fronts de via pública, no podrà ser inferior a 40m.
- L'espai lliure interior d'illa, existent o que en resulti, haurà de permetre la inscripció d'una conferència de més de quinze metres (15 m.) de radi.
- Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.
- En el cas de cessió voluntària i gratuïta al Municipi d'una part del sòl edificable amb destí a espais lliures la intensitat de l'edificació teòrica corresponent als sòls objecte de cessió podrà acumular-se

sobre el sòl restant destinat a l'edificació, no podent-se sobrepassar, en total, els límits d'edificabilitat resultants de l'aplicació de la regla anterior.

- L'ordenació de volums haurà d'ajustar-se a les següents regles:
 - Respectarà les prescripcions d'aquestes Normes, relatives a mitgeres, alineacions de vialitat, cossos sortints, elements sortints i patis de llums.
 - Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica corresponent no podran ventilar als patis de llums.
- L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, serà tal que es compleixin les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumètrica específica.
- El cos de l'edificació que sobrepassi l'alçada reguladora podrà ocupar, a cada planta, el percentatge màxim que es fixa en el següent quadre, d'acord amb la superfície de la parcel·la, situant-se, en tot cas, dintre dels límits establerts per la profunditat edificable:

Superfície de parcel·la	Percentatge màxim d'ocupació (%)
de 2.000 a 3.000 m ²	60
de 3.000 a 4.000 m ²	55
de 4.000 a 5.000 m ²	50
de 5.000 a 6.000 m ²	45
de 6.000 a 7.000 m ²	40
de 7.000 a 8.000 m ²	35
> 8.000 m ²	30



planta

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

7. En totes les variants de regulació que es compensen volum o sostres, com són la variant d'acord de front, la variant de reculada a tot un front, i la variant d'ordenació de volums s'ha de complir la condició en la qual l'ombra projectada per l'edificació prevista, sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les col·lindants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicació general de les Normes de la zona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de desembre a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o cotes de medició de les alçades reguladores.

6706

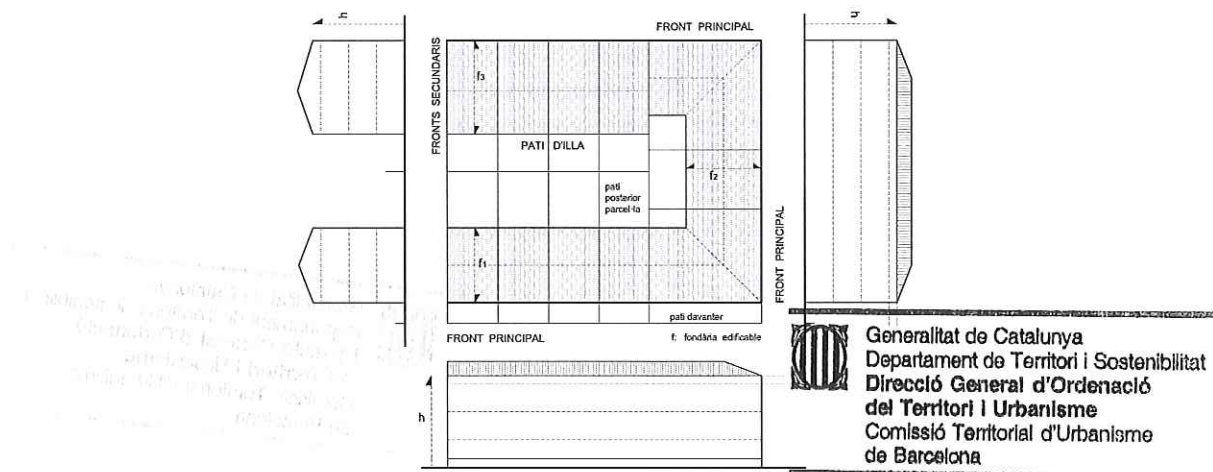
article P24. Front principal i front secundari

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

a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima i la situació de la planta baixa.

b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal. Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de sotacoberta es visualitza admetent obertures sobre el front secundari. En el cas que el carrer del front secundari tingui un fort pendent, la façana i el volum de l'edificació s'adaptaran al que es regula en els apartats 2n i 3r de l'article P36.

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

**article P25. Fondària edificable**

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.

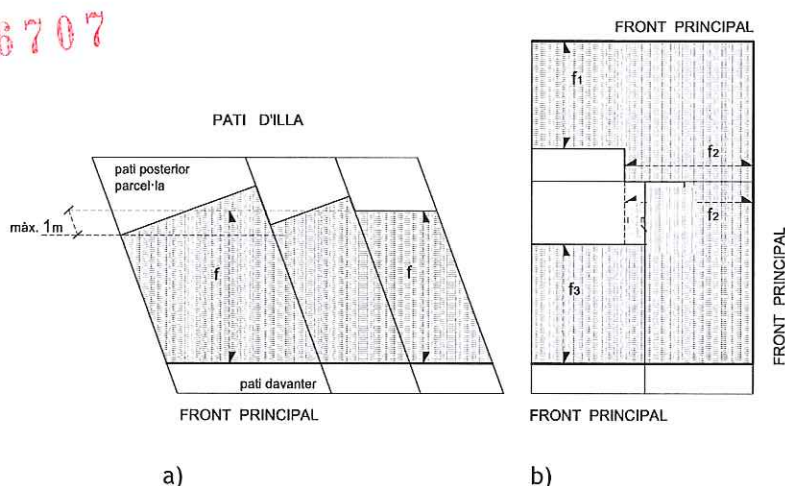
2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només poden sobrepassar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.

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

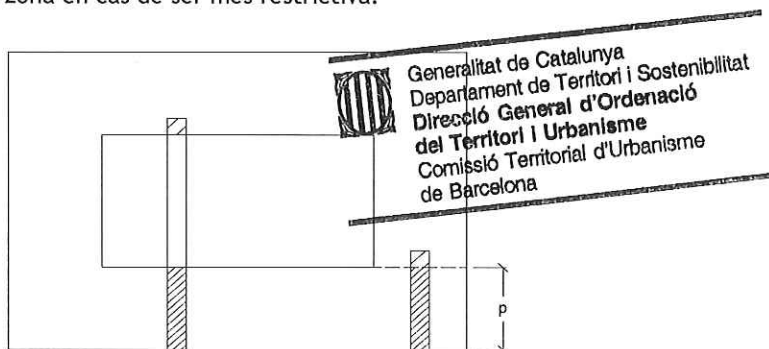
4. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes normes amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:

a) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar ortogonal sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 metre sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.

b) Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació d'una fondària edificable aplicada des del front d'un vial corresponent a la parcel·la veïna.



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



- En illes triangulars els angles aguts de menys de quaranta-cinc graus (45°) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de 6m.
- La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.
- Quan per raons de les dimensions de l'illa no fos possible inscriure una circumferència de 8m. de diàmetre a l'interior del pati d'illa, el conjunt de les parcel·les, en les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades sigui inferior a 30m., serà totalment ocupable, però no podran superar l'edificabilitat teòrica d'aplicar aquesta profunditat edificable mínima 11m. a l'alçada reguladora corresponent a 2p.

article P26. Paret mitgera

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

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

article P27. Pati d'illa

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

2. En els plànols d'ordenació detallada s'ordenen els patis d'illa, depenent de la zona i de la naturalesa de cada pati i segons les preexistències, en els tipus següents:

- a) Pati d'illa lliure d'edificació (codi 0p):
- c) Pati d'illa amb ocupació total (codi 1p):

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

- a) S'aplicarà el que regulen els apartats 3.2 i 3.3 de l'article P36, en relació amb possibles aprofitaments diferents provinents de la diferència de cotes entre la planta baixa i el pati posterior d'illa, el nombre de plantes i la seva Alçària reguladora màxima.
- b) L'article P31.3 que regula el sostre urbanístic d'un edifici en edificis en fort pendent.

4. Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades en l'article P29 *Edificacions en els patis d'illa i tanques*.

article P28. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica de l'article P35.4 i de l'article P36.3, com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.

2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques, i en caràcter general li és d'aplicació directa el que es regula en l'article P27. *Pati d'illa*.

article P29. Edificacions en els patis d'illa i tanques

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

- Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
- En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de mantenir les condicions d'habitabilitat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6709

SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

article P30. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.
2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.
3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars.
4. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la d'acord amb l'article P13, com a sostre d'un edifici regulat en el pròxim article, i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

article P31. Sostre d'un edifici

1. El sostre d'un edifici és la suma en m² de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes Normes.
2. El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència, mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.
3. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'article P36 referent a la posició de la planta baixa, en relació amb el carrer, al pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

article P32. Envolvent màxima d'un edifici i volum d'un edifici

1. L'envolvent màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans intersectats següents:
 - els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçària reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,
 - i els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.
2. El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:
 - En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envolvent màxima resultant.
 - En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

article P33. Façanes d'un edifici

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana

6710

que se situa en relació amb el front de parcel·la.

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

4. La regulació de les condicions del tractament de les part externes de l'edificació té com a objectiu garantir la qualitat en l'aspecte formal de les construccions.

5. El tractament de les parts vistes de les edificacions ha de ser unitari. Cal, com a mínim, dotar l'obra d'un revestiment en façana de textura i coloració d'acord amb l'entorn.

6. S'haurà de permetre la instal·lació de plaques, números, bàculs d'enllumenat públic i altres elements d'utilitat pública que determini l'Ajuntament, a les façanes dels edificis, sense que això generi cap dret a indemnització.


article P34. Nombre màxim de plantes

1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.

2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.

3. Quant al còmput del nombre de plantes en el desenvolupament del planejament derivat i en la concessió de llicències, són determinants els articles que regulen la posició de planta baixa en un tram de façana d'un edifici segons els apartats 3.2, 3.3 i 4.2 de l'article P36.

3. En els llocs on no es defineixen alçades referides a carrer o en el planejament derivat es respectaran les següents relacions amplada de carrer, nombre de plantes i alçària de l'edificació:

amplada carrer		nombre de plantes	alçada
$C < 8 \text{ m}$	 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	2p	7,50 metres
$8 \leq C < 12$		3p	10,50 metres
$12 \leq C < 16$		4p	13,50 metres
$16 < C$		5p	16,50 metres

article P35. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p)

1. L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.

2. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim d'acord amb l'establert en l'article anterior.

3. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:

a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers.

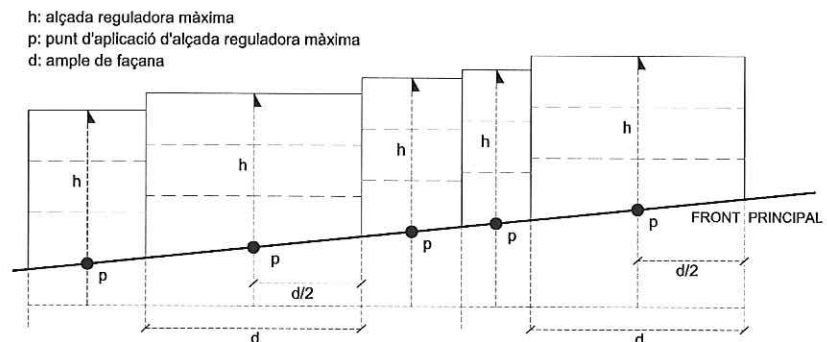
b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent on s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions i la situació de la planta baixa. Així, es permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general sense sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida, d'acord amb el que determina l'article P31.3.

4. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació amb el carrer.

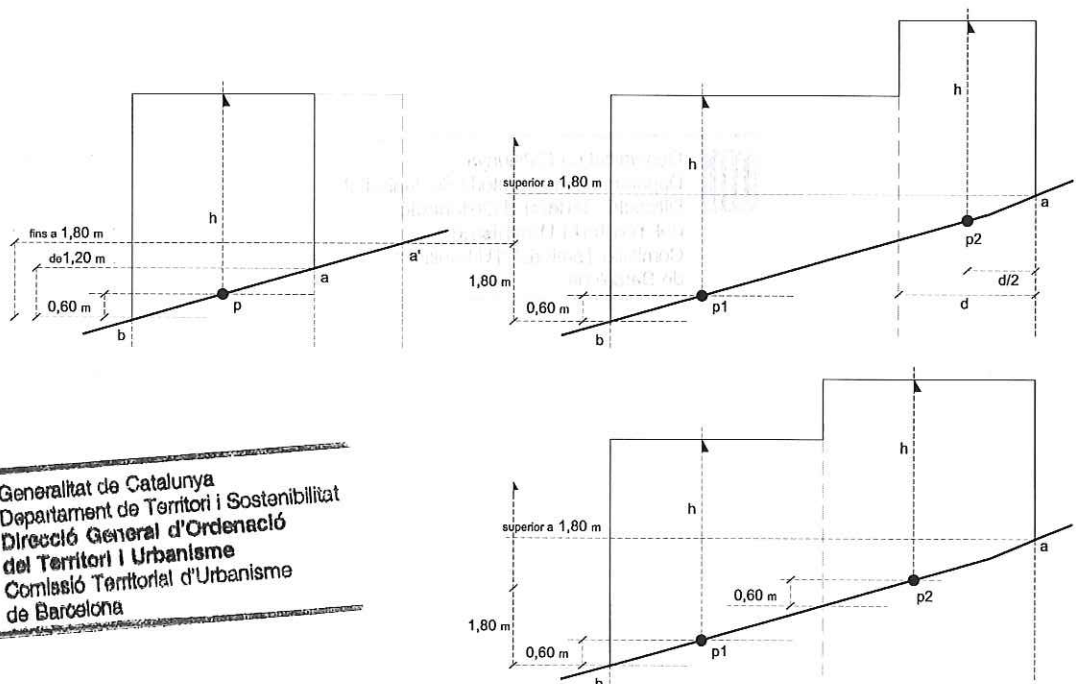
a) Norma general:

- 6711
- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats.

Carrer amb diferents
parcel·les amb el seu
punt d'aplicació central



- Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegades sigui superior a 1,20 metres i inferior a 1,80 metres, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 metres per sobre la cota de l'extrem més baix.
- Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 metres, s'haurà d'escalonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors a i b.

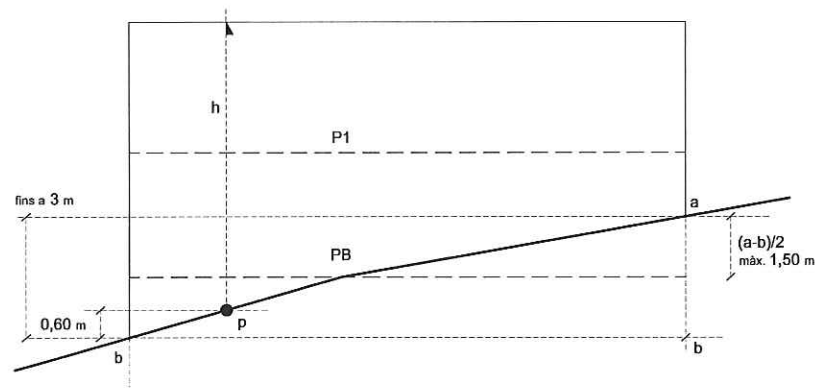


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

b) Norma específica per parcel·les situades en carrers de fort pendent:

- En carrers amb fort pendent o amb parcel·les amb fronts a carrers més amples no caldrà escalonar l'edifici d'acord amb la norma general de l'article P35.4.1, si la planta baixa se situa entremig de les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació d'acord amb el que determina l'article P36.3.2.b, i la diferència de cotes entre els extrems de l'alineació no sigui superior a 3m.

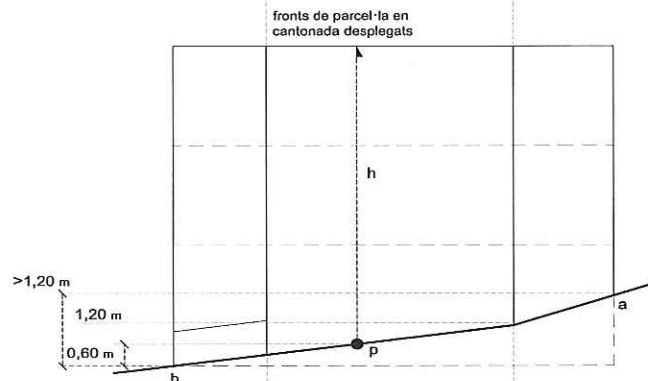
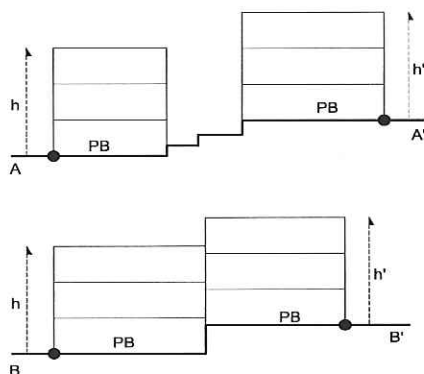
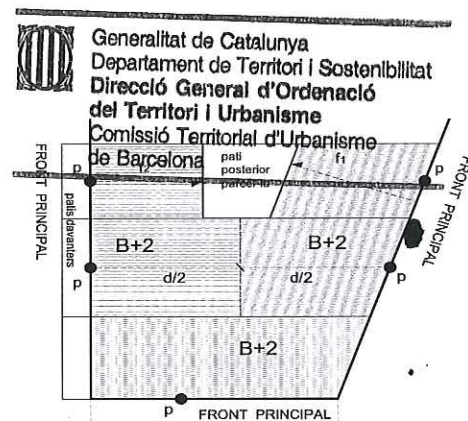
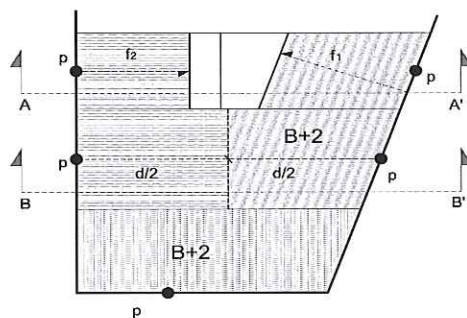
En aquest cas, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima seguirà situant-se a 0,60m per sobre de la cota de l'extrem inferior de l'alineació de l'edificació.



- En el cas que la planta baixa se situés a més de 1,50 metres de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que preveu l'article P36.3.2.c, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà a una distància màxima d'1 metre per sota de la cota del paviment de la planta baixa, encara que la distància d'aquest punt d'aplicació a la cota més baixa de l'alineació sigui superior a 0,60m.

c) Parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats:

- En parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. En aquest cas, si l'edificació és compacta entre els dos carrers i els plànols d'ordenació detallada no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, aquesta es produirà en el punt mig de la parcel·la.



6713

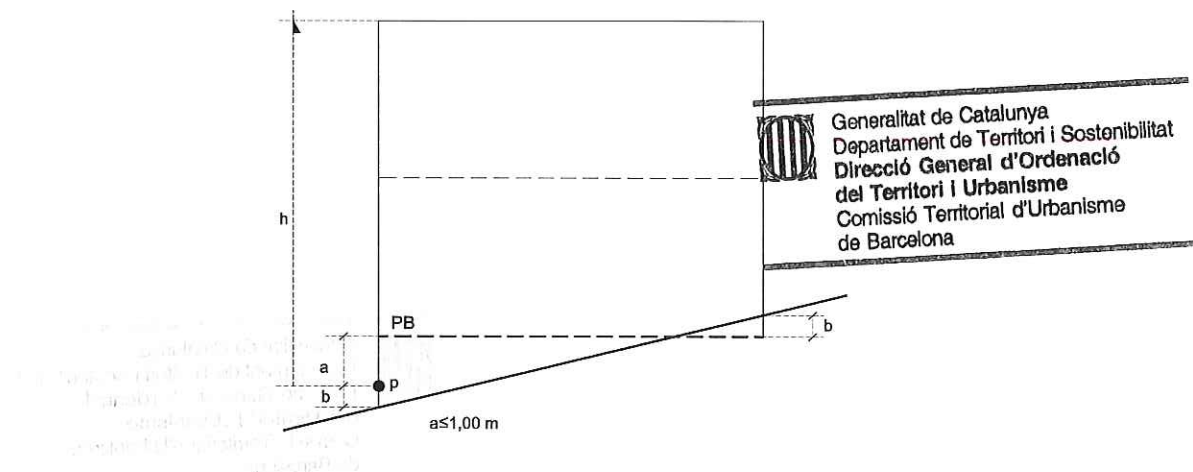
5. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.

a) Norma general:

- El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

b) Condicions en terrenys amb fort pendent:

- En el cas que el paviment de part d'una planta baixa es trobés situat a més d'1 metre per sobre del terreny modificat de la parcel·la, d'acord amb el que es regula en l'article P36.4.2, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en aquesta cota -1 metre respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas però, part de la planta de la baixa se situarà per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o de més, a la diferència entre la cota més baixa de l'alineació i el punt d'aplicació.



- c) Les rasants i les plataformes del terreny modificat per a ser edificat, venen regulades segons els moviments de terres admesos en el paràmetre Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la en l'article P18 i la regulació de la posició de la planta baixa en relació al terreny i el còmput de sostre de la planta baixa i planta soterrani es regula en l'article P36.4.

artícle P36. Planta baixa

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

2. La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:

a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en carrers o terrenys.

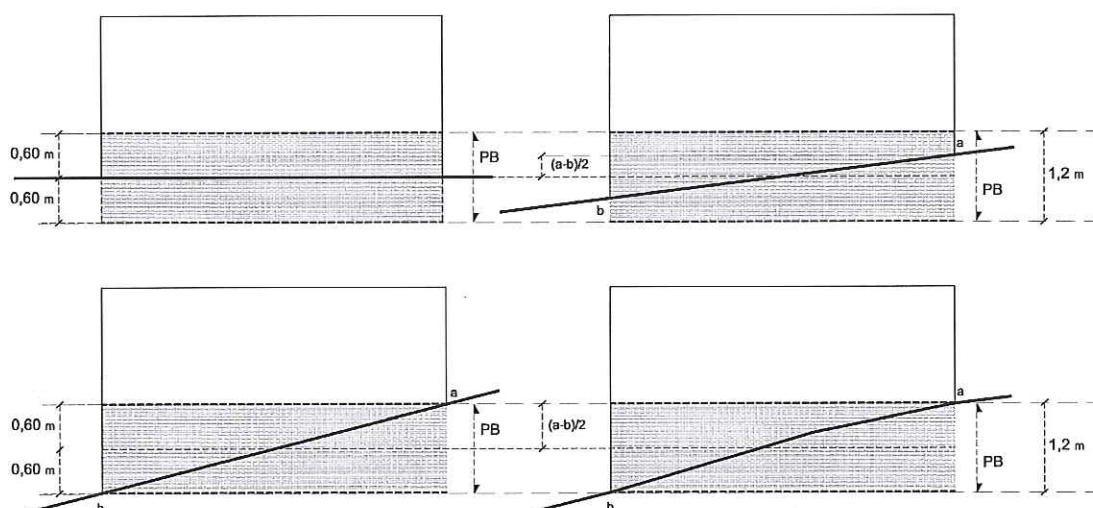
b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent en la qual s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions, la condició de planta baixa i el còmput de sostre edificable de la planta baixa i de la planta soterrani. Aquesta norma específica permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general amb l'objectiu de no sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida, d'acord amb el que determina l'article P31.3.

3. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer.

6714

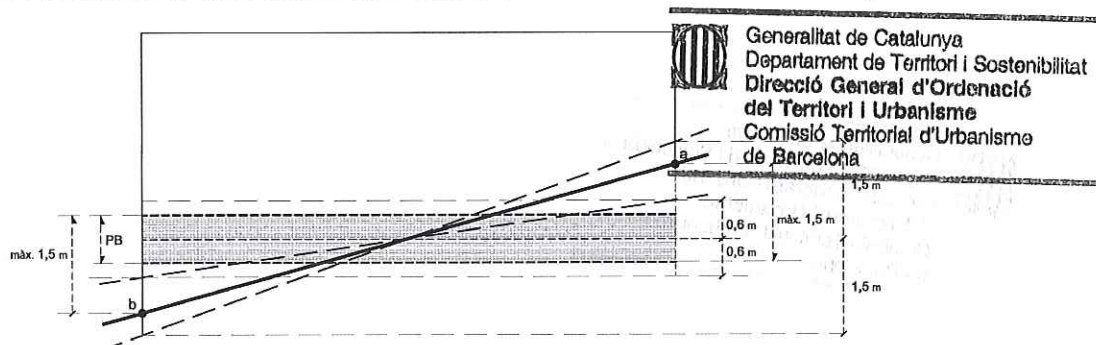
a) Norma general:

- En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o de menys d'1,20m, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.
- En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20m, s'haurà de retranquejar la planta baixa.



b) Norma específica en carrers de forts pendents:

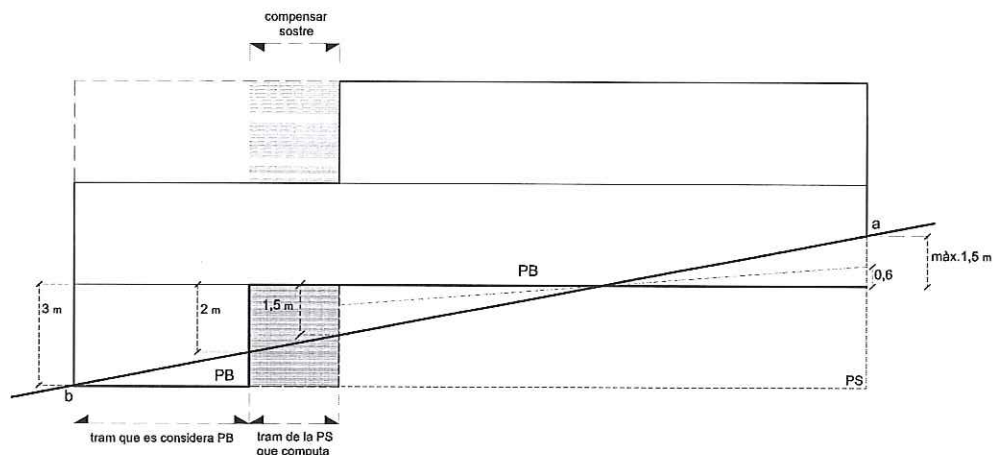
- En carrers de forts pendents o en parcel·les amb fronts més amples, no caldrà retranquejar la planta baixa quan la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació superi els 1,20 metres, en els supòsits, condicions i límits següents:
 - a) Que quedi justificat als efectes tècnics, constructius i compositius de l'edifici, i d'acord amb els apartats següents b i c.
 - b) En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de les alineacions no superi els 3m, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar en un marge comprès entre 1,50* metres per sobre de la cota més baixa i 1,50* m per sota de la cota més alta de l'alineació. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es situarà en tots el cassos a 0,60m per sobre de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que regula l'article P35.4.2.
- (* si el desnivell està entre 1,20m i 1,5m aquest número coincidirà amb el desnivell)



6715

c) En el cas que el projecte arquitectònic proposi sobrepassar el límit d'1,50 metres regulat en l'apartat anterior, les condicions en relació amb l'aprofitament seran les següents:

- La part de la planta soterrani situada sota d'aquest tram de la planta baixa que sobrepassa la distància 1,50m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici.
- Si aquesta diferència és superior a 2m, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.

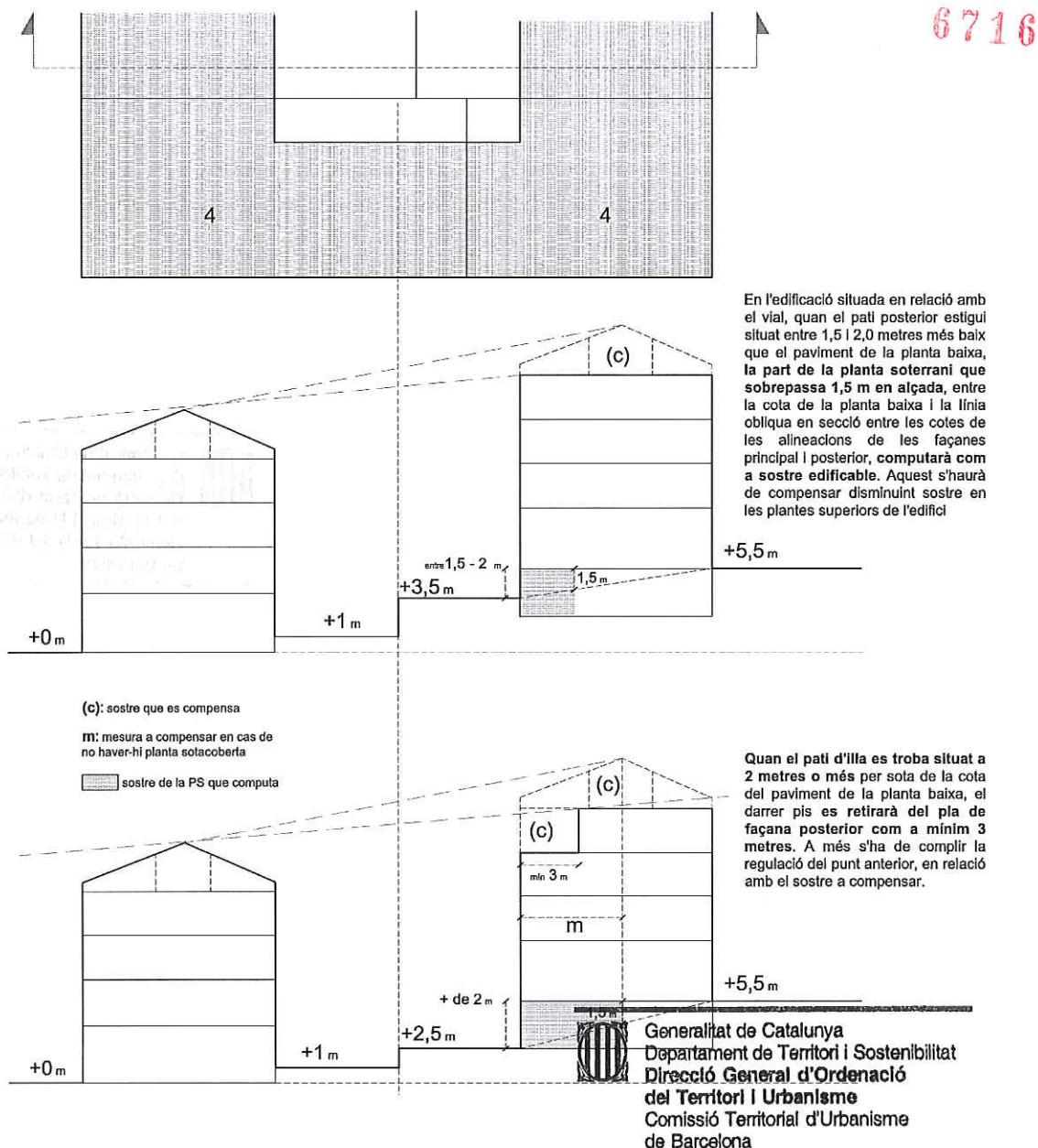


c) Normes de la planta baixa en relació amb la cota del pati d'illa:

- En cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçada superior a 1,50m respecte de la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la, la part de la planta soterrani que sobresurti haurà de computar en concepte de sostre edificable i aquest s'haurà de compensar en una altre part de l'edifici, d'acord amb el que regula l'apartat c següent.
- A partir de que la cota del paviment de planta baixa superi els 2m respecte de la cota del pati, aquesta tindrà la consideració de planta pis i el darrer pis de l'edifici s'haurà de retirar d'aquesta façana posterior com a mínim 3m, condició que s'haurà de tenir en compte i integrar en la compensació de sostre regulada en l'apartat anterior.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



- El càlcul de les superfícies de sostre a compensar que fa referència als dos apartats anteriors a i b, es calcularà traçant unes línies obliques en els plans verticals de les mitgeres, que vagin des de la cota del carrer a la cota del pati. La superfície que computarà de la planta soterrani vindrà definida per una línia en planta entre els dos punts definits per les verticals sobre la mitgera on la distància entre el sostre de la planta baixa i la línia obliqua sigui 1,50m.
- En les parcel·les que tinguin fronts en carrers oposats, la posició de la planta baixa es referirà a cada front.

4. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

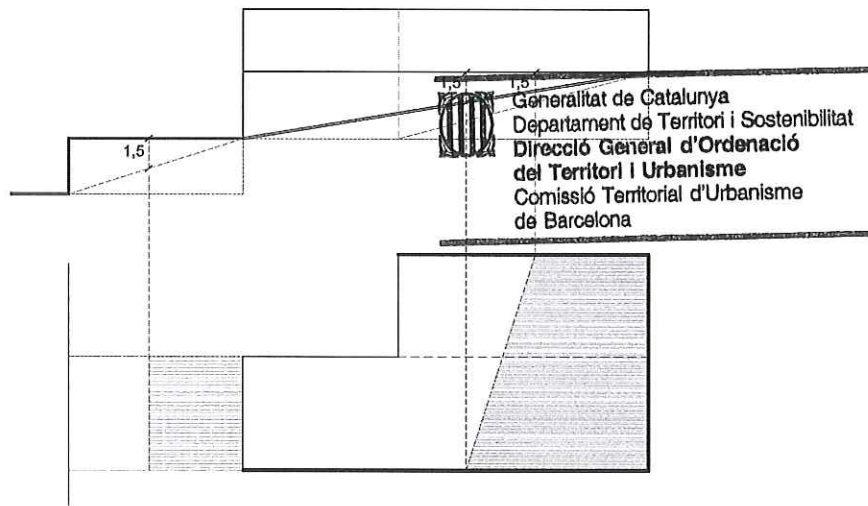
a) Norma general:

- En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

b) Norma específica en terrenys amb fort pendent:

- 6717
- En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d'1m respecte del terreny modificat, d'acord amb l'article P18, quan una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat, amb les condicions següents:

- a) La part de planta baixa semisoterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més d'1,50m de la cota exterior del terreny.
- b) En el cas que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici segons el criteri i regulació de l'apartat 3.2.c d'aquest article.



- c) Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2m.
 - d) El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament.
5. En les edificacions singulars situades en relació amb l'illa, la planta baixa se situa i computa d'acord amb l'anterior apartat, a excepció que un planejament derivat de detall determini una ordenació singular amb edificacions i espais lliures diversos, que permetin compaginar edificacions situades en relació amb el vial, justificant en aquest cas el sostre d'un edifici o d'un planejament derivat d'acord amb el que regula l'apartat 3 d'aquest article.
 6. La superfície construïda de totes les plantes baixes computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte la part semisoterrada dels edificis situats en relació amb la parcel·la regulada segons l'apartat 4.2 d'aquest article.
 7. Els criteris del còmput del sostre edificable en ordenacions volumètriques de detall del planejament derivat es farà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors 3 i 4, a partir de les seccions adequades, siguin edificacions situades en relació amb el vial, en relació amb la parcel·la, o en relació amb l'illa.
 8. Respecte l'alçada lliure mínima i màxima de la planta baixa, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, s'aplicaran els següents criteris:
 - a) La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 metres. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.

6718

b) L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari, serà de 2,50 metres per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada i per les altres zones en les que l'ús dominant sigui l'unifamiliar, i de 3,00 metres per la resta de les tipologies.

article P37. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. S'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estigui menys d'un metre cinquanta (1,50m) per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tundra, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a 9 m de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrani prèvia pla especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per l'ús públic del subsòl.

4. La planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, amb l'excepció que el planejament derivat o el projecte arquitectònic prevegi el següent:

a) Que en carrers i terrenys en fort pendent, part de la planta soterrani computi als efectes del que determinen els article P36.3.2.c, article P36.3.3 i article P36.4.2.

b) Que s'ocupin amb usos principals d'ús col·lectiu i d'accessibilitat pública.

c) Que part de la planta soterrani doni a un pati de llums generant noves façanes on la paret confrontant estigui situada a 3 metres o més, i aleshores s'aplicarà el que determina l'article article P36.3.2.c.

Les situacions dels apartats b i c anteriors només es tindran en compte si així ho determina un àmbit de planejament derivat o de modificació puntual del POUM amb ordenació volumètrica definida precisa.

article P38. Planta altell

1. La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.

2. Les plantes altells computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la i d'un edifici.

article P39. Planta pis i planta àtic

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.

2. La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici. La planta àtic, per estar inclosa en el concepte de planta pis, està definida en els plànols corresponents d'ordenació detallada amb un nombre de plantes més que el que s'indica en la part de la terrassa vinculada a la planta àtic.

3. Totes les plantes pis, inclosa la planta àtic, computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.

article P40. Planta sotacoberta

1. La planta sotacoberta és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.

2. El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana i, com a màxim, es situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forjat admès. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçària reguladora màxima.

3. L'espai computable de la planta sotacoberta, pel que fa al sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim

6719

d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,50 metres.

El planejament derivat i el projecte de reparcel·lació dels polígon d'actuació urbanística han de concretar la posició i dimensió d'aquest sostre edificable computable, però no es pot tenir en compte als efectes de deduir-ne el nombre màxim d'habitatges de l'àmbit de planejament o gestió.

4. L'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar a:

- Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
- Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat, admetent així, situar estances principals d'un habitatge a la planta sotacoberta.

article P41. Coberta

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. La coberta podrà ser plana o inclinada segons la zona.
2. En edificacions residencials la coberta inclinada no podrà superar un pendent del 30%.

article P42. Alçada lliure i construïda d'una planta

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre, la qual serà de 2,70m mínim per a l'ús residencial i 3,50m per a altres usos.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància entre els seu paviment i la cara superior del forjat del sostre, la qual serà de 3,00m mínim per a l'ús residencial i de 3,50m per a altres usos.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article P43. Cossos i elements sortints

Cossos sortints

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats o oberts.
2. Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front tancat amb elements construïts o fixes, com són les tribunes, els miradors o similars, o que el seu espai està ocupat o previst per instal·lacions de l'immoble. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article P31.
3. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat algun dels cantons laterals amb tancaments fixos, o bé aquells que, tot i tenir només barana perimetral, sigui opaca. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
4. Són cossos sortints oberts els que no són tancats, com les terrasses, els balcons i similars. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article P31.
5. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.
6. Les condicions dels cossos sortints comunes a tots els tipus d'ordenació:
 - a) En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
 - b) S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes pel planejament vigent aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.
 - c) La projecció vertical de l'extrem superior del vol se situarà a 0,60 m del cantell de la vorera, encara que per altres determinacions li correspongués un vol major.

6720

- d) El pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una altura inferior als 3,50m, mesurats verticalment des del paviment de l'espai públic sobre el qual es troba.
- e) S'entén per pla límit lateral de volada el pla normal a la façana que limita la volada de tot tipus de cossos sortints a planta pis. Aquest pla límit de volada se situa a una distància de la línia divisòria entre parcel·les igual o superior a 0,50 m, per a volades inferiors a 0,50 m i d'1 m per a la resta. En qualsevol cas, el pla límit lateral de volada estarà a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest. Tal distància es pot reduir o eliminar per mitjà d'un projecte arquitectònic global que compregui diverses unitats parcel·laries.
- f) Per damunt del darrer forjat de l'edifici, la façana serà plana i alineada al front del vial, i no s'admetrà cap tipus de cos sortint. S'exceptua la volumetria específica provinent del desenvolupament d'una figura de planejament.
- g) La superfície en planta dels cossos sortints tancats no es considerarà com a superfície útil de les peces adjacents per a poder assolir la superfície mínima assignada per a cadascuna a aquesta ordenança.
- h) No és admissible la instal·lació del safareig, la rentadora i l'estenedor en els cossos sortints oberts.
- i) No es consideraran tancaments laterals les separacions realitzades en voladissos oberts correguts que delimitin diferents habitatges dins un conjunt plurifamiliar. Aquestes separacions hauran de ser amb material lleuger, calat o translúcid.

Elements sortints



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Consorci de Territori i Urbanisme
de Barcelona

1. Els elements sortints són elements constructius no habitables ni edificables que sobresurten de la línia de façana, de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació de l'edificació i que corresponen a l'edifici en la seva composició arquitectònica originària. Es consideren com a tals sòcols, marquesines, gàrgoles, cornises, trencaaigües, motllures, ràfecs, i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva, funcional o compositiva.
2. No s'admeten com a elements sortints a façanes: xemeneies o similars, baixants (al llarg de la planta baixa), etc. els qual s'hauran de situar a l'interior de l'edifici.
3. Es limitaran, quan a la volada, a tot el que es disposa per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
 - a) A la planta baixa d'una edificació amb front a un carrer de més de 6m d'ample, s'admeten els elements sortints puntuals, sempre que no sobresurtin més d'una centena part de l'amplada del vial, amb un límit màxim de 0,15m. Als carrers de menys de 6m d'ample no s'admeten elements sortints en planta baixa.
 - b) En cas que la voravia del carrer tingui una amplària igual o inferior a 1m no es permetrà elements sortints en planta baixa.
 - c) A les plantes pis s'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punt no es trobi a una alçada inferior als 3,50m per sobre de la rasant de la voravia i que llur volada no sigui superior ni en longitud, ni en superfície projectada en planta, a la que correspondria al cos sortint en volada de plantes superiors i amb les seves limitacions.
4. Els ràfecs poden volar del pla de façana fins a un màxim de 0,25m per els carrers de menys de 6m, 0,45m per als carrers de menys de 12m i fins a un màxim de 0,90m per als de 12 o més metres, no podent-se superar el vol equivalent a la 25ª part de l'amplada del carrer.
5. No s'admet augmentar la volada del ràfec fins a la projecció de les volades de la planta inferior. No obstant això, en el supòsit de renunciar al ràfec corregut, sí que es pot repetir el perímetre de la volada de la planta inferior.
6. La volada màxima dels elements sortints a l'espai lliure interior d'illa ha de ser igual al corresponent als cossos sortints.
7. Les edificacions amb una volumetria específica, i les d'edificacions aïllades, no es permet ocupar l'espai

6721

limitat per la distància mínima a les partions de parcel·la.

article P44. Espais oberts d'un edifici

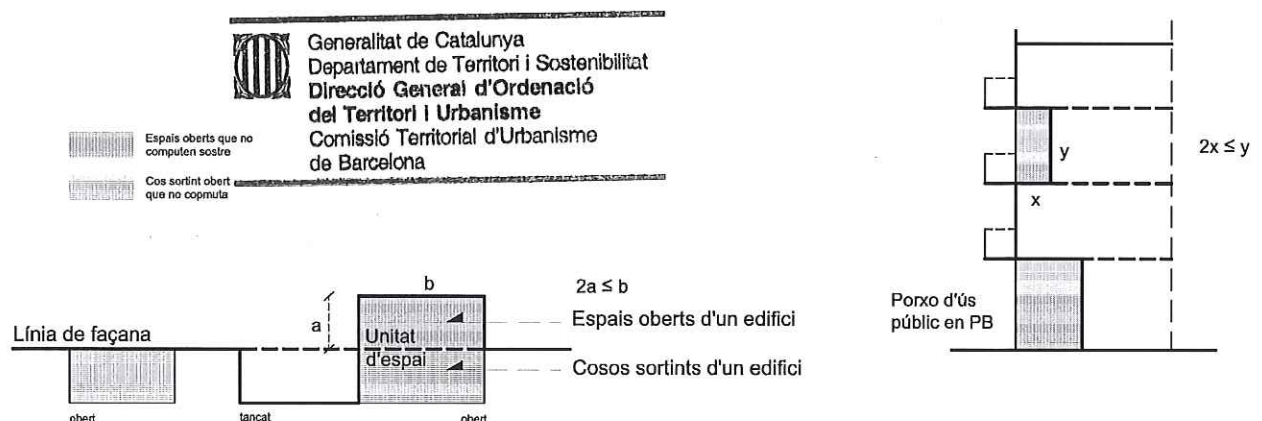
1. Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre, inclosos en l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.

2. En un planejament derivat que detalli la situació d'un espai obert en una volumetria definida o en un projecte arquitectònic que es reguli per un número absolut de sostre edificable màxim, els espais oberts no computaran en els supòsits següents:

- Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.
- Els espais oberts que constitueixen un buit de volum entre plantes i façanes de l'edifici configurant noves façanes internes dins de l'envolvent de l'edifici.
- Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçada lliure.
- Els espais oberts a un o dos costats que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçada lliure entre forjats, i la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.

En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o espais requerits per les condicions d'habitabilitat.

3. La superfície dels espais oberts d'ús privatiu no computables a efectes de sostre d'un edifici, i la dels cossos sortints oberts d'un edifici no poden superar el conjunt de la superfície potencial dels cossos sortints oberts possibles admesos en les façanes d'un edifici, segons es reguli en cada zona o en caràcter general en l'article anterior.



article P45. Elements tècnics i compositius d'un edifici

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'envolvent màxima d'un edifici, essent no habitables ni transitables, a excepció de forjats específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres.

2. Aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

3. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article P31.

4. S'han d'adaptar a la composició de la façana. Es fa especial menció als aparells d'aire condicionat, els quals

6722

s'han de situar en obertures ja existents, tot respectant-ne la superfície mínima d'il·luminació natural i la composició, o bé en forats realitzats als tancaments de façana respectant la geometria de tota la façana.

5. Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació es situaran a l'interior de l'edifici. No obstant això, quan per raons justificables d'instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana i sense sobresortir d'aquesta alineació, l'alçada respecta la rasant, no serà inferior a 2,50 m.

6. Aquesta mesura es considera referida al paviment de la vorera o de la via pública per a vianants. Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior de l'edificació en planta baixa. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana.

7. El sistema de suport dels elements tècnics de les instal·lacions garantirà que en cas de desprendiment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a via pública.

8. Es preveurà en el projecte d'edificació, la futura col·locació d'aparells d'aire condicionat en la composició de la façana, de manera que la seva localització compleixi les condicions dels articles anteriors.

9. Caldrà preveure en el projecte d'edificació els calaixos d'obra amb els tubulars necessaris per passar elements tècnics d'instal·lacions futures com per exemple: aire condicionat, antenes parabòliques, de telefonia, etc.

10. Respecte als elements permesos per damunt de l'alçària reguladora màxima, si en la regulació específica de cada zona no s'estableix altra cosa, s'entendran admesos els elements següents:

- a) Els pendents de cobertes inclinades no superiors al 30% i l'arrencada de la qual es situï sobre el darrer forjat real o possible indicada segons la regulació de zona corresponent.
- b) Els pendents dels terrats fins un màxim de 60 cm per damunt del darrer forjat.
- c) les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 0'60 m.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de separar-se 3m del perímetre de la façana i romandre per sota del diedre virtual traçat a 45° per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats dels serveis.
- g) Les baranes de façanes i patis interior no podran excedir 1m si són opaques i podran assolir fins a 1,80m amb material transparent o amb reixes.
- h) Els elements de separació entre terrats, l'alçada màxima no podrà superar 0'50m.
- i) Els coronaments decoratius de les façanes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article P46. Patis de llum

1. Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.

2. Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el *decret d'habitabilitat vigent* en el moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.

3. Els patis de llum d'un projecte arquitectònic computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article P31, excepte:

- Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
- Quan una de les cares del pati sigui permeable.
- Quan el planejament derivat d'ordenació volumètrica precisa justifiqui que en subzones per habitatges de protecció pública, la tipologia en "doble bloc" regula patis amplis i suficients per una correcta il·luminació i ventilació creuada dels habitatges amb funcions ambientalment positives, i que aquesta tipologia de l'edificació millora els espais públics de l'ordenació urbanística de l'entorn.

6723

2. Als edificis d'habitatges, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, de patis de llum. La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums s'admetran per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estàncies, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

3. Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per l'atorgament de llicències d'obres l'adequació de les dimensions mínimes de tamany i forma exigides per aquestes Normes.

4. El pati de llums es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixtes:

- a) El pati de llums mixtes és el que està obert en alguna o algunes de les seves cares o pati d'illa, espai lliure o vial.
- b) La dimensió d'aquests celoberts és independent de la forma i la dimensió de la parcel·la mentre es garanteixin les condicions expressades perquè les façanes siguin considerades aptes per a la ventilació i la il·luminació naturals.

7. Mentre es compleixin la resta de condicions contingudes en aquest article, es poden concebre patis que pertanyin al volum edificable de dues o més finques, anomenats patis mancomunats.

La mancomunitat de patis s'ha d'establir per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, la qual cosa és requisit imprescindible per a la concessió de la llicència d'obres.

article P47. Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge.
2. La superfície dels patis de ventilació computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article P31.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ÚS

6724

article U1. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del planejament derivat que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a) Atenent a la funció urbanística es classifiquen els usos com a: generals o específics.
- b) Atenent al domini es classifiquen els usos com a: públics, privats o col·lectius.
- c) Atenent a la permissibilitat es classifiquen com a: dominants, compatibles, condicionats o incompatibles.

SECCIÓ PRIMERA. ELS USOS SEGONS LA FUNCIO URBANÍSTICA

article U2. Usos generals i usos específics

1. Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entesos com àmbits de planejament (pla parcial urbanístic, pla de millora urbana, pla especial urbanístic) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. Els usos específics són aquells que el POUM estableix, genèricament, per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

article U3. Residencial

És aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció. Inclou els usos específics següents:

1. Habitatge

- a) *Habitatge unifamiliar*: Es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.
- b) *Habitatge bifamiliar*: Edifici de dos habitatges destinat a dues llars o famílies. Situat aïllat, aparellat o entre mitgeres en contacte directe amb el sòl. Jurídicament es pot dividir en el règim de propietat horitzontal.
- c) *Habitatge plurifamiliar*: Edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. Jurídicament susceptible d'esser dividit horitzontalment. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els hotels apartaments ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.
- d) *Habitatge rural*: Es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.
- e) *Habitatge d'ús turístic*: Es refereix a l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat. La seves característiques es regulen en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
- f) *Habitatge dotacional*: Comprèn els habitatges construïts en sòl públic qualificat de sistema d'habitatge dotacional i destinat a satisfer necessitats temporals de determinats col·lectius.

2. Residència col·lectiva

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6725

Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones (per exemple; instal·lacions juvenils, residències per a estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials).

article U4. Terciari i serveis

Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics següents:

1. Oficines i Serveis

Comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

2. Comercial

Comprèn els establiments comercials formats per locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament.

L'ús comercial s'articula en funció de les categories a l'article 6.1 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials:

a) Per raó de la superfície de venda:

- *Petits establiments comercials (PEC)*, són establiments amb una superfície de venda inferior a 800 m².
- *Mitjans establiments comercials (MEC)*, són establiments amb una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m².
- *Grans establiments comercials (GEC)*, són establiments amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².

b) Per raó de singularitat de l'establiment:

- *Establiments comercials singulars (ECS)*, establiments comercials que presenten una sèria de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers. Els establiments comercials singulars, també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt a) d'aquest article.

- *Establiments comercials no singulars (ECNS)*: la resta d'establiments comercials.

El municipi de Castellar del Vallès, té més de 5.000 habitants, te delimitada la seva trama urbana consolidada (TUC) aprovada per la Direcció General d'Urbanisme, en data 3 d'abril de 2012 i disposa de la concentració comercial (CC) relacionada i delimitada en els annexos del Decret 379/2006, del 10 d'octubre, pel qual s'aprova el PTSEC, Pla territorial sectorial d'equipaments comercials. Així doncs, les condicions la localització i ordenació de l'ús comercial seran les següents:

- Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.



6726

- Els petits establiments comercials (PEC) es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.
- En aquelles qualificacions del sòl urbà en les que aquest POUM admeti l'ús comercial i es trobin dins del perímetre de la TUC i de la CC Pla de la Bruguera es podran implantar establiments comercials singulars (ECS) i no singulars (ECNS), els quals poden ser PEC, MEC, GEC en concret.
- En aquelles qualificacions del sòl urbà en les que aquest POUM admeti l'ús comercial i es trobi fora del perímetre de la TUC i de la CC Pla de la Bruguera es podran implantar establiments comercials singulars (ECS), els quals poden ser PEC, MEC, GEC en concret.
- En aquelles qualificacions del sòl urbà en les que aquest POUM admeti l'ús industrial cal tenir en compte que, d'acord amb la Disposició addicional 13a del DL 1/2009, les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que si desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m² de superfície de venda, ni configurar juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.
- En aquelles qualificacions del sòl no urbanitzable en les que aquest POUM admeti la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es podran implantar PEC, amb el vist-i-plau de la Direcció General d'Urbanisme.
- En aquelles qualificacions del sòl urbà o urbanitzable en les que aquest POUM admeti les estacions de subministrament de carburants i es trobin fora de la TUC o de la CC Pla de la Bruguera, s'admetrà la incorporació d'un PEC de superfície inferior a 200 m², com a servei complementari, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç.
- Totes les llicències comercials atorgades fora de la trama urbana consolidada (TUC) amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2009 mantenen els seus drets pel que fa al canvi de titular, sempre que es respectin les característiques de la pròpia llicència.

Aquesta classificació, superfícies i condicionants s'hauran d'adaptar a la legislació sectorial aplicable en cada moment. La modificació de classificació i superfícies previstes en aquest article per tal d'adaptar-se a la legislació sectorial d'aplicació, no requeriran la tramitació d'una modificació puntual del POUM.

3. Allotjament turístic

Les diferents modalitats i els requisits es regulen en la legislació sectorial turística vigent (actualment: Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. Comprèn, entre altres:

- a) *Establiment hotel·ler*: Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents.
- b) *Establiment de turisme rural*: Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer.
- c) *Càmping*: Són establiments que presten servei temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament.
- d) *Establiment d'apartaments turístics*: Establiments que presenten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

4. Espectacle i recreatiu

Les diferents modalitats i els requisits es regulen en la legislació sectorial vigent (actualment: Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i de les activitats recreatives; i

6727

Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el reglament d'espectacles públics i activitats recreatives):

- a) *Espectacle públic*: les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altres tipus adreçades a l'entreteniment o al lleure, realitzades davant de públic, i dutes a terme per artistes, intèrprets o actuants, que intervenen per compte d'una empresa o per compte propi.
- b) *Recreatiu*: activitats que ofereixen al públic la utilització de jocs, de màquines o d'aparells o el consum de productes o serveis, així com també aquelles que congreguen persones amb l'objecte principal de participar en l'activitat o de rebre serveis amb finalitats d'oci, entreteniment o diversió.

Comprèn, entre altres:

- c) *Restauració*: aquelles activitats que es realitzen en locals que tenen per objecte oferir menjars i begudes al públic assitent per ser consumits en el mateix establiment.
- d) Activitats no permanents desmuntables (per exemple, carpes, acrs, fires d'atraccions...)

La regulació i definició específica i concreta dels aspectes tècnics i la corresponent tramitació d'aquestes activitats es regula en l'Ordenança d'intervenció municipal en espectacles públics i activitats recreatives del municipi de Castellar del Vallès, aprovada al 17 de juliol de 2012.

article U5. Industrial, logístic, magatzem i tecnològic

Comprèn les activitats de tipus industrial, logístic i magatzem i tecnològic. Inclou els usos específics següents:

1. Industrial

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació de vehicles que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el POUM, s'ajustarà al que s'estableixi en l'Ordenança d'intervenció municipal ambiental, de seguretat i de salut pública, i l'Ordenança municipal reguladora sobre sorolls i vibracions. Dins de la regulació general de l'ús industrial el POUM estableix la següent diferenciació:

- a) *Indústria tipus A*: Comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'ús residencial, en que no existeixin raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.
- b) *Indústria tipus B*: Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria en general, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. S'inclouen els tallers de reparació de vehicles.
- c) *Indústria tipus C*: Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'ús dominant i que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Comprèn la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. S'inclouen els tallers de planxa i pintura de vehicles.

De forma general les possibles molèsties sobre els teixits veïns es regularà d'acord amb els paràmetres establerts en la secció cinquena del present capítol sobre la regulació específica dels usos i les activitats.

Caldrà considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitat industrial i d'emmagatzematge atenent a la tipologia de l'establiment i el nivell de risc intrínsec dels sectors, segons el Reial Decret 2267/2004 del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RSCIEI), l'apartat 1 de l'Annex II.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6728

2. Logístic

Comprèn les activitats logístiques associades amb la coordinació del conjunt de serveis pont entre fabricants de mercaderies i clients i que inclou, a més del transport, les activitats de gestió, d'inventaris i comandes, fraccionament de càrrega, emmagatzematge, facturació, acoblament i empaquetament final.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb unes altres, comercials o industrials, contigües, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal.

L'ús de logística s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i, també, en funció de les instal·lacions o maquinària de que disposi.

3. Magatzem

Comprèn aquelles activitats de magatzem relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies, sense cap mena de manipulació, transformació o tractament.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb unes altres, comercials o industrials, contigües, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal.

L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i, també, en funció de les instal·lacions o maquinària de que disposi.

Caldrà considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitat industrial i d'emmagatzematge atenent a la tipologia de l'establiment i el nivell de risc intrínsec dels sectors, segons el Reial Decret 2267/2004 del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RSCIEI), l'apartat 1 de l'Annex II.

4. Tecnològic

Comprèn aquells centres, l'activitat dels quals es focalitza en la transferència del coneixement generat en els centres públics i privats de recerca, i l'adaptació al llenguatge de l'empresa, a les característiques dels seus productes i a la demanda dels seus clients. Aquests centres realitzaran activitats de recerca aplicada, desenvolupament precompetitiu i serveis, i estaran especialitzats en un tipus de tecnologia o sector, amb criteris d'excel·lència a nivell nacional i internacional, de forma que per les seves dimensions, grau de coneixement, especialització i recursos tecnològics puguin prestar serveis de suport a la innovació de forma continuada.

article U6. Agrari i recursos naturals

Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics següents:

1. Agrícola

Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

En funció de la seva dotació de reg, s'estableixen dos tipus d'activitat agrícola:

a) Agrícola de regadiu: s'entén per agrícola de regadiu, aquells sòls conreats per horta i amb una dotació assignada d'aigua mínima de 6.500 m³/ha i any. S'exclouen per tant d'aquesta consideració, els conreus més extensius en reg, o les plantacions intensives d'olivera o ametller, així com també els sòls amb reg de suport a l'arbrat o al cereal.

b) Agrícola: s'entén per agrícola aquells sòls agraris no inclosos en l'apartat anterior.

2. Ramader

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

3. Forestal

6729

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.

4. Extractiu

Comprèn les activitats d'extracció d'àrids i d'explotació de recursos naturals a cel obert. Tanmateix, es consideren sempre de caràcter temporal i provisional.

article U7. Dotacions públiques

Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió, etc. Inclou els usos específics següents:

1. Sanitari - assistencial

a) *Sanitari*: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

b) *Assistencial*: Comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.

2. Docent

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

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

3. Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general en instal·lacions cobertes o no.

4. Sòcio-cultural

Comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política, activitats de tipus social i religiosos. Respecte el religiós comprèn els edificis o locals de concurrència pública, de titularitat pública o privada, reconeguts, declarats o certificats per l'església, la confessió o la comunitat religiosa respectiva reconeguda legalment, i destinats principalment i de manera permanent a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte.

Les condicions tècniques i materials mínimes d'aquests centres religiosos s'estableixen en la Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte i en el Decret 94/2010 que la desplega.

5. Administratiu i serveis

Comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública (Ajuntament, Consell Comarcal, Generalitat, Estat) i aquells destinats a acollir dotacions de prevenció (parcs de bombers, casernes, escorxadors, cementiris, etc.). Tanmateix comprèn els edificis i espais destinats a l'ús de proveïment i abastament com són els mercats destinats a la venda directa al públic, de caràcter permanent, la finalitat del qual és servir com a centre d'abastament al públic mitjançant l'acolliment al seu interior d'una pluralitat de llocs de venda al detall atorgats en concessió de domini o llicència administrativa per l'Ajuntament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6730

Pel que fa als cementiris, les normes d'aplicació vigents seran les següents fins a noves normes posteriors: la Llei 2/1997, de 3 d'abril sobre serveis funeraris; el Decret 209/1999, de 27 de juliol, reglament supletori dels serveis funeraris municipals; el Decret 297/1997, de 25 de novembre, reglament de policia sanitària mortuòria.

article U8. Serveis tècnics i ambientals

Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, telecomunicacions, radiocomunicacions, tractament dels residus sòlids, estacions de servei, etc), incloses les oficines i magatzems al servei d'aquests usos. Inclou els usos específics següents:

1. Aigua (abastament i depuració)

Comprèn les estacions depuradores d'aigües residuals.

2. Residus

Comprèn les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs.

3. Energètic

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

article U9. Mobilitat

Comprèn aquells usos destinats a la mobilitat de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri. Inclou els usos específics següents:

1. Transport

a) *Viari*: Comprèn les activitats relacionades amb la mobilitat de les persones i del transport de les mercaderies. Inclou tant els desplaçaments efectuats mitjançant el transport públic i col·lectiu, com els que s'efectuen mitjançant els vehicles privats o a peu.

b) *Ferrovitari*: Comprèn les activitats que consisteixen en la prestació de serveis de transport de mercaderies o viatgers per ferrocarril aportant, en tots els casos, la tracció. Són també activitats ferroviàries les que aporten exclusivament la tracció.

2. Aparcament

És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. La seva regulació particular s'estableix en la secció sisena d'aquest mateix capítol.

3. Estació de serveis i benzineres

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de gasolines i gasolis d'automoció que disposin dels elements determinats a aquest efecte per la normativa aplicable en aquesta matèria.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

article U10. Lleure i ambiental

Comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats. Inclou els usos específics següents:

1. Lleure



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6731

Comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural (agrícola, ramader, forestal o fluvial) i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que, necessàriament, s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura (cases de colònies, hípiques...).

2. Ambiental

Comprèn el conjunt d'activitats a desenvolupar en els espais caracteritzats per la seva protecció natural o per l'ús comunitari o col·lectiu com a espai lliure, en els quals s'exclouen amb alguna excepció, la implantació d'edificacions i infraestructures.

3. Desenvolupament rural

Comprèn les activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

4. Ecològic i paisatgístic

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.



SECCIÓ SEGONA. ELS USOS SEGONS EL DOMINI

6732

article U11. Classificació d'usos segons el domini

D'acord amb el domini dels usos, el POUM estableix la següent classificació:

- usos públics,
- usos privats.

article U12. Usos públics

Són usos públics els referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclou els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

article U13. Usos privats

Són usos privats aquells que es realitzen per particulars en propietat privada, i poden ser de caire:

- particular,
- comunitari,
- col·lectiu. Són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ TERCERA. PERMISSIBILITAT, REGULACIÓ I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS

article U14. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat del usos, el POUM estableix la següent classificació:

- Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
- Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
- Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
- Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

article U15. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

- a) En el sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús general.

La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i condicionats.

- b) En sòl urbanitzable programat, cadascun dels sectors tindrà assignat un ús general.

Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per les zones que defineix el corresponent Pla Parcial, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i condicionats.

El POUM o el corresponent Pla Parcial podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

- c) En sòl no urbanitzable l'ús general serà el definit per aquets POUM.

La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.

- d) Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús general. Per cadascun dels diferents sistemes generals s'estableix l'ús dominant, els compatibles i condicionats.

article U16. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un o diversos usos generals o dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema, sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.

2. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles per a cada zona subzona o sistema serà competència del POUM. Això no obstant, es podrà modificar amb les següents condicions:

- a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial urbanístic d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:

- restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.

- prohibir usos compatibles amb el POUM.

- admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6734

- es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Especial.
- b) En els sòl urbanitzable programat mitjançant l'aprovació del Pla Parcial es regularan detalladament aquests usos.
- c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial urbanístic es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial urbanístic podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

article U17. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu la TRLU. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.



6735

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article U18. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats adscrita per cada ús es podrà determinar en una ordenança específica.
4. Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental (PACA), es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

article U19. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableix les següents situacions:

Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.

Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.

Situació 2: Activitat situada en planta baixa i planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.

Situació 3: 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 les plantes inferiors.

Situació 4: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 5: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.

Situació 6: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Situació 7: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 8: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.

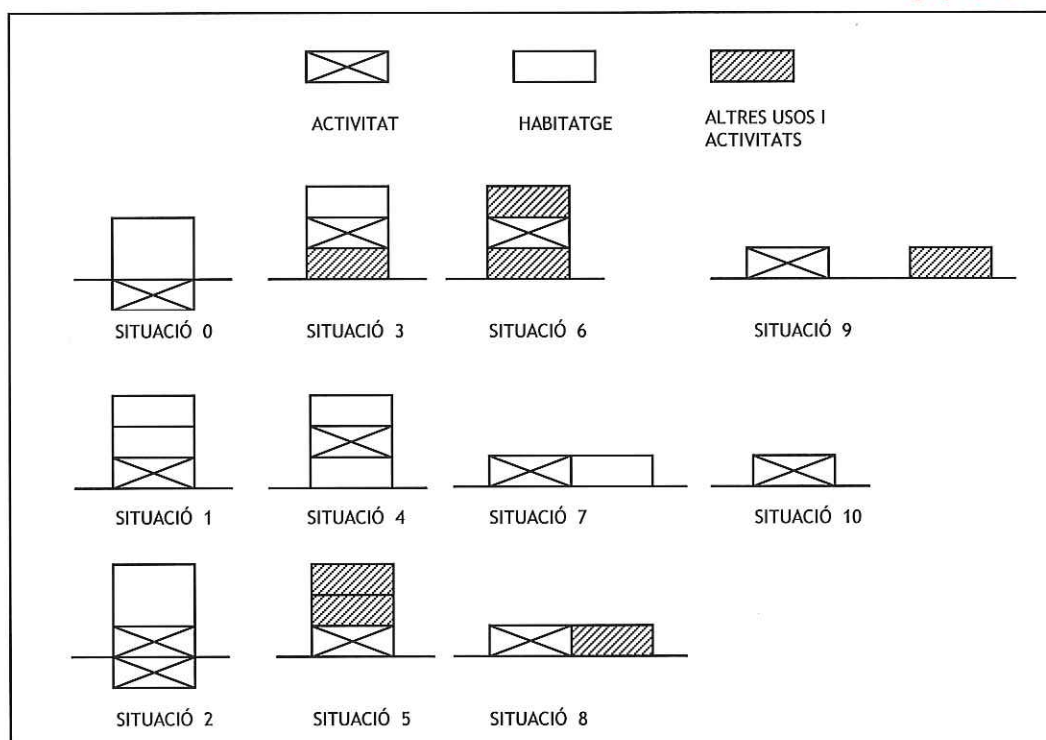
Situació 9: Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.

Situació 10: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6736

**article U20. Usos específics en relació a les situacions relatives**

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives que es determinen en el següent quadre:

USOS PERMESOS EN LES DIVERSES SITUACIONS RELATIVES

USOS		SITUACIONS RELATIVES										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Terciari i Serveis												
Oficines i serveis	< 150 m ²											
	> 150 m ²											
Comercial	< 150 m ²											
	150 m ² a 800 m ² (PEC)											
	800 m ² a 1300 m ² (MEC)											
	1300 m ² a 2500 m ² (GEC)											
Allotjament turístic	Establiment hotel·ler											
	Establiment apartaments turístics											
Restauració	< 100 persones d'aforament											
	> 100 persones d'aforament											
Espectacles	< 100 persones d'aforament											
	> 100 persones d'aforament											



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

[illegible]

Ús permès



Ús no permès

6738

SECCIÓ CINQUENA. ELS USOS I LES ACTIVITATS AMBIENTALS

article U21. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'ordenança municipal corresponent, pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres, ordenats de major a menor conflictivitat respecte a quotidianitat i la convivència urbana diària:

- Càrrega i descàrrega.
- Sorolls i vibracions.
- Risc d'incendi (càrrega de foc).
- Olors.
- Contaminació atmosfèrica.
- Aigües residuals.
- Residus sòlids
- Aparcament
- Risc d'explosió
- Radiacions electromagnètiques.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora i legislació sectorial vigent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

4. En cas de redactar una ordenança reguladora dels usos i activitats, s'establirà la classificació de les diferents situacions relatives i el seu grau de compatibilitat o asmissibilitat, així com al regulació de les activitats en funció del seu nivell d'incidència sobre l'entorn, els altres usos i el medi ambient. Es regularà com a mínim el següent:

- a) Classificació de les situacions relatives.
- b) Càrrega, descàrrega i afectació a la circulació.
 - Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
 - Comerç de superfície total superior a 400 m².
 - Indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi.
 - Indústria aïllada i separada del nucli de ciutat.
 - Magatzems de superfície superior a 200 m².

Els que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

- Condicions de càrrega i descàrrega:

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior de l'edificació o dins dels límits de la parcel·la i tindrà, amb caràcter general, com a mínim les dimensions d'un rectangle de 10m de

6739

llargada i 3m d'amplada. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament dels vehicles habituals i es preveuran lliures de tot obstacle. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent des de la línia de façana. L'amplada mínima de l'accés serà de 4m en carrers d'amplada igual o inferior a 7m i de 3m en carrers d'amplada superior a 7m. En cas d'emplaçament d'activitats en situacions existents que no s'adeqüin a les determinacions fixades, o en cas de que els vehicles que facin ús de la zona de càrrega i descàrrega tinguin unes dimensions superiors a 2x6 m, caldrà justificar degudament d'adequada funcionalitat de l'accés amb la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats, per tal de que no dificultin el trànsit per la via pública.

- Càrrega i descàrrega a la via pública:

L'autorització de reserves a la via pública es condicionarà al tipus d'activitat i a l'horari.

c) Sobre els sorolls i vibracions.

- Les molèsties per sorolls i vibracions produïdes per activitats, les fonts que provenen dels veïnat i les infraestructures viàries urbanes, venen regulades per l'Ordenança municipal reguladora del soroll i vibracions, adequada a els exigències del Decret 176/2009. En el cas de no estar aprovada l'Ordenança municipal al nou decret, són d'aplicació els criteris i objectius del decret 176/2009, en els tres períodes del dia: diürn (07 - 21h), vespertí (21 - 23h) i nocturn (23 - 07h).

d) Risc d'incendi.

- Les activitats, en funció del risc d'incendi que presentin, es classificaran d'acord amb el nivell de risc intrínsec de les instal·lacions, els quals es fixen en funció de la càrrega de foc ponderada.

- La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb el CTE i RSCIEI o normativa que la substitueixi o complementi. En aquelles activitats que no sigui d'aplicació aquesta norma, s'aplicarà la normativa sectorial específica. El valor de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament del sector serà en funció del nivell de risc intrínsec existent.

e) Oloros.

- S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte i s'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire manifestament molesta. Respecte les condicions en matèria d'olors permeses no es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tal que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la, des de la que s'emeten les esmentades olors.

f) Contaminació atmosfèrica.

- Es defineix una activitat com a potencialment contaminadora de l'atmosfera aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència a l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones, flora i fauna i per als béns de qualsevol naturalesa.

- Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica: la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o legislació que les substitueixi. Les activitats es classificaran d'acord amb el catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera relacionades a l'Annex i del Decret 322/87.

g) Aigües residuals.

- Mitjançant ordenança s'establiran les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, quant a les instal·lacions de pretractament, depuració, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6740

- Mitjançant ordenança s'establiran les condicions que hauran de complir per descarregar directa o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament els abocaments de característiques o concentració instantània de contaminants.

h) Risc d'explosió.

- Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

1. Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics
- Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o que hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.) i a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge etc.)
- Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

2. Activitats que utilitzen explosius industrials:

- No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF-120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

i) Sobre les radiacions electromagnètiques.

- S'entén per radiació electromagnètica aquella emissió i propagació d'energia sense necessitat d'un suport material, creada per càrregues elèctriques en moviment respecte de l'observador.

article U22. 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 el cas d'implantar-se en el municipi, un establiment nou afectat per la legislació d'accidents greus (AG) o canvis substancials d'establiments AG existents, caldrà que es sotmeti, tal com correspon per la llei, al procediment d'autorització ambiental d'acord amb la Llei 20/2009 de 4 de desembre de *prevenció i control ambiental de les activitats* en el marc de la qual el DEMO haurà d'emetre un informe vinculant a la vista del risc de l'establiment i aplicar els criteris definits amb aquest objectiu per la planificació del territori.

article U23. Simultaneïtat d'usos

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

article U24. Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el seu mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics Municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

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



6741



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

article U25. Definició

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

article U26. Reserva d'espais públics per estacionament

Els plans de millora urbana, els pacials urbanístics i els plans especials urbanístics, en el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla.

article U27. Condicions dels estacionaments públics en els Plans de millora urbana, Parciais i Especials

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

1. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,40m d'ample per 5,00m de longitud sense obstacles si es col·loquen en bateria, i de 2,00m d'ample per 5,00m de longitud si es col·loquen en filera. En aquest cas caldrà garantir un espai lateral de circulació de 3m d'amplada.
2. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de tràfic.
3. Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats i disposaran d'enllumenat.
4. Els espais oberts per estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquest efecte es disposaran al voltant els elements d'arbrat i jardineria que assegurin aquesta integració.
5. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.

article U28. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes i ampliacions que suposin un increment de sostre del 50% o augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament per automòbils, motocicletes i bicicletes, assenyalades en l'article següent. Aquestes places es situaran a l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà, per analogia, l'assenyalat en l'esmentat article i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
3. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.
4. En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest pla, que sol·licitin la construcció de més de tres habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalen aquest pla.
5. Mitjançant Plans Especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podrà

modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:

- Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
- Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions en les que l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.

6. Les condicions tècniques dels aparcaments així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableix la legislació sectorial vigent.

article U29. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

1. Els edificis de nova planta i les edificacions de nova implantació han de disposar d'una reserva de places d'aparcament associades en funció de l'ús a que es destinen, ja sigui a l'interior de l'edifici o al mateix solar.

2. El nombre mínim de places que caldrà preveure és el següent:

a) Edificis exclusius d'habitatges en sòl urbà:

- Una plaça pels habitatges iguals o menors a 90m² de superfície útil.
- Una plaça i mitja per cada habitatge major de 90m² i menor o igual a 150m² de superfície útil, podent-se substituir per una plaça amb capacitat per a dos vehicles.
- Dues places per cada habitatge de més de 150m² de superfície útil, podent-se substituir per una plaça amb capacitat per a dos vehicles.

b) Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits:

- Habitatge: es comptabilitzaran segons l'apartat anterior.
- Altres usos: una plaça per cada 60m² o fracció de superfície útil.

c) Edificis comercials:

- Una plaça cada 200m² o fracció de superfície útil.

d) Edificis d'oficines i serveis:

- Una plaça cada 60m² o fracció de superfície útil.

e) Edificis d'ús hotel·ler, residències o similars:

- Una plaça cada dues habitacions.

f) Edificis d'ús de restauració d'aforament superior a 150 persones:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció que sobrepassi de 150 persones.

g) Edificis d'ús recreatiu d'aforament superior a 100 persones:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció que sobrepassi de 100 persones.

h) Edificis d'ús industrial de superfície útil superior a 400m²:

- Una plaça cada 200m² o fracció que sobrepassi de 400m² de superfície útil.

i) Edificis d'ús de magatzem de superfície útil superior a 200m²:

- Una plaça cada 400m² o fracció que sobrepassi de 200m² de superfície útil.

j) Edificis per a tallers de reparació de vehicles:

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de treball del taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

k) Edificis per a estacions de serveis:



- 6743
- En els establiments que disposin d'un annex per a usos complementaris de superfície útil superior a 120m², una plaça per cada 20m² d'aquesta o fracció.

l) Edificis d'ús educatiu:

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

m) Edificis d'ús sanitari - assistencial:

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

n) Instal·lacions esportives amb aforament superior a 60 persones:

- Una plaça per cada 15 persones d'aforament.

o) Edificis per a dotacions cíviques i culturals:

- Teatres, cinemes, auditoris i anàlegs: una plaça per cada 15 localitats o usuaris i, en el que excedeixi de 500, una plaça per cada 10.
- Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos i d'altres dotacions cíviques i culturals: una plaça per cada 100m² de superfície útil o fracció en establiments de més de 1.600m².

p) Edificis per a altres dotacions:

- Una plaça per cada 200m² de superfície útil o fracció en locals de més de 1.000m². Tanmateix, aquest paràmetre es podrà reajustar en cada cas, en raó de les característiques específiques de la dotació i el seu programa funcional en relació amb les característiques de la xarxa viària en la s'ha d'inserir.

3. Les places mínimes d'aparcament per a motocicletes que hauran de preveure's seran equivalents a una plaça d'aparcament per cada 8 places d'aparcament per automòbils.

4. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.

5. En els casos d'ampliacions i de gran rehabilitació d'edificis preexistents, seran d'aplicació els paràmetres anteriors, referits només a la part d'edifici objecte d'aquestes actuacions.

6. Els canvis d'ús o reformes que impliquin un major nombre d'habitatges a l'edifici requeriran la previsió de places que comporti l'increment.

7. En la resta d'intervencions sobre edificis preexistents, no es requeriran noves reserves d'aparcament per raó de l'obra, si bé en cap cas poden significar reducció de les places actualment en servei. Tanmateix, en raó de l'activitat que s'implati, per a l'atorgament de la llicència ambiental es podrà requerir una reserva específica.

8. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides resulti un número fraccionari de places, s'arrodonirà per sobre per tal d'obtenir la reserva mínima d'aparcament de l'edifici.

9. Les promocions d'habitatges en filera disposaran d'un únic accés o gual comú a tots ells per a promocions de més de tres i fins a sis habitatges; i fins a dos accesos o guals, també comuns, per a promocions de set a més habitatges, en aquest cas situats el més distants entre ells, de forma que es redueixi al mínim el seu impacte sobre el vial.

article U30. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Podran quedar exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:

a) Causes de la mida.

- Quan l'exigència de places d'aparcament, resultat de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, sigui igual o menor a quatre, s'exonerà de l'obligació de reserva d'aparcament.

6744

- Quan mitjançant un projecte i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, s'exonerà el compliment de les places exigibles en el mateix edifici.
- Si, mitjançant un projecte, es demostra que el nombre de places resultants per planta soterrània és igual o menor a vuit. En aquest cas, no serà obligatori més d'una planta soterrània.
- Per a tots els casos, el límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se mitjançant planejament derivat que justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatòries, es podrà despreciar el sobrant d'aquestes places.

b) Causes tècniques.

- Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, s'exonerà parcialment del compliment de les places exigibles.
- Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als dotze metres, comptants des de la solera del nivell inferior, s'exonerarà parcialment del compliment de les places exigibles.

c) Causes urbanístiques.

- Quan es tracti d'edificis o entorns en els que el planejament no admeti la disposició d'accés rodat o de la configuració de l'espai públic resultin restriccions que impossibilitin l'accés reglamentari a l'espai d'aparcament.

d) Causes de protecció del patrimoni.

- En els edificis catalogats pel Catàleg de béns a protegir i pel Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, s'eximirà de l'obligació de reserva d'aparcament si resulta incompatible amb el nivell de protecció i els criteris d'intervenció definits a la fitxa corresponent.
- En el cas en què, motivat per una intervenció arqueològica preventiva duta a terme segons el Catàleg de béns a protegir s'hagi documentat estructures que per les seves característiques patrimonials hagin de preservar-se in situ.

e) Altres causes.

- Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals responsables de trànsit o similar.
- En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.
- En cap cas es permetrà l'eliminació de les places d'aparcament ja existents, en el cas que es produeixi un canvi d'ús de tot l'edifici o part de l'edifici.

2. L'exempció de les previsions d'aparcament serà justificada i raonada expressament en la sol·licitud de la llicència i sempre i quan no concorrin singulars condicions urbanístiques que determini el manteniment de la prescripció.

article U31. Disposició i dimensió de les places

1. Els vehicles s'han d'estacionar de forma que s'hi pugui accedir i que les maniobres de sortida o entrada des dels accessos a l'aparcament fins a la plaça corresponent no es vegin obstaculitzats per cap vehicle. El vehicle base per al disseny es considerarà de tipus turisme, de dimensions 1,80 x 4,80m.

2. Les dimensions mínimes de les places per a turismes enteses com a vehicles de cap element, tipus pila

estructural o similar, en cas de disposició en bateria, són de 2,20m x 4,80m. S'adoptarà per a justificar l'accés i maniobralitat la plantilla detallada a la figura 9. Tot i així, s'admet com a màxim que un 10% de les places de reserva obligatòria es destinin a vehicles de mida reduïda, amb dimensió mínima de plaça de 2,00 x 4,00m. Només per aquest cas, el vehicle tipus es considerarà de dimensions 1,60 x 4,00m, emprant-se la plantilla detallada a la figura 10 exclusivament per a la maniobralitat d'aquestes places reduïdes.

3. Aquestes dimensions mínimes s'hauran d'incrementar, per tal de permetre l'adequada maniobralitat i accessibilitat en funció de la configuració geomètrica del local.
4. Singularment, en el cas de places en bateria que limitin lateralment amb paret en mes del 50% de la longitud, les amplades anteriors s'incrementaran un mínim de 0,20m, per costat afectat.
5. En cas d'estacionament en cordó, les longituds mínimes anteriors s'incrementaran en 0,40m, podent-se reduir les amplades en 0,20m, quedant les dimensions de 5,20 x 2,00m.
6. Com a norma general i depenent de la configuració geomètrica de l'aparcament i del nombre de places, no s'admet haver de fer més de 3 maniobres per a l'estacionament, ni els recorreguts marxa enrera superiors a 10m, ni la invasió de la rampa en maniobres.
7. L'alçada lliure mínima del local serà de 2,50m. L'alçada útil no tindrà cap punt per sota de 2,20m.
8. S'admet la substitució de places de turisme, fins un màxim del 10%, per places de motocicletes en proporció mínima de 4 unitats per cadascuna d'aquelles, amb dimensions mínimes 1,20 x 2,00m.
9. S'admet la substitució de places de turismes, fins un màxim del 10%, per places de bicicletes en proporció mínima de 10 unitats per cadascuna d'aquelles, amb dimensions mínimes 0,40 x 2,00m. S'hauran de col·locar barres de subjecció i es concentraran i senyalitzaran les zones amb aparcament de bicicletes que s'inscriuran en el Registre de la Propietat.
10. En edificis que continguin habitatges, les places que, en raó de la seva major dimensió, puguin contenir més d'un vehicle sense permetre però el seu accés o sortida independent, constituïran una entitat registral única indivisible i computaran com a dues unitats a efectes del compliment de la reserva obligatòria que resulti aplicable a l'edifici.
11. Per al còmput de les reserves de places d'aparcament derivades d'altres usos diferents a l'habitatge, es podran comptabilitzar la totalitat de la capacitat de vehicles si per les seves característiques de vinculació a l'activitat o pel seu règim de funcionament, s'acrediti la innecessarietat de l'accés i sortida independent de cada vehicle estacionat. En aquests casos, aquesta capacitat màxima no excedirà d'un vehicle per cada 20m² de superfície útil de l'espai destinat a parcament, inclosos accessos i no s'admetrà la subdivisió en entitats registrals independents.
12. En qualsevol cas, a efectes de la classificació de l'aparcament i especificacions tècniques de l'activitat, si s'escau, es comptabilitzarà la seva capacitat màxima en nombre total de vehicles.
13. Els aparcament, públics o privats, hauran de disposar de les següents places d'aparcament adaptades a persones amb mobilitat reduïda:

- De 10 a 40 places: 1 plaça adaptada
- De 41 a 80 places: 2 places adaptades
- De 81 a 120 places: 3 places adaptades
- De 121 a 180 places: 4 places adaptades
- Per cada 80 places més: 1 plaça addicional



Les dimensions mínimes d'aquestes places compliran el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/91 de promoció de l'accessibilitat i promoció de supressió de barreres arquitectòniques de la Generalitat de Catalunya, Annex 1.2.7

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

1. Tots els edificis residencials plurifamiliars construïts amb anterioritat a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, que no disposin d'aparell elevador per a persones, ascensors, o que, segons la normativa actual vigent haurien de disposar-ne i que la instal·lació de l'ascensor comporti un incompliment o una contradicció amb els paràmetres edificatoris aplicables segons el Pla vigent, es poden acollir a la present disposició per tal d'obtenir llicència per a la instal·lació de l'ascensor d'acord amb les següents regles:

a) Té consideració d'instal·lació d'aparell elevador per a persones a l'efecte d'aquesta disposició el conjunt format pel volum de l'aparell elevador, la seva carcassa i un replà reglamentari per planta.

b) Aquest conjunt es considera, a l'efecte d'aquesta disposició, com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computa a efectes de compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la o alineació a vial, zona verda o espai comunitari.

2. L'aparell elevador s'ha d'instal·lar preferentment a l'interior del volum de l'edifici existent i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que millor garanteixi el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

a) Quan l'aparell elevador s'instal·la en un celobert i/o pati de ventilació de l'edifici, s'han de tenir en compte les següents determinacions:

- Els habitatges han de complir les condicions d'habitabilitat mínimes per habitatges usats o preexistents establertes al Decret d'habitabilitat vigent.
- La construcció de la caixa de l'ascensor s'haurà d'executar de manera que la disminució de la ventilació i il·luminació existent sigui mínima.

b) L'aparell elevador es pot instal·lar a l'ull de l'escala i a l'espai d'accés comunitari sempre i quan quedin garantides les condicions d'evacuació de l'edifici.

En aquestes actuacions s'haurà de justificar que la solució proposada és la que aconsegueix més superfície de ventilació.

3. L'aparell elevador es podrà instal·lar, excepcionalment, a l'exterior dels edificis mitjançant llicència d'obres directa i fent un estudi previ d'implantació de l'ascensor, sense que calgui la tramitació d'un pla de millora urbana d'ordenació de volums.

a) L'aparell elevador a ubicar sobre terrenys privats, s'haurà d'instal·lar on menys impacte visual causi i integrar en l'edifici preexistent.

b) En el cas que la instal·lació s'hagi de realitzar ocupant totalment o parcial espais de domini públic, només s'autoritzarà quan es mantingui la funcionalitat de l'espai públic a més de complir l'establert a l'apartat anterior.

En aquest cas, i sempre que quedi garantit el manteniment de la funcionalitat de l'espai públic, simultàniament a la concessió de la llicència d'obres s'atorgarà una autorització d'ocupació privativa del domini públic, a precari, que cessarà quan l'edifici sigui substituït, o bé, anticipadament quan l'interès públic acreditat en el corresponent expedient consideri necessària la seva extinció. En qualsevol cas, amb l'extinció de l'autorització es procedirà a la desocupació del domini públic restituint-lo en el seu estat original, sense que el cessament generi cap dret a indemnització.

En cas que s'haguessin de desplaçar les instal·lacions situades al domini públic, els costos els hauria d'assumir el sol·licitant de la llicència.

4. Règim aplicable als edificis fora d'ordenació i en volum disconforme.

a) Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors, d'acord amb la present normativa i en els supòsits referits en el punt anterior, en els edificis que, segons el Pla vigent, hagin quedat en situació de volum disconforme.

b) Aquesta disposició no és aplicable als edificis en situació de fora d'ordenació.

5. Normes de procediment.

a) Per a l'obtenció de la llicència cal la presentació del projecte corresponent, que ha de complir els requisits generals establerts per a les llicències d'obres amb projecte i en el qual cal acreditar el compliment de tota la normativa tècnica que sigui d'aplicació, els aspectes de seguretat de l'edifici al qual s'incorpora la instal·lació i les prescripcions establertes en aquesta disposició transitòria.

b) La sol·licitud de llicència, en el cas d'instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, l'ha de signar el president de la comunitat de propietaris, i s'hi ha d'adjuntar la documentació acreditativa que s'han pres els acords corresponents en el sí de la Comunitat, en la forma i amb els requisits de quòrum previstos a la vigent Llei de Propietat Horitzontal.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

Fins que no s'hagi aprovat l'ordenança que ha de regular les restriccions a establir sobre la implantació de noves edificacions i activitats en el sòl no urbanitzable establerta en l'article 188 d'aquestes Normes, els paràmetres de ponderació que limiten l'ocupació màxima de parcel·la, i l'edificabilitat seran els següents:

RESTRICCIONS SOBRE LA MÀXIMA PREVISTA

Pressió severa	Pressió important	Pressió mitjana	Pressió moderada	Pressió baixa
80%	40%	20%	10%	Sense restriccions

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

Fins que no s'hagi aprovat el Pla Especial de les construccions en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció, la rehabilitació o autorització d'usos es podran autoritzar aquestes actuacions mitjançant els procediments determinats en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLLUC, o el que el substitueixi, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos pel planejament.

La documentació haurà d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

DISPOSICIONS ADDICIONALS

6748

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

A partir de la data d'aprovació definitiva i del a vigència d'aquest Pla, l'ajuntament de Castellar del Vallès haurà d'aprovar o adaptar, com a complement del POUM, les ordenances i instruments següents:

- Ordenança municipal reguladora de l'edificació.
- Ordenança municipal reguladora de llicències urbanístiques d'obres menors.
- Ordenança municipal reguladora de piscines d'ús públic.
- Ordenança municipal d'ocupació del domini públic amb ascensor.
- Ordenança reguladora de les tanques perimetrals de les zones d'horta
- Ordenança reguladora d'obres, serveis i instal·lacions a la via pública i espais públics municipals.
- Ordenança municipal reguladora sobre sorolls i vibracions
- Ordenança municipal reguladora de les activitats i instal·lacions de radiocomunicacions.
- Ordenança municipal sobre l'estalvi d'aigua.
- Ordenança municipal per a convivència i el civisme
- Ordenança d'intervenció municipal ambiental, de seguretat i de salut pública.
- Ordenança d'intervenció municipal en espectacles públics i activitats recreatives.
- Ordenança municipal reguladora de les construccions i activitats en sòl no urbanitzable.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'ajuntament de Castellar del Vallès haurà de redactar, en desenvolupament del POUM, els Plans Especials següents:

- Pla Especial del Catàleg dels béns d'interès a protegir del municipi de Castellar del Vallès.
- Pla Especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable del municipi de Castellar del Vallès.
- Pla Especial del nucli antic del municipi de Castellar del Vallès.
- Pla Especial del riu Ripoll del municipi de Castellar del Vallès.
- Document únic de protecció civil (DUPROCI). Inclou: Pla bàsic (PROCICAT), Pla incendis forestals (INFOCAT), Pla nevades (NEUCAT), Pla Inundacions (INUNCAT), Pla sismes (SISMICAT), Pla risc radiològic (RADCAT).

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Un cop que sigui aprovat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat deixar sense efecte l'ARE Turuguet, l'àmbit d'aquest sector es regularà per les fitxes que es contenen en l'annex addicional de les presents Normes Urbanístiques.

6749

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA

Un cop sigui aprovat definitivament el Pla Especial del Catàleg dels béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès, respecte els canvis que s'hagin produït, prevaldrà el Pla Especial respecte el Catàleg del béns a protegir.



DISPOSICIONS FINALS

6750

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

En aquest sentit, per qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, en el ben entès que, en tot allò en que hi hagi contradiccions, prevaldrà el rang superior.

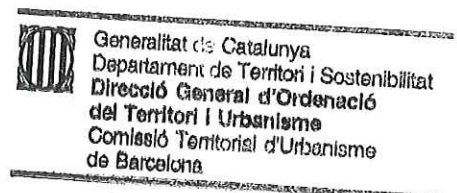
A continuació es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament que queden vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM:

- Pla Parcial d'Ampliació dels Fruiters. N° exp. RPUC: 2006/021634/B
- Pla parcial de Can Bages. N° exp. RPUC: 2003/007548/B
- Modificació puntual Pla parcial de Can Bages. N° exp. RPUC: 2014/054131/B
- Pla Especial Rehabilitació Pedrera Els Saulons. N° exp. RPUC: 1986/003944/B
- Pla Especial Sector Les Clivelles. N° exp. RPUC: 2001/002589/B
- Pla Especial Escola de Golf. N° exp. RPUC: 2003/008066/B
- Modificació Pla Especial Restauració Pedrera Vallsallent. N° exp. RPUC: 2009/037872/B

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

Tots aquells altres instruments de planejament anteriors a l'aprovació del present POUM, que contradiguin, infringeixin el seu contingut o han estat refoses les seves determinacions queden derogats:

- Pla Parcial Sector de la Bruguera Polígon I (3.1)
- Pla parcial Sector Polígon i Pla de la Bruguera, Sector 2 (8.1)
- Pla parcial Sector Ca N'oliver (8.2)
- Pla parcial Sector la Soleia del Cosidor (8.3)
- Pla parcial Sector Ronda Llevant (8.6)
- Pla parcial Sector Ampliació de la Virreina (8.6)
- Pla especial Bruguera Centre (3.2)
- Pla especial Plaça Major (5.1)
- Pla especial Cal Calissó - La Rabassada (5.2)
- Pla especial Cal Sagalés (5.3)
- Pla especial Carrer Josep Anselm Clavé (5.4)
- Pla especial Carrer Puigvert - Carrer Santiago Rusiñol (5.5)
- Pla especial Ronda Llevant - Onze de Setembre (5.6)
- Pla especial Els Pedrissos (Zona de transformació d'ús) (6.1)
- Pla especial Ca n'Avellaneda



6751

DISPOSICIÓ FINAL TERCERA

Respecte als sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, i per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, s'imposa a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades, més enllà de la recepció definitiva d'aquestes per l'administració, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.

Termini que serà prorrogable, per acord municipal, per un període de cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 24 MAIG 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 04 OCT. 2016

La secretària

Teresa Manté
M. Teresa Manté i Prats

6752

ANNEXOS NORMATIUS

ANNEX 1. FITXES NORMATIVES DELS PLANS PARCIALS URBANÍSTICS APROVATS DEFINITIVAMENT

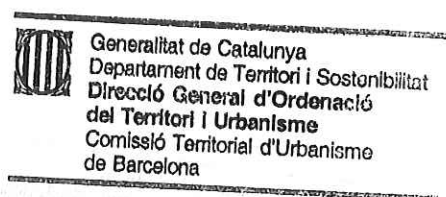
ANNEX 2. FITXES NORMATIVES DELS PLANS DE MILLORA URBANA

ANNEX 3. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

ANNEX 4. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DOTACIONAL

ANNEX 5. NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL

ANNEX ADDICIONAL



CRÈDITS

6753

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'ELABORACIÓ DEL POUM

ETAPA GENER 2013 - GENER -2014

GRUP MUNICIPAL PSC:

Ignasi Giménez Renom
Glòria Massagué Casals
Óscar Lomas Cortés
Ma. Antònia Puig Mayor
Pepe González Navas
Aleix Canalís Alsina
Pepa Martínez Romero
Joan Creus Oliveras
Anna Màrmol Martínez
Daniel Pérez Morejón
Soraya Rodríguez Castillo
José Leiva Reyes
Ramon Fernández Barragán

GRUP MUNICIPAL CIU:

Josep Carreras Pecanins
Agustí Sampere Valero
Lluís Bacardit Botifoll
Beatriz Garcia Fandino

GRUP MUNICIPAL ALTRAVEU:

Elisenda Alamany-Marc Serrà Arderius
Xavier Bella-Dani Sagrera Rius

GRUP MUNICIPAL PP:

Antonio M. Carpio López
Victor Martos Martínez



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

ETAPA GENER 2014 - MAIG -2015

GRUP MUNICIPAL PSC:

6754

Ignasi Giménez Renom
Glòria Massagué Casals
Óscar Lomas Cortés
Ma. Antònia Puig Mayor
Pepe González Navas
Aleix Canalís Alsina
Pepa Martínez Romero
Joan Creus Oliveras
Anna Màrmol Martínez
Daniel Pérez Morejón
Soraya Rodríguez Castillo
José Leiva Reyes
Ramon Fernández Barragán

GRUP MUNICIPAL CIU:

Josep Carreras Pecanins
Agustí Sampere Valero
Lluís Bacardit Botifoll
Beatriz Garcia Fandino

GRUP MUNICIPAL ALTRAVEU:

Marc Serrà Arderius
Dani Sagrera Rius

GRUP MUNICIPAL PP:

Antonio M. Carpio López
Victor Martos Martínez

ETAPA MAIG 2015 - GENER -2016

GRUP MUNICIPAL PSC:

Ignasi Giménez Renom
Glòria Massagué Casals
Joan Creus Oliveras
Pepa Martínez Romero



6755

GRUP MUNICIPAL CIU:

Aleix Canalís Alsina
 Pepe González Navas
 José Leiva Reyes
 Anna Màrmol Martínez
 Ma. Antònia Puig Mayor
 Daniel Pérez Morejón

GRUP MUNICIPAL DECIDIM:

Beatriz Garcia Fandino
 Lidia Urrutia Masana

GRUP MUNICIPAL ERC:

Joan Moyà Köhler
 Conxi Gracia Gordillo
 Jordi Uya Puigmartí
 Elisenda Alamany Gutiérrez

 Rafa Homet Ventayol
 Josep M^a Calaf i Vives
 Núria Raspall Aluja
 Ferran Rebollo Flix

COMISSIÓ MUNICIPAL DEL POU

ETAPA FASE INICIAL

PRESIDENT:

REPRESENTANTS GRUP MUNICIPAL PSC:

Ignasi Giménez Renom - Alcalde

REPRESENTANTS GRUP MUNICIPAL CIU:

Pepe González Navas
 Aleix Canalís Alsina

REPRESENTANTS GRUP MUNICIPAL L'ALTAVEU:

Josep Carreras Pecanins

Marc Serra Arderius



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Director de l'Àrea de Territori:

Jordi Domingo Queralt

6756

Arquitecta municipal responsable de Planejament:

Imma Brualla Ortiz

Assessora jurídica d'Urbanisme:

Mercè Torras Junoy

Secretari:

Juli Boadella Vergés

ETAPA FASE PROVISIONAL

PRESIDENT:

Ignasi Giménez Renom - Alcalde

REPRESENTANTS GRUP MUNICIPAL PSC:

Pepe González Navas

Aleix Canalís Alsina

REPRESENTANTS GRUP MUNICIPAL CIU:

Josep Carreras Pecanins- Beatriz Garcia Fandino

REPRESENTANTS GRUP MUNICIPAL L'ALTRAVEU:

Marc Serrà Arderius

Director de l'Àrea de Territori:

Jordi Domingo Queralt

Arquitecta municipal responsable de Planejament:

Imma Brualla Ortiz

Assessora jurídica d'Urbanisme:

Mercè Torras Junoy

Secretari:

Juli Boadella Vergés



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6757

EQUIP REDACTOR**EQUIP REDACTOR****DIRECCIÓ I COORDINACIÓ****JORNET - LLOP - PASTOR S.L.P ARQUITECTES**

Sebastià Jornet i Forner,	arquitecte director del Pla
Gabriel Jubete i Andreu	arquitecte coordinador del Pla
Albert Mampel i Cava	estudiant d'arquitectura

EXECUCIÓ I REDACCIÓ**SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

Jordi Domingo Queralt	Coordinador de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori
Imma Brualla Ortiz	Arquitecta responsable de Planejament
Neus Figueras Sans	Arquitecta
Jaume Ávalos Tomás	Arquitecte tècnic
Mercè Torras Junoy -Mercè Castro	Assessora jurídica
Ramona Vargas Nieto	Delineant
Gemma Perich Vidal	Administrativa

ESTUDI DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL PRELIMINAR**IGREMAP, S.L.**

Ignasi Grau Roca	Enginyer agrònom
José L. Gordón	Llicenciat Ciències ambientals

MEMÒRIA SOCIAL

GMG Plans i Projectes S.L.P.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Joan Badia Font

arquitecte

Maria Bonet Esteve

geògrafa

6758

ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

GRECCAT S.L.

Xavier Irigoyen Morán

Enginyer de Camins, Canals i Ports.

Eduard Casan Vendrell

Diplomat en Ciències Ambientals.

Joana Rodriguez Bergadà

Llicenciada en Ciències Ambientals

Jennifer Pérez Romero

Delineant projectista.

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Jornet - Llop - Pastor S.L.P. Arquitectes

Direcció i coordinació

Serveis Tècnics Municipals

Execució i redacció

Castellar del Vallès, gener 2016

Sebastià Jornet i Forner

En nom i representació de JORNETLLOPPASTOR, arquitectes



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona