

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 24 de novembre de 2016, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Castellar del Vallès.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 24 de maig i de 4 d'octubre de 2016, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2013/49994/ B

Pla d'ordenació urbanística municipal, del terme municipal de Castellar del Vallès

Acord de 4 d'octubre de 2016

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

-1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 24 de maig de 2016.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 24 de maig de 2016 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Acord de 24 de maig de 2016

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

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

1.1 En relació amb els informes dels organismes sectorials, cal incorporar normativament l'obligació de redactar un Pla d'emergències en relació amb els usos existents per implantar nous usos dins la zona d'indefensió envers l'autoprotecció de 500 m respecte de l'empresa Panreac Quimica i implementar les mesures adequades per poder desenvolupar els nous usos per tal de donar compliment a l'informe de la Direcció General de Protecció Civil, el dia 23 de maig de 2014.

1.2 Cal eliminar la categoria BCIN de la fitxa de Can Pèlachs del Catàleg de béns a protegir del POUM, d'acord amb l'informe dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura, del dia 19 de gener de 2015.

1.3 Cal completar l'article 206 de la normativa del POUM referent a la fitxa de regulació de les condicions d'ordenació, edificació i ús del Pla especial del riu Ripoll, indicant la necessitat de recaptar informe per part del Servei de Vies Locals de la Diputació de Barcelona, d'acord amb l'informe emès per aquest organisme el 29 de desembre de 2014.

1.4 Cal incorporar les prescripcions de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre de 17 de maig de 2016; així com també les prescripcions de l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de 19 de maig de 2016 pel que fa al planejament derivat, projectes constructius i mesures de gestió

CVE-DOGC-A-16329052-2016

corresponents.

1.5 Cal corregir la fitxa del PPU Can Bages d'acord amb la Modificació de Pla parcial aprovada l'any 2014.

1.6 Cal establir una regulació dels usos en la fitxa del PMU-04 Molí d'en Busquets que garanteixi l'adequació als valors ambientals de l'entorn tot regulant els usos compatibles vinculats en qualsevol cas a l'ús principal. D'altra banda, manca preveure una franja de protecció destinada a espais lliures respecte del riu Ripoll.

1.7 Cal eliminar el PMU-10 mantenint la qualificació de l'àmbit de sistema d'espais lliures.

1.8 Cal computar l'increment de sostre que es produeix en el pAD-08 com a sostre de nova implantació als efectes de la reserva d'HPO, sens perjudici que aquestes quedin cobertes en el conjunt d'actuacions del POUM; o bé corregir la fitxa de manera que el sostre vigent es correspongui amb el sostre proposat.

1.9 Cal mantenir la previsió de l'obligació del cessió del 40% del sector a delimitar en la cruïlla del carrer Solsonès amb la Ronda Tolosa en desenvolupament de la clau 10 de zona d'activitats econòmiques de reprogramació, regulat en l'article 158 de les normes del POUM.

1.10 Cal esmenar l'article 88 fent constar que el sistema d'espais lliures en sòl urbà només pot ésser de titularitat pública; així mateix seria convenient que el document del POUM realitzés un exercici de detecció i delimitació en relació amb els sistemes de cessió provinents de sectors que encara no han estat cedits i estableixi, si escau, els mecanismes de gestió necessaris a l'efecte de la seva obtenció.

1.11 Cal preveure normativament la cessió de l'increment d'aprofitament derivat de l'augment de densitat previst en la clau 6c.

-2 Es recomana reconsiderar l'ordenació del PAD-01 l'Arbreda per tal d'adequar el nou ús plurifamiliar a una tipologia més adequada.

-3 Indicar a l'Ajuntament que cal aportar la documentació vectorial de l'arxiu d'ordenació i les normes del POUM.

-4 Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva.

-5 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

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

Consulta i informació de l'expedient

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

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

CVE-DOGC-A-16329052-2016

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2013/49994/B&set-locale=ca>

Barcelona, 24 de novembre de 2016

M. Teresa Manté Prats

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(16.329.052)

NORMATIVA URBANÍSTICA.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, DEL MUNICIPI DE CASTELLAR DEL VALLÈS.

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.

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:

Legislació urbanística estatal:

LS: Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, amb les modificacions introduïdes per la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

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 com es recull en el punt 0.4 de la memòria de la ordenació del present POUM.

Article 5. Plans directores 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 annexos normatius i dels plànols d'ordenació. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'hi haurà d'ajustar segons el que preveu l'article 106 de la LUC.

Article 7. Iniciativa i competències

1. La iniciativa del POUM i de les seves modificacions corresponen a l'Ajuntament de Castellar del Vallès. Les determinacions dels plans directores 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. Es podrà portar 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 de l'estructura general del territori o del 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 que 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.

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

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 - Annexos normatius:

- Normes urbanístiques

- 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 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)

Article 10. Interpretació dels documents

1. Les presents Normes urbanístiques (d'ara endavant Normes o NNUU), juntament amb els annexos 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. Per a tot 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 quals 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 estableix 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 es puguin referir 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.

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 se 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 de la 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 de la LUC.

5. En cas 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 qualitius ni quantitius 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 se situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre que 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 dels 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.

TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM**CAPÍTOL I. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS****Article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb 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'0 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. A més dels plans de millora urbana definits i previstos per aquest POUM, es podran aprovar 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.

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 parcials urbanístics són el PPU de l'Ampliació dels Fruïters, 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.

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 del 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 manera 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 del 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 del PEU del nucli antic es redactarà amb posterioritat a l'aprovació del POUM, el qual determinarà amb un ajust més acurat les volumetries i acabaments 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, es podran aprovar 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 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 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.

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

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 que 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.

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'O 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 això, 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 de 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 de les exigències legals de reserva de sòl per a habitatge de protecció pública que s'estableixen en la disposició addicional segona de la LUC, s'estarà al següent:

- En els casos en els quals l'increment sigui de la densitat sense augment de l'edificabilitat residencial, aquests polígons no seran tinguts en compte en el càlcul del sostre residencial de nova implantació, ja que no hi ha increment de sostre respecte del sostre existent o actualment establert en el planejament.

- En els casos en els quals 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 a habitatges de protecció oficial del POUM, en coherència amb el que estableix la memòria social d'aquest, es justifica el compliment de les reserves mínimes establertes en la legislació vigent en el conjunt del POUM.

4. Respecte de les exigències legals de reserva de sòl per a 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 d'aquest, 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 mentre 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 se 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.

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 es pot portar 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 que aquest POUM no ho prevegi, l'administració, amb 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 econòmicofinancers 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 del 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 expropiadora, 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 que 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 escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.

7. En tot cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis 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.

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 continguts i característiques bàsiques següents:

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. Esplanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures
 - a) L'esplanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, segons les característiques geotècniques del terreny i les condicions del trànsit previst que s'hauran de determinar sobre la base de 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, quant a les seves característiques i materials, al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació amb el 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'0 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 amb la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.
- i) En els espais públics caldrà preveure 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 en el sistema general consolidat de la ciutat en el moment que es prevegi el funcionament del nou sector.
- b) Es preveuran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complet dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió, 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 acústica i al Llei 6/2001 de protecció del medi nocturn; totes les activitats han de complir la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental i el Reglament 136/1999; el planejament derivat i projectes d'urbanització que afectin les carreteres B-124 i C-1415a han d'obtenir informe favorable vinculat 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 subministrament referit.

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 abastaran 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 es puguin disposar 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 els dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació amb les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, establint 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 lixivats 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 terrenys de domini públic hidràulic ni a tercers.

7. Hidrants

a) Es col·locaran hidrants contra incendis de tipus 100 mm i ràcord Barcelona a separació inferior a 200 m mesurada per a 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 de cadascun d'ells de 1.000 l/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 100 m 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 a un dia de consum, equips de bombeig, etc.

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 100 mm 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 segons 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 fondària major de 20 metres hauran de disposar d'un espai suficient per a 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 fondària 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 s'hauran de soterrar.

b) Els centres de transformació se 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

a) Les actuacions de nova urbanització preveuran 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 de l'ordenança corresponent.

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, d'acord amb 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-ne als 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 per al 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 a les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran anar vistes en façana.

12. Arbrat i jardineria

- a) Es preveurà 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'0 d'aquestes Normes, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quan 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, per evitar interferències i podes innecessàries.
- c) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes es disposaran segons el tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellada, 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 plec 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'assolellada a l'hivern.
- e) Les noves plantacions hauran d'incorporar, en tots els casos, la instal·lació automàtica corresponent 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 2 x 2 x 1 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

- 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, degoteig, etc.).

14. Mobiliari urbà i senyalització

a) Caldrà incorporar la disposició dels elements de mobiliari urbà corresponents: 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 a vehicles com per a vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i del seu entorn. La senyalització viària inclourà els senyals verticals, horitzontals i lluminosos que requereixin els nous àmbits urbans, seguint les determinacions de l'informe de mobilitat preceptiu corresponent.

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 s'admeten 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. Preveurà, també, la regulació i la indicació dels accessos a la urbanització, si escau.

g) Si per regular el trànsit cal disposar semàfors s'inclouran també aquests i els passos de vianants es dotaran de senyals acústics per facilitar la mobilitat dels 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, pel qual s'aprova 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 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

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 qual 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. Quant 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 expropiador.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors confrontants o propers es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització per expropiació, 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 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.

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 se 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.

CAPÍTOL III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE**Article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge**

Tal 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 ser destinat 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 abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Article 33. Plans locals d'habitatge

1. Tal 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 l'administració de la Generalitat.

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

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
- Demanda origen separacions matrimonials
- Persones grans
- Immigrants extracomunitaris

- Perfils dels demandants d'habitatge protegit

2. Anàlisi de l'oferta

a) Volum de l'oferta

b) Característiques de l'oferta

c) Preu de l'oferta existent

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

1. L'obtenció de sòl per a 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 estableix 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 del projecte esmentat, 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 es podrà tramitar simultàniament amb el de taxació conjunta, si escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També es podrà tramitar 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.

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.

CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE**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 de 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 concretes 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 la densitat d'habitatges
- Percentatge de carrers de prioritat per als vianants

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 amb el risc d'inundabilitat, qualsevol desenvolupament de planejament general, que comporti una modificació de la ordenació proposada, o la seva definició, i estigui inclòs en els àmbits delimitats per l'avinguda de 500 anys, haurà 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 amb el risc geològic, el POUM ha delimitat, uns àmbits associats al riu Ripoll on hi ha un cert risc per esllavissades, limitants o propers a sectors per desenvolupar, i en alguns casos a sectors ja desenvolupats. En aquests casos, o d'altres on es pugui prevenir, 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 manera 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 amb el risc químic, Castellar no està incorporat al pla TRANSCAT. Si que conte però activitats industrials amb un cert risc i que genera afeccions al seu territori envoltant.

En aquest sentit, en qualsevol implantació industrial amb un risc químic associat s'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, atesa l'extensió i sensibilitat de l'àmbit del Pla especial del Ripoll, caldrà prevenir l'avaluació ambiental d'aquest Pla.

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 aprovades al 26 de març de 2014.

2. En el desenvolupament del POUM s'hauran de considerar i integrar, si 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:

a) En les actuacions que, 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 límits 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 Decret citat.

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 seguint el repartiment modal previst tenint en compte els usos, si són viatges interns o de connexió amb l'exterior i la localització; i

- complir amb la Disposició addicional primera del Reial decret 1053/2014 pel que fa a la reserva d'aparcaments.

Article 46. Ordenances ambientals i de paisatge

1. En el moment de redactar el present document l'Ajuntament de Castellar disposa de les ordenances següents 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 l'Ajuntament de Castellar haurà d'aprovar o adaptar amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla com complement d'aquest.

CAPÍTOL V. L·LICÈNCIES 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 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 responsable, que és el cas. Així el RPLU i les lleis 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització 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 segellat per la Prefectura 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 sense 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, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

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 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 eximeixen de llicència prèvia; les obres i actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts per la legislació de règim local i d'acord amb 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.

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 quals 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 quals es refereix aquest article s'estendran a tots els carrers als quals el terreny hi tingui façana.

3. Això no obstant, es podrà atorgar 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 tot 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 es podran atorgar llicències d'edificació fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en tot 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'hagi 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.

Article 50. Llicències en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable només es podran atorgar llicències 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. Llicències 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 llicència 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 llicència 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 apreciar-ne 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 límits 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, rústica i l'ampliació de les existents, si superen en conjunt els límits establerts en l'article 179 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 52. Llicències 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

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 substitueixin, 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 obtenció de la llicència urbanística prèvia.

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 tipus d'actuacions següents:

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 supòsits següents:

- 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 actuacions següents:

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

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
- 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 amb 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

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 per al qual es va dissenyar l'edifici que fa necessari acreditar que el nou ús és apte segons la normativa aplicable per a aquest nou ús i en especial respecte de 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 es podran autoritzar, 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 sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, tal 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 reparació.

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 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, es podran mantenir mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma o rehabilitació tal 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 assenyala 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.

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, fondària 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 es podran autoritzar 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 que 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, es podrà mantenir 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 situacions generals següents:

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

a) Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, atès 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, tret 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 dels edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran previstes en les disposicions transitòries d'aquestes Normes urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**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 bàsics, 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 a 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 a usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament esta pendent d'executar, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

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 diferent:

- 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 a aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la LUC.

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, pels 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 se 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

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 a 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 expropiador per ministeri de la 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.

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 A LA MOBILITAT		
Viari	X	SX
Ferroviari	F	SF
SISTEMES D'ESP AIS 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	13	N2
Sòl de protecció especial, serralada	14	N2
Sòl de protecció especial, terrasses	15	N2
Sòl de protecció especial, plana vallesana	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 volada d'una parcel·la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els articles següents.

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 per al règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Amb 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 en els apartats següents:

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

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.

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, es poden concretar 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'Error! No s'ha trobat l'origen de la referència. 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 se 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 del 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 apartats següents:

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

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'**Error! No s'ha trobat l'origen de la referència.**, 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 superfícies corresponents, es poden ajustar 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, es poden ajustar 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 a 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, es poden ajustar 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'Error! No s'ha trobat l'origen de la referència..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 fondàries edificables dibuixades en els plànols d'ordenació amb un marge de 0,50 metres, sempre que 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.

b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o amb 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.

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, atesa la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a les infraestructures per a 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 manera 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 s'estableix 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 amb 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 d'aquests són els següents:

SISTEMES PER LA MOBILITAT

Sistema viari	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
---------------------------------------	--------

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'O 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.

Article 70. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a 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 com s'estableix en l'O 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, es podran atorgar concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
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 es puguin situar d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, en tot cas i sens 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, volada i subsòl

1. En aquells casos que aquest POUM estableixi 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 cas 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 vénen 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 vénen 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 es pot tractar 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 com a conseqüència dels requeriments establerts a la legislació sectorial corresponent.

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

a) Protecció del sistema viari. S'estarà al que disposa l'0 d'aquestes Normes i al que disposi la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques, municipals o vies rurals:

Legislació estatal:

- Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres.
- Reial decret 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres.

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.

b) Protecció del sistema ferroviari. S'estarà al que disposa l'0 d'aquestes Normes i al que disposi la legislació sectorial vigent:

- Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari.
- Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.

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 dona 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'0 d'aquestes Normes i al que disposi la legislació sectorial vigent:

- Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües.
- Reial decret 849/1986, d'11 de abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic.

e) Protecció dels equipaments: S'estarà al que disposa l'0 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'0 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 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 que 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 qual es refereix la protecció.

CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT

Article 73. Definició i tipus

1. Els sistemes per la mobilitat són 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 PRIMERA. SISTEMA VIARI. CODI X**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 segons la categoria de sòl a la que complementen, ja sigui espais per a 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 quals es considera prioritària la mobilitat dels vianants 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:

Els codi Xr1 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.

El codi Xr2 de caràcter similar als anteriors, habitualment parteixen de camins primaris i estructuren 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 de 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 se 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.

Article 76. Règim general

1. En l'obtenció, projecte, 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 per al 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 segons els diferents tipus de vies:

1. Xarxa viària territorial, codi Xt:
 - 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, de vianants 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 quals es justifiqui la impossibilitat de situar l'ascensor en sòl privat i sempre que 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 de vianants 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 de vianants, 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 projecte necessari. Altrament, aquest 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 de vianants. 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

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.

Article 79. Proteccions del sistema viari

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

- 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 8 m d'amplada en les autopistes i les vies preferents i els seus ramals i de 3 m 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 25 m en les autopistes i vies preferents i de 8 m 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 100 m en les autopistes i vies preferents, de 50 m en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 m 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 de 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 25 m 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 s'hauran de projectar i construir de manera que:

- 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 tot cas, s'atenguin al que disposen els articles corresponents al sistema hidràulic en la secció segona 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 acabaments 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 s'haurà d'ajustar, atès el cas, a les noves infraestructures i les seves zones de protecció.

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

1. El Pla assenyala, 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 prevista entre les diferents alternatives de traçat incloses en el document del planejament sectorial corresponent, per tal d'escollir aquell que cobreixi, de manera satisfactòria, els objectius definits en aquesta Normativa. En aquells casos que les traces assenyalades en el Pla no coincideixen amb les proposades pel PTP CT, els projectes sectorials hauran de establir-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 desdoblament des del límit de la zona urbana del municipi fins a l'alçada del pont, a partir d'aquest punt connexió amb una variant per enllaçar amb la Ronda Vallès i Ronda est de Sabadell.
 - 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 amb la Ctra. de Sabadell (B-124), carrer Pedrissos, Passeig i Ronda Turuguet.
- Traçat de la rotonda amb interseccions amb 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.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA FERROVIARI. CODI F

Article 82. Definició i identificació

1. Sens 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 destinats 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.

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 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 qual 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 Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari i l'Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol, en la qual s'estableix una reducció del límit d'edificació en sòl urbà. Aquest mateix règim de protecció serà igualment d'aplicació en els instruments 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 s'hauran de sol·licitar a l'administració ferroviària competent.

3. Amb caràcter general, als documents citats en el punt primer s'estableix una distància per a la zona de domini públic de 8 m, per a la zona de protecció de 70 m i per a la línia límit de l'edificació de 50 metres, tots ells comptats de la que es defineix com aresta exterior d'esplanació. D'acord amb el contingut dels mateixos documents, s'estableixen normes especials per al sòl urbà consolidat, de manera que la distància de domini públic serà de 5 m, la distància de protecció serà de 8 m i la línia límit de l'edificació se situarà a 20 m. 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 assenyala, 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.

CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESP AIS 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 de vianants, 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 PRIMERA. SISTEMA D'ESP AIS 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 subsistemes següents:

- 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.

Article 90. Titularitat

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

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 escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial urbanístic.

Article 92. Regulació dels usos, segons tipus

De manera 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 sociocultural.

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

b) Es podrà admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, mercats ambulants, petit comerç, circs i atraccions sempre que no malmetin els espais enjardinats.

c) Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'exploració 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 sociocultural.

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

c) Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que es podran gestionar 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 es podran gestionar 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.

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 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'aquest subsistema, atès 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 que aquest POUM, d'acord amb l'0.1 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 a la ubicació d'un gruix mínim de terres de 60 centímetres.

5. En els casos que aquest POUM, d'acord amb l'0.2 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'0 d'aquestes Normes per a aquest tipus de sistema, en una superfície del 50% del sòl així qualificat.

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

- a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. 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 als objectius 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.

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 estèticament 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 als objectius 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 verds 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 com 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 a la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estèticament 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 als 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:

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 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.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDRÀULIC, CODI H

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 veure la xarxa hidràulica des del punt de vista sistèmic a nivell de conca i en relació amb els recursos hídrics i l'aquífer.

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.

Article 97. Règim general

1. Aquest POUM regula 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, tret de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.

2. Els espais de protecció entorn el sistema hidràulic compliran amb el que s'especifica a l'0 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, d'11 de gener, pel qual 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, tret 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 condicions per a la seva regeneració i millora. De manera 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 manera controlada amb la corresponent depuradora i conduccions subterrànies 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 que 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 això, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de manera 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'**Error! No s'ha trobat l'origen de la referència.** d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 100. Condicions de protecció i millora del sistema hidràulic

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 se situaran, sempre que sigui possible, fora de les terrasses baixes de les zones morfofodinàmicament actives i amb 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.

CAPÍTOL IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS, I SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL**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 segons les característiques demogràfiques i socioeconòmiques 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 PRIMERA. 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 segons les característiques socioeconòmiques 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.

Article 103. Titularitat i gestió

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

2. No obstant això, 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 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 els 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

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 sanitarioassistencial codi Es
- equipament docent codi Ed
- equipament esportiu codi Ee
- equipament sociocultural 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 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. Per als 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 instruments de planejament derivat corresponents. En cas que aquests no les determinin, regiran les de l'entorn.

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, alçades 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 de l'empresa PANREAC QUÍMICA.

5. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial urbanístic per a la seva assignació d'usos i per a 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'0 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.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. CODI T**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 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 funcionals 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 codi T

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 condicions següents:

a) L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.

b) Els espais no ocupats per 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'O 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.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC, CODI D

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 Er prevista en els diferents sectors de planejament es podrà substituir, totalment o parcialment, pel sistema d'habitatge dotacional, sempre que 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.

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 novè 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.
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 de l'entorn, així com el tractament dels espais lliures d'edificació, preferentment enjardinats.

TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ

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 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 cinquè, 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'Error! No s'ha trobat l'origen de la referència..3.b d'aquestes Normes.

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

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, 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 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**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

NUCLI ANTIC	CODI 1	
- Nucli antic		codi 1a
- Nucli antic, Sant Feliu del Racó		codi 1a1
- Nucli antic en ordenació singular		codi 1b
EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA	CODI 3	
EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA	CODI 4	
- Edificació oberta		codi 4a
- Edificació oberta amb espais lliures		codi 4b
EDIFICACIÓ EN CASES AGRUPADES	CODI 5	
- Edificació en cases agrupades en alineació a vial		codi 5a
- Edificació en cases agrupades en alineació a vial, unifamiliar zona Bruguera		codi 5a1
- Edificació en cases agrupades en alineació a vial, unifamiliar/plurifamiliar zona Bruguera		codi 5a2
- Edificació en cases agrupades en alineació a vial, unifamiliar amb passatge		codi 5a3
- Edificació en cases agrupades en reculada a front de vial		codi 5b
- Edificació en cases agrupades en reculada a front de vial, zona Bruguera		codi 5b1
- Edificació en cases agrupades en ordenació singular		codi 5c
EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA	CODI 6	
- Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la compacte		codi 6a
- Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita		codi 6b
- Edificació unifamiliar aïllada, airesol A-B		codi 6b1
- Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana		codi 6c
- Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran		codi 6d

SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA

ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL	CODI 7
- Indústria entre mitgeres	codi 7a
- Indústria aïllada	codi 7b
- Indústria singular	codi 7c
- 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'0 d'aquestes Normes urbanístiques, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.

3. En 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.

SECCIÓ PRIMERA. 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 històrics 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 subzones següents, segons 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 què 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.

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 a 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 se situen en relació al vial i, conservant-ne les característiques de l'edificació existent, en particular les alineacions actuals, les fondàries 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 de les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 4,5 m

- Parcel·la mínima: 100 m²

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 4 m i 75 m² de superfície de parcel·la i que 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 15 m.

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

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de fondària 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 fondària 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 m² sostre, 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, tant públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la d'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 de 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, segons les edificacions consolidades.

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

- Edificació principal: Es conserven les edificacions existents en l'entorn immediat, amb la voluntat de conservar les característiques d'edificació com les dels 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 de planta baixa adossada al límit posterior de la parcel·la, de fondària edificable màxima de 4 m, situat a una distància mínima de 6 m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2,50 m a comptar del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge. La coberta no serà accessible.

- 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 els sienes, ocres, beix, etc., evitant 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'acabament 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.

- Alçada 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	3,90 m
2p	7,00 m
3p	10,10 m

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

L'alçada reguladora màxima indicada per a cada subzona es podrà ajustar, sense superar 1 m, en més o en menys, en aquells casos justificats per l'enrasament 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'habitables.

- Planta baixa: La seva alçada lliure mínima serà 2,50 m per a l'ús residencial i 3,00 m 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 que 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 0,40 m per sobre la cota superior del darrer forjat admès.

- 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'arrencada 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 llindars de 3 m a carrer, 1,50 m a pati, 1 m a veïns. En edificacions plurifamiliars es permetrà preveure una part plana accessible des del buc de comunicació vertical, per a ús comunitari d'estenedor, amb una superfície de $10 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2$ / 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 2,70 m per a l'ús residencial i de 3,50 m per a l'ús de local.

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

- 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 0,40 m.

La volada tindrà una longitud màxima de 2 m, i serà d'1 m 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 balcons no serà superior a 0,15 m.

El pla límit lateral de volada se situarà a 0,50 m de la línia divisòria entre parcel·les.

S'hauran de situar a una alçada no inferior a 3,25 m 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.

PARÀMETRES D'ÚS

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

Ús	Subzones		1a
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		
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
Dotacions públiques	Sanitarioassistencial	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, i es destinarà 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 se situen en relació al vial i, conservant-se les característiques de l'edificació existent, en particular les alineacions actuals, les fondàries 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 de 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 m² sostre, 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, tant públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la d'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.

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

- Edificació principal: Es conserven les edificacions existents en l'entorn immediat, amb la voluntat de conservar les característiques d'edificació com les dels sòls lliures d'edificació privats o públics.
- Edificació auxiliar: Es conserven les edificacions auxiliars existents.
- 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, beix, etc., evitant 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'acabament 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 edificacions existents i consolidades.
- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Segons edificacions 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.

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 se situen en relació al vial i, conservant les característiques de l'edificació existent, en particular les alineacions actuals, les fondàries 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 de 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 12 m.

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 15 m de diàmetre mínim per unifamiliar i de 24 m 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 m² sostre/m² sòl.

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 (800 m²).
- La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant les separacions laterals al límit comú (18 m).
- El cercle inscriptible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble de l'establert per les parcel·les amb un sol habitatge, descomptant les distàncies de separació que se suprimeixen al ser habitatges aparellats (24 m).
- Caldrà inscriure en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
- El projecte d'edificació i la llicència corresponent seran únics.

A les parcel·les amb edificacions catalogades es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m² sostre, 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'1 m.

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

- Separació mínima respecte del vial:

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

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

- Separació mínima respecte dels laterals i el fons:

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

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 les 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 de 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 de 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 dels sòls lliures d'edificació.

- Edificació auxiliar:

A les edificacions catalogades es conserven les edificacions auxiliars existents.

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, beix, etc., evitant 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, barbicanes, 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 nombre 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. A 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 2,60 m.

- Alçada 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	3,90 m
2p	7,00 m
3p	10,10 m

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 dels 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'alçada reguladora màxima indicada per a cada subzona es podrà ajustar, sense superar 1 m, en més o en menys, en aquells casos justificats per l'enrasament 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 2,50 m per a l'ús residencial i de 3,00 m 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 2,50 m, i les edificacions hauran de respectar la mateixa separació als límits de la parcel·la que les edificacions principals. No obstant això, es podran autoritzar 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 es podran adossar 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 2,50 m.

- Planta sotacoberta:

A les edificacions catalogades es mantindrà les plantes sotacoberta existents i la seva alçada 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 0,40 m 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.

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

- 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 una volada màxima pels cossos sortints d'1,20 m, 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 hoteler	Compatible
		Establiment apartament turístic	
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
Restauració			
Dotacions públiques	Sanitarioassistencial	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 SEGONA. ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3**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 se 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 de les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

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

A excepció de la zona dels Pedrissos i Pla de la Bruguera on correspon una parcel·la única per illa en habitatge plurifamiliar.

- Parcel·la mínima: 100 m²

A excepció de la zona dels Pedrissos i Pla de la bruguera on correspon una parcel·la única per illa en habitatge plurifamiliar. Per sota d'aquestes dimensions i fins a 4 m de façana i 75 m² de superfície, s'admetrà 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 directa dels paràmetres de fondària edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.

- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directa dels paràmetres de fondària 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 m² sostre, 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:

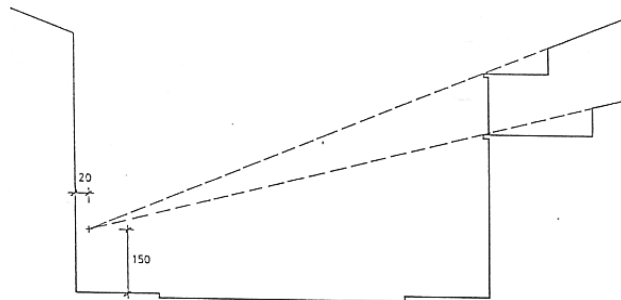
- Espai lliure de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada. Als espais dels solars enjardinats, tant públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la d'1 m.
- Separació mínima i fixa als límits de la 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 de les generals:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Façana principal paral·lela i coincident amb alineació 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'1,50 m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20 m 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.

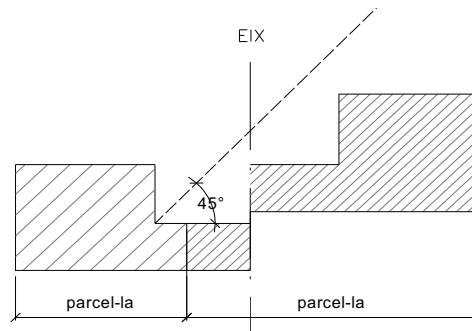
- Fondària edificable màxima: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

- 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 condicions següents:

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 es podrà edificar 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 fondària 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 de les generals:

- **Edificació auxiliar:** S'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de fondària edificable màxima de 4 m, situat a una distància mínima de 6 m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2,50 m a comptar del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge. La coberta no serà accessible.

A la zona dels 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 segons el nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	4,30 m
2p	7,40 m
3p	10,50 m
4p	13,60 m
5p	16,70 m
6p	19,80 m

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte del 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 del 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 2,50 m per a l'ús residencial i de 3,00 m per a altres usos.

- Planta soterrani:

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 4,50 m de fondària. Aprofitant pendents d'est a oest es pot plantejar la ubicació d'estudis en planta soterrani, on el sostre es trobi com a màxim a 1 m 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 des de planta soterrani i ventilació i il·luminació natural amb ús d'oficines i serveis amb una superfície no superior als 120 m².

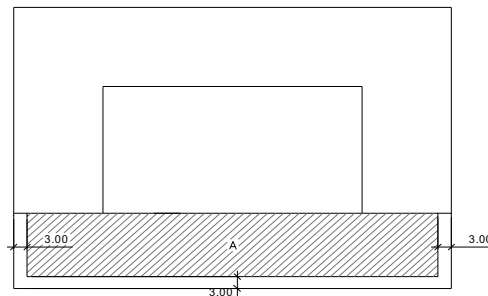
- Planta entresolat: A la planta baixa es podrà construir un entresolat com a ampliació del local situat en aquesta.

L'entresolat 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'entresolat serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

L'alçada lliure mínima per sota de l'entresolat 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'entresolat se 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'entresolat es reculà 3 m des de l'interior de la porxada.

Els entresolats 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 2,50 m.

- Planta sotacoberta: El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1 m 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 dels 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 resultant de la reculada igual o inferior a 2 m de la façana principal i posterior, i igual o inferior a 5 m a testeres. 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 2,70 m per a l'ús residencial i de 3,50 m per a l'ús de local.

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

- Cossos sortints: La volada màxima, mesurada perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les limitacions següents:

- Amplada de carrer fins a 12 m es permet una volada màxima d'1 m.
- Amplada de carrer més de 12 m es permet una volada màxima d'1,50 m.

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 relació següent:

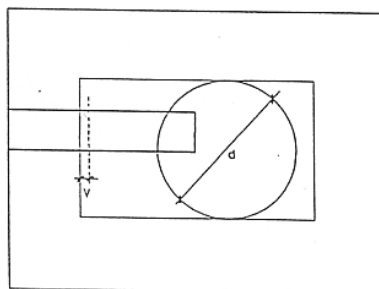
- Superfície de volada = $\frac{\text{Longitud de la façana} \times \text{volada màx. que li correspongui}}{2}$

- 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.

En edificis amb front a més d'un vial, la volada dels cossos sortints serà el que correspongui a cada tram de façana. No es podran compensar les volades dels cossos sortints corresponents a façanes diferents. Dins una mateixa façana es podrà dissenyar l'acumulació puntual de la volada.

La volada màxima 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.



La volada dels cossos sortints a patis que per motiu del planejament se 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 fondària 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 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	Sanitarioassistencial		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 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)

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.

SECCIÓ TERCERA. 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 subzones següents segons 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 de les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 12 m
- Parcel·la mínima: 200 m²

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 4 m i 75 m² 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:

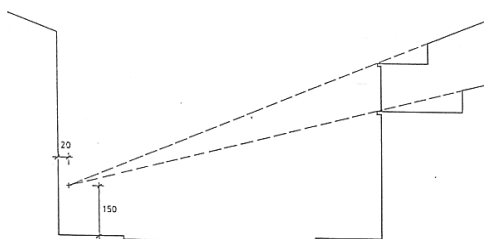
- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directa dels paràmetres de fondària edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directa dels paràmetres de fondària edificable i 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 m² sostre, 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 de 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'1,50 m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20 m 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 l'art. P23 dels paràmetres urbanístics d'ordenació.

- Fondària edificable màxima: Definida en els plànols d'ordenació detallada.

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

- Edificació auxiliar: No es permeten les construccions auxiliars.
- Façanes de l'edifici: La regulació de les condicions del tractament de les parts 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 a 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 segons el nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
3p	10,50 m
4p	13,60 m
5p	16,70 m
6p	19,80 m

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte del 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 del 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 2,50 m per a l'ús residencial i de 3,00 m per a altres usos.

- Planta soterrani:

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 m.

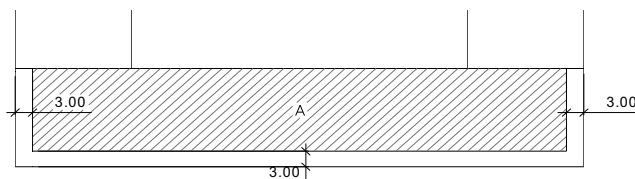
L'ocupació de la planta soterrani serà del 100% de la parcel·la.

- Planta entresolat: A la planta baixa es podrà construir un entresolat com a ampliació del local situat en aquesta.

L'entresolat 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'entresolat serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

L'alçada lliure mínima per sota de l'entresolat 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'entresolat se 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'entresolat es recularà 3 m des de l'interior de la porxada.



- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50 m.

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

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

- Planta sotacoberta: El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1 m 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:** La volada màxima, mesurada perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les limitacions següents:

- Amplada de carrer fins a 12 m es permet una volada màxima d'1 m.
- Amplada de carrer més de 12 m es permet una volada màxima d'1,50 m.

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 les volades dels cossos sortints corresponents a façanes diferents. Dins una mateixa façana es podrà dissenyar l'acumulació puntual de la volada.

La superfície màxima de volada pels cossos sortints en façana a carrer vindrà donada per la relació següent:

- Superfície de volada = $\frac{\text{Longitud de la façana} \times \text{volada màx. que li correspongui}}{2}$

- Aquesta superfície es podrà ocupar amb cos obert, semitanat 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		4a
Residencial	Habitatge	Plurihabitatge	Dominant
		Bifamiliar	Compatible
		Unihabitatge	
		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	Sanitarioassistencial		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.

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 de les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 12 m

- Parcel·la mínima: 200 m²

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 4 m i 75 m² 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 directa dels paràmetres de fondària edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.

- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directa dels paràmetres de fondària 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 m² sostre, 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, tant públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la d'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.

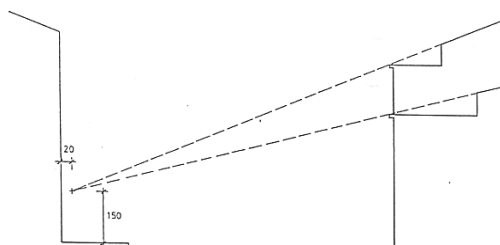
PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte de les generals:

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'alineació del vial o reculada respecte del vial segons el definit en els plànols d'ordenació.

Respecte de 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, tret 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'1,50 m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20 m 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: Definida 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 de les generals:

- Edificació auxiliar: En general no es permeten les construccions auxiliars. A excepció de les pèrgoles sempre que estiguin adossades a l'edificació principal, segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal, amb una fondària màxima de 3 m sempre que es respectin 6 m 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 fondària edificable màxima de 4 m, situat a una distància mínima de 6 m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2,50 m a comptar 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 parts 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 a 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.

Nombre de plantes	Alçada màxima
3p	10,50 m
4p	13,60 m
5p	16,70 m
6p	19,80 m

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació amb el carrer, a través d'una norma general respecte del 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 amb el carrer, a través d'una norma general respecte del 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 2,50 m per a l'ús residencial i de 3,00 m per a l'ús de local.

- Planta soterrani:

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 m.

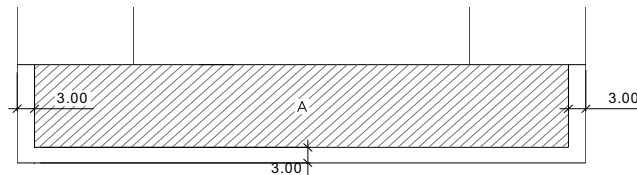
L'ocupació de la planta soterrani serà del 100% de la parcel·la.

- Planta entresolat: En planta baixa es podrà construir un entresolat com a ampliació del local situat en la mateixa.

L'entresolat 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'entresolat serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

L'alçada lliure mínima per sota de l'entresolat 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'entresolat se 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'entresolat es recularà 3 m des de l'interior de la porxada.



- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50 m.

- Planta sotacoberta: El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1 m 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 2,70 m per a l'ús residencial i de 3,50 m per a altres usos.

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

- Cossos sortints: La volada màxima, mesurada perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les limitacions següents:

- Amplada de carrer fins a 12 m es permet una volada màxima d'1 m.

- Amplada de carrer més de 12 m es permet una volada màxima d'1,50 m.

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:

- Superfície de volada = $\frac{\text{Longitud de la façana} \times \text{volada màx. que li correspongui}}{2}$

- 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 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	Sanitarioassistencial		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.

SECCIÓ QUARTA. ZONA RESIDENCIAL EN CASES AGRUPADES, CODI 5

Article 130. Definició i subzones

1. La zona residencial en cases agrupades regula aquells creixements de la ciutat segons 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 del 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 subzones següents segons 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 subzones següents 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 se 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 de les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5 m
- Fondària de parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada
- Parcel·la mínima: 100 m²

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 4 m i 75 m² 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 fondària 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 fondària 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, tant públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la d'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 de 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: Definida 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 de les generals:

- Edificació auxiliar: S'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de fondària edificable màxima de 4 m, situat a una distància mínima de 6 m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2,50 m a comptar 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 fondària màxima de 3 m sempre que es respecti els 6 m lliures fins al límit de parcel·la.
- Sostre d'un edifici: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de fondària 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).

- Alçada 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	4,30 m
2p	7,40 m
3p	10,50 m
4p	13,60 m

En habitatges que formin part d'un projecte unitari: segons el 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 amb el carrer, a través d'una norma general respecte del 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 amb el carrer, a través d'una norma general respecte del 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 2,50 m per a l'ús residencial i de 3,00 m 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 això, quan per causa de la configuració topogràfica resultin plantes soterrani a nivell o per sobre de la rasant del pati posterior i quan es tracti d'habitatges unifamiliars, es podrà admetre la disposició de part del programa funcional de l'habitatge en aquesta planta.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50 m.

- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50 m.

- Planta sotacoberta: Es permet la planta sotacoberta amb una arrencada màxima d'1 m respecte de 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 0,40 m.

- 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 2,70 m per a l'ús residencial i de 3,50 m per a altres usos.

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

- Cossos sortints: La volada màxima, mesurada perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les limitacions següents:

- Amplada de carrer fins a 12 m es permet una volada màxima d'1 m.

- Amplada de carrer més de 12 m es permet una volada màxima d'1,50 m.

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:

$$\text{- Superfície de volada} = \frac{\text{Longitud de la façana} \times \text{volada màx. que li correspongui}}{2}$$

- 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 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. 150 m ² en planta baixa)	Condicionat
		Establiment hotel·ler Establiment apartaments turístics	Compatible
	Espectacle i recreatiu	Espectacle	
		Recreatiu	
Restauració			
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitarioassistencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		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 variacions següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5,8 m

- Parcel·la mínima: 150 m²

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 4 m i 75 m² 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 segons el nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	4,30 m
3p	10,50 m

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació amb el carrer, a través d'una norma general respecte del 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 d'1,30 m i 0,60 m 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 se situarà com a màxim a 3 m 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%.

Als habitatges en filera és obligatori que sigui a 2 vessants amb el carener 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.

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 variacions següents:

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

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m² sostre, 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 Can 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 variacions següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5 m

- Parcel·la mínima: 130 m²

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 4 m i 75 m² 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 espais comunitaris.

- Separació mínima respecte del 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 Can 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 al límit de parcel·la o pas particular. Els espais on l'edificació es reclusa de l'alineació del vial, s'admet ocupar espais en planta baixa per l'aparcament, amb una amplada mínima de 4 m i fondària de 2,50 m. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,30 m.

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 Can 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 0,50 m respecte de l'últim forjat.

PARÀMETRES D'ÚS

Els usos admesos són els indicats al quadre del codi 5a.

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 a 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'estableix la subzona següent 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 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 de les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5 m
- Fondària mínima de parcel·la: Definida en els plànols d'ordenació detallada
- Parcel·la mínima: 100 m²

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 4 m i 75 m² 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 fondària 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 fondària 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 d'1 m. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.
- Separació mínima i fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definida en els plànols d'ordenació detallada.

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

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

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Façana de l'edificació reculada respecte del carrer i definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Fondària edificable màxima: Definida en els plànols d'ordenació detallada.

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

- Edificació auxiliar: S'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de fondària edificable màxima de 4 m, situat a una distància mínima de 6 m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2,50 m a comptar 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 fondària màxima de 3 m sempre que es respecti els 6 m lliures fins al límit de parcel·la.

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

- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: En habitatges amb projecte independent o projectes unitaris d'obra nova: segons el nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
1p	4,30 m
2p	7,40 m
3p	10,50 m

En habitatges que formin part d'un projecte unitari: segons el 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 amb el carrer, a través d'una norma general respecte del 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 amb la parcel·la, a través d'una norma general respecte de 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 2,50 m per a l'ús residencial i de 3,00 m 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 això, quan per causa de la configuració topogràfica resultin plantes soterrani a nivell o per sobre de la rasant del pati posterior i quan es tracti d'habitatges unifamiliars, es podrà admetre la disposició de part del programa funcional de l'habitatge en aquesta planta.

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 m.

- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50 m

- Planta sotacoberta: L'arrencada màxima de la coberta inclinada serà d'1 m respecte de 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 2,70 m per a l'ús residencial i de 3,50 m per a altres usos.

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

- 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 una volada màxima per als cossos sortints d'1,20 m, s'hauran 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. 150 m ² planta baixa)		Condicionat
	Comercial	Petit establiment (PEC) (màx. 150 m ² planta baixa)	Condicionat
	Espectacle i recreatiu	Restauració	Compatible
Industrial, magatzem, logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitarioassistencial	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

1. 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.

2. S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb el codi 5b1.

3. Li són d'aplicació els paràmetres de regulació general de la zona 5b, amb les variacions següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 5,8 m

- Parcel·la mínima: 100 m²

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 4 m i 75 m² 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 en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: 3 m a carrer principal i 5 m 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 d'1,30 m i 0,60 m 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 se situarà com a màxim a 3 m per sobre del paviment de la planta segona.
- Coberta: Es permet la coberta plana o inclinada.

En el cas de les cobertes inclinades no superaran un pendent màxim del 30%.

Als habitatges en filera és obligatori que sigui a 2 vessants amb el carener 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, per causa de 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 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 de 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 mínima segons parcel·les existents, definida en els plànols d'ordenació detallada.
- Parcel·la mínima: Es mantindrà la parcel·la mínima segons parcel·les existents, definida 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 directa dels paràmetres de fondària edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directa dels paràmetres de fondària edificable i nombre màxim de plantes establert en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definida 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, tant públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la d'1 m. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.

- Separació mínima i fixa 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 de 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 del 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 de 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 el qual 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 arrebossat i pintat, 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.

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 segons el nombre màxim de plantes.

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació amb el carrer, a través d'una norma general respecte del 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 amb el carrer, a través d'una norma general respecte del 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 mantindrà la volada màxima, 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:

Ús	Subzones		5c
Residencial	Habitatge	Unifamiliar	Dominant
		Dotacional	Compatible
		Ús turístic	
	Residencial col·lectiu		Compatible
Terciari i serveis	Oficines i serveis (màx. 150 m ² planta baixa)		Condicionat
	Comercial	Petit establiment (PEC) (màx. 150 m ² planta baixa)	Condicionat
	Espectacle i recreatiu	Restauració	Compatible
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitarioassistencial	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.

SECCIÓ CINQUENA. 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 subzones següents, 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 a 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 de les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: Per a 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:

- Envoltant 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%.

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: S'estableix un nombre màxim d'habitatges en cada parcel·la segons la tipologia de l'edificació d'unifamiliar, per tant 1 habitatge unifamiliar o 2 habitatges bifamiliars.

- Ocupació màxima de la parcel·la: En 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, tant 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 dels 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 fixa 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 percentatges següents:

- 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 les especials necessitats d'accessibilitat que requereixen les persones grans només s'admetrà l'ús sanitarioassistencial 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 de 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.

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 es podran adossar 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 2,60 m.

- 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.

- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Es determina en cada zona o subzona.

Punt d'aplicació de l'alçada 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 2,50 m per a l'ús residencial i de 3,00 m per a l'ús de local.

- Planta soterrani: L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 m.

Les edificacions hauran de respectar la mateixa separació als límits de la parcel·la que les edificacions principals. No obstant això, es podran autoritzar 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 es podran adossar 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 2,50 m.
- **Planta sotacoberta:** L'arrencada de la planta sotacoberta no se situarà a més de 0,40 m per sobre del darrer forjat real o possible.
- **Coberta:** Es permet la coberta plana o inclinada. Respecte de la coberta inclinada, l'alçada màxima serà de 3,20 m per sobre el darrer forjat, de pendent no superior al 30% i l'arrencada de la qual no se situï a més de 0,40 m per sobre del darrer forjat real o possible.
- **Alçada construïda d'una planta:** L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70 m per a l'ús residencial i de 3,50 m per a altres usos.

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

- **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 límit 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 150 m ² en planta baixa)	Condicionat
		Allotjament turístic	
	Espectacle i recreatiu	Establiment hotel·ler	Compatible
		Establiment apartament turístic	
	Recreatiu	Compatible	
	Restauració		
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A (limitat a 150 m ² en planta baixa)	Condicionat
	Magatzem		Compatible
Dotacions públiques	Sanitarioassistencial		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, sanitarioassistencial, recreatiu i sociocultural s'apliquen les determinacions específiques següents:

- Condicions de la parcel·lació:

	Nombre de parcel·les mínim equivalent	Superfície de parcel·la requerida	Diàmetre mínim cercle inscriptible	Façana mínima
Codi 6a	6	1.200 m ²	24 m	20 m
Codi 6b	4	1.600 m ²	30 m	24 m
Codi 6c	3	1.800 m ²	36 m	30 m
Codi 6d	3	2.400 m ²	36 m	28 m

- Adaptació topogràfica: Atenent a les especials necessitats d'accessibilitat que requereixen les persones grans només s'admetrà l'ús sanitarioassistencial 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 a la regulació de l'ús sanitarioassistencial, es podran continuar regulant per la normativa genèrica del POUM, sempre que 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, 200 m² 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: 200 m²
- Front mínim de parcel·la: 8 m
- Diàmetre mínim cercle inscriptible: Inscriure un cercle de 10 m de diàmetre mínim per unihabitatges, i de 16 m per a habitatges aparellats.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,75 m² sostre/m² sòl.
- 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 (400 m²).
- La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant les separacions laterals al límit comú (12 m).
- El cercle inscriptible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble de l'establert per les parcel·les amb un sol habitatge, descomptant les distàncies de separació que se suprimeixen al ser habitatges aparellats (16 m).
- 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 del vial: 3 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 fondària edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima d'1,5 m a vial.

- Separació mínima respecte dels laterals i el fons: 2 m 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 9,50 m 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, 400 m² 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 la 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'estableix la subzona següent, 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: 400 m²
- Front mínim de parcel·la: 10 m
- Diàmetre mínim cercle inscriptible: Inscriure un cercle de 12 m de diàmetre mínim per unihabitatges, i de 18 m per a habitatges aparellats o bifamiliars.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la : 0,65 m² sostre/m² sòl.
- 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 (800 m²).
- La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant les separacions laterals al límit comú (14 m).
- El cercle inscriptible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble del establert per a les parcel·les amb un sol habitatge, descomptant les distàncies de separació que se suprimeixen al ser habitatges aparellats (18 m).
- 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 del vial: 6 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 fondària edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 3 m a vial.
- Separació mínima respecte dels laterals i el fons: 3 m i segons distància determinada als plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 9,50 m 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, 600 m² 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: 600 m²
- Front mínim de parcel·la: 10 m
- Diàmetre mínim cercle inscriptible: Inscriure un cercle de 15 m de diàmetre mínim per unihabitatges, i de 18 m per a habitatges aparellats o bifamiliars.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,65 m² sostre/m² sòl
- 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 16 m.
 - El cercle inscriptible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim de 18 m.
 - 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 de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti la construcció de les vivendes aparellades, se 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 llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.
- Separació mínima respecte del vial: 6 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 fondària edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 3 m a vial.
- Separació mínima respecte dels laterals i el fons: 3 m o segons plànol.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 7 m 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, 800 m² 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:

- Parcel·la mínima: 800 m²
- Front mínim de parcel·la: 14 m
- Diàmetre mínim cercle inscriptible: Inscriure un cercle de 18 m de diàmetre mínim per unihabitatges, i de 28 m per a habitatges aparellats.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,50 m² sostre/m² sòl
- 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 (1.600 m²).
- La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant les separacions laterals al límit comú (20 m).
- El cercle inscriptible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble de l'establert per a les parcel·les amb un sol habitatge, descomptant les distàncies de separació que se suprimeixen al ser habitatges aparellats (28 m).
- 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 del vial: 8 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 fondària edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 4 m a vial.

- Separació mínima respecte dels laterals i el fons: 4 m o segons plànol.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 9,50 m 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 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, 1.200 m² de superfície, amb la única possibilitat de ser unifamiliars. Es localitzen al nord de la 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 variacions següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 1.200 m²
- Front mínim de parcel·la: 18 m
- Diàmetre mínim cercle inscriptible: Inscriure un cercle de 22 m de diàmetre mínim.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,40 m² sostre/m² sòl
- 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 del 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 fondària edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 3 m a vial.

- Separació mínima respecte dels laterals i el fons: Respecte de les separacions laterals de parcel·la 5 m, segons plànol d'ordenació.

Respecte de 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 9,50 m corresponents a 3p.

SECCIÓ SISENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL, CODI 7

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 subzones següents, segons 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 a 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 de 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 celoberts i patis 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 d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació són computables a efectes d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els entresolats computen a efectes d'edificabilitat.

Els sostre edificable es podrà distribuir, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar part del sostre a edificacions auxiliars.

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: L'índex d'edificabilitat bàsic d'aquesta zona serà de 1 m² sostre/m² sòl. Tanmateix aquest POUM reconeix per aquesta zona un índex d'edificabilitat addicional de 0,50 m² sostre/m² sòl que s'afegirà a la bàsic anomenada anteriorment. L'edificabilitat addicional tan 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-lo 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 accessos, 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 de les generals:

- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Punt d'aplicació de l'alçada 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 es podrà ultrapassar 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 entresolat: S'admet la planta entresolat.

- Alçada lliure d'una planta: Alçada lliure mínima en locals, oficines, despatxos, ocupats per personal serà de 2,50 m.

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 vials. 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: 400 m²

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: 10 m

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

- Ocupació màxima de la parcel·la: Definida en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima i fixa a vials: 8 i 10 m, i definit en els plànols d'ordenació detallada.

- Separació mínima respecte dels laterals i fons: 5 m 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 a aparcaments que no aboquin aigües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.

- Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1 m 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: 10 m.

4. PARÀMETRES D'ÚS

Els usos admesos són els següents:

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	
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 servei 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: 2.000 m²

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 600 m². 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 10 m.

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).

- Front mínim de parcel·la: 16 m

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 del vial: 8 m i definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Separació mínima respecte dels laterals i fons: 5 m 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 això, es podrà autoritzar 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'1 m del terreny.
 - Escales d'emergència descobertes que permetin el pas de vehicles.
- Nombre màxim de plantes: 3p (Pb+2p)
- Alçada reguladora màxima d'un edifici: 14 m

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següents:

Ús (1 establiment/1 activitat nau resultant subdivisió)	Subzones	7b
Residencial	Habitatge	Unifamiliar (únicament pel personal de manteniment de l'activitat dominant)
		Condicionat
Terciari i serveis	Oficines	
	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	
	Logístic	
Tecnològic		
Dotacions públiques	Esportiu	
	Sociocultural	
Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)	
	Residus	
	Energètic (electricitat, gas)	
Mobilitat	Aparcament	
	Estacions de servei i benzineres	

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 Clots i Satina.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7c.

3. S'estableix la subzona següent, 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:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 5.000 m²

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 definida en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte del vial: 13 m i definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Separació mínima respecte dels laterals i fons: 5 m 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 això, es podrà autoritzar en els espais lliures d'edificació les següents edificacions auxiliars:
 - Les marquesines lleugeres per a aparcaments que no aboquin aigües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.
 - Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1 m del terreny.
 - Escales d'emergència descobertes que permetin el pas de vehicles.
- Nombre màxim de plantes: 3p (Pb+2p)
- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 16 m

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següents:

Ús (1 establiment/1 activitat per parcel·la mínima)	Subzones	7c	
Residencial	Habitatge	Unifamiliar (únicament pel personal de manteniment de l'activitat dominant)	
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 logistic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Dominant
		Tipus B	
		Tipus C	
	Magatzem	Dominant	
Dotacions públiques	Logistic	Dominant	
	Tecnològic	Dominant	
	Esportiu	Compatible	
Serveis tècnics i ambientals	Sociocultural	Compatible	
	Aigua (abastament i depuració)	Compatible	
	Residus	Compatible	
	Energètic (electricitat, gas)	Compatible	
Mobilitat	Aparcament	Compatible	
	Estacions de servei 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 vallesana (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: 10.000 m²

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: 0,01 m² sostre/m² sòl

- Sostre edificable màxim de la parcel·la: Volum màxim de 600 m³

- Ocupació màxima: 1%

Article 152. Regulació general de la zona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercials, 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 de 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 celoberts i patis 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 entresolats computen a efectes d'edificabilitat.

Els sostres edificables es podrà distribuir en una o més edificacions principals i destinar part del sostre a edificacions auxiliars.

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: L'índex d'edificabilitat bàsic d'aquesta zona serà de 1 m² sostre/m² sòl. Tanmateix aquest POUM reconeix per aquesta zona un índex d'edificabilitat addicional de 0,50 m² sostre/m² sòl que s'afegirà a la bàsica anomenada anteriorment. L'edificabilitat addicional tan 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 substitueix, substituint-lo 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 accessos, 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 de 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 això, es podrà autoritzar 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'1 m del terreny.
- Planta soterrani: Les plantes soterrani 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 entresolat: S'admet la planta entresolat.
- Alçada lliure d'una planta: Alçada lliure mínima en locals, oficines, despatxos, ocupats per personals serà de 2,50 m.

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 vials.
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: 400 m²

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: 10 m

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 del vial: 8 m i 10 m, i definit en els plànols d'ordenació detallada.

L'accés a la parcel·la se situarà al carrer Urgell o carrer Osona segons la ubicació.

- Separació mínima respecte dels laterals i fons: 5 m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)
- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 10 m

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següents:

Ús (1 establiment /1 activitat per parcel·la mínima)	Subzones	8a	
Terciari i serveis	Oficines i serveis	Dominant	
	Comercial	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 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 servei 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 vials 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 al 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: 2.000 m²

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 600 m². 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 10 m.

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 definida en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte del vial: 8 m, 10 m i 20 m i definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Separació mínima respecte dels laterals i fons: 5 m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: 3p (Pb+2p)
- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 14 m

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

Ús (1 establiment/1 activitat nau resultant subdivisió)	Subzones	8b	
Terciari i serveis	Oficines i serveis	Dominant	
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Dominant
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hoteler	Compatible
Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Dominant	
	Restauració		
	Espectacle		
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
		Tipus B	
	Magatzem 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 servei i benzineres	Compatible	

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 atesa la seva ubicació aïllada i peculiar respecte de la resta d'activitats econòmiques anteriors.

2. Es localitza en una gran parcel·la ubicada al Molí d'en Busquets al 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: 20.000 m²

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 del vial: 10 m

- Separació mínima respecte dels laterals i fons: 5 m

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Edificació principal: S'admet varis accessos.

- Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)

- Alçada reguladora màxima d'un edifici: 10 m

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següents:

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	Sanitarioassistencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Dominant
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua	Compatible	
	Residus		
	Energètic		
Lleure i ambiental	Lleure	Dominant	
	Ambiental		
	Desenvolupament rural		
Mobilitat	Aparcament (Vinculat a l'ús dominant o compatible)	Condicionat	

SECCIÓ VUITENA. ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE REPROGRAMACIÓ, CODI 10

Article 156. Definició i regulació

1. Comprèn els sòls en els quals aquest POUM reconeix l'existència actual de diferents activitats econòmiques però que, per la seva posició dins el 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 que es donin les condicions necessàries per la seva necessitat, i sobre els quals 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 de 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 m² sostre/m² sòl.

PARÀMETRES D'ÚS

a) Els usos admesos són els següents:

Ús	Subzones		10
Residencial	Habitatge	Unifamiliar (únicament pel personal de manteniment de l'activitat dominant)	Condicionat
Terciari i serveis	Oficines		Compatible
	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	
	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 servei 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 de les obres: s'admetran les obres de reforma o millora imprescindibles per al 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 de les activitats, en general es mantindran les activitats actuals. La substitució d'una activitat actual per una nova activitat vindrà limitada en 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 pels sòls, codi 10

1. Amb l'objectiu de la reprogramació de l'activitat cap a usos mixtos 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 condicions següents:

a) Condicions temporals: Els Plans de millora urbana de reprogramació es tramitaran de manera 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 a equipaments de 5.000 m². 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.

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 9.000 m².

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 15.185 m², 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 de 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 qual 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 a 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 projecció d'un espai central, en la qualitat de l'espai del carrer, en la integració del paisatge en el qual es localitzen els nous àmbits delimitats i en l'ordenació dels seus espais lliures. L'ordenació es realitzarà amb criteris de qualitat i d'integració paisatgística a l'entorn en el qual s'ubica. En general l'alçada màxima de les edificacions no sobrepasarà el de planta baixa més quatre plantes pis. La secció del carrer es millorarà respecta de l'actual amb unes voreres que com a mínim tinguin una amplada no inferior a 3,50 m.

- 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 d'1,50 m²/m² per a usos residencials i de 0,10 m²/m² per a usos no residencials. La densitat bruta màxima serà de 150 hab/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 prevegi 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 quals 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 a habitatge protegit. Les reserves mínimes d'habitatge protegit que es fixen en aquest POUM són del 30% amb un 20% per a habitatge protegit en règim general i especial i un 10% per a habitatge protegit concertat. No obstant l'anterior, en el moment de la tramitació del PMU caldrà que la memòria social avaluï 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 dels 5 anys següents a la seva aprovació definitiva.

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

2. El criteri general respecte de 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, amb 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 corresponents 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:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipaments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	SOSTRE TOTAL	HAB. TOTAL
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
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 Golerès	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 primera 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 quals es dedicarà.
- El nombre d'habitatges màxim i els seus tipus.
- Les zones segons les quals s'ordenaran els aprofitaments privats.

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 el 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 entresolat i àtic, si escau, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa.
- En cas que no s'hagin detallat en la fitxa corresponent, 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.

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 de 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, amb el benentès 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:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipaments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	c.ED/bruta	Dns.bruta
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ² /m ²	hab/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.

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:

a) Àmbit: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.

b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat de cada sector.

c) 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.
 - 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.

CAPÍTOL V. PLANS ESPECIALS**Article 167. Pla especial del nucli antic****1. Àmbit:**

- El pla especial urbanístic ordenarà els nuclis antics del municipi, compostos 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 se 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. de 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 se situa l'est de la urbanització del Racó, delimitat 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 realitzar 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 a 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.

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 TRLU i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a sòl urbanitzable al municipi de Castellar del Vallès és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori, 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, que és la següent:

- 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 qual 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 dels sistemes ha estat adaptada perquè es correspongui amb la codificació del sòl urbà que el POUM determina.

CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT**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 m ²	Vialitat m ²	Espais lliures m ²	Equipaments m ²	Serveis tècnics i ambientals	Sòl públic m ²	Sòl privat m ²	c.ED/bruta m ² /m ²	Densitat bruta hab/ha
Plans parcials amb planejament	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. Identificació 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 les 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:

a) Àmbit: es descriuen els límits del sector i la superfície total dels terrenys de sòl urbanitzable que van ser inclosos en el pla parcial corresponent, aprovat definitivament per la CTUB.

b) Objectius: es descriuen l'objecte i la finalitat del pla parcial aprovat definitivament per la CTUB.

c) Paràmetres d'ordenació, d'edificació i d'ús. Es fixen els següents:

- 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 a habitatges de protecció pública.
- La densitat bruta màxima d'habitatges i/o d'establiments, i els corresponents a nombre d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
- Les determinacions fonamentals de l'ordenació. Les qualificacions i les ordenacions volumètriques que es grafien en els plànols d'ordenació d'aquest POUM tenen caràcter vinculant, atès que transcriuen les del pla parcial aprovat definitivament per la CTUB. No obstant això, una modificació puntual del pla parcial podrà modificar-les.
- Les zones establertes en el sector: el pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix diverses zones d'edificació. El POUM, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat, les ha assimilats a algunes de les zones bàsiques del sòl urbà. Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús d'aquestes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

d) Condicions de gestió i d'execució: aquestes determinen els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent, els terminis d'execució i les càrregues d'urbanització que li corresponen a cada sector.

e) Règim transitori d'edificació i d'usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i d'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****Article 171. Definició i objectius**

1. Amb caràcter general, tenen la condició de sòl no urbanitzable els terrenys següents:

a) Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

- Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació, com a conseqüència de la necessitat o de la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal, etc.
- Que estiguin previstos com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del TRLU.
- Que estiguin subjectes a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

b) Aquells terrenys que aquest 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 del 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 les següents:

a) Preservar el medi natural de Castellar del Vallès, 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 els elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, de potenciar la biodiversitat i de constituir reserves de sòl que configuren 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 manera que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel TRLU, per la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

f) Regular els sistemes i els elements generals.

g) Establir els criteris sobre les característiques i les localitzacions més adients per a les instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i al manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com determinar els instruments i els procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLU.

- h) Preservar el paisatge com a 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 condiciona 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, amb la defensa de la fauna, de la flora i de 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 que formen part de l'economia local.
 - Funció ambiental: aquest sòl és l'indret on es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes, i on habiten la majoria de les espècies de flora i de 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 en la utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.
 - Funció lúdica: aquest sòl és, també, necessari per a la població com a espai d'esplai, de lleure i de repòs dels ciutadans.
4. El sòl classificat com a sòl no urbanitzable, en funció dels valors i de les finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa, o que lesionin o impedeixin els valors o les finalitats esmentats.
5. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès inclou, dins del sòl no urbanitzable, els hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i al 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 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 el mes d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5627, de 12.5.2010, estableix les determinacions següents, relatives al sistema d'espais oberts amb incidència en el sòl no urbanitzable del municipi de Castellar del Vallès:

- La inclusió del següent sòl no urbanitzable del municipi en la categoria d'espais de protecció especial:
 - El nord del terme municipal inclòs dins del PEIN i/o de la Xarxa Natura 2000 (terrestre), en pertànyer al Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac.
 - Amb caràcter 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 sòl no urbanitzable del municipi en la categoria d'espais de protecció territorial.
- Només una petita peça de sòl no urbanitzable (la finca de Can Carner) està inclosa en la categoria d'espai de protecció preventiva.

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 sobre la base del següent:

- Les condicions generals de protecció ambiental.
- La regulació dels elements propis del territori.
- La qualificació urbanística del sòl.
- La regulació dels usos admesos.
- La regulació de les construccions, de les instal·lacions i dels serveis tècnics.

3. Les condicions generals de protecció ambiental en sòl no urbanitzable, que s'estableixen en el capítol II d'aquest títol setè, són les següents:

- La protecció de les aigües.
- Les normes relatives als residus.
- La protecció de la biodiversitat.
- Les condicions d'implantació de noves infraestructures.
- Les normes territorials sobre el paisatge.
- La protecció dels sòls i del relleu.
- 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 títol setè. Els elements que vertebreren el sòl no urbanitzable de Castellar del Vallès són els següents:

- La xarxa hidrogràfica.
- La xarxa viària rural.
- L'estructura de la propietat del sòl.
- Els elements d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
- Les construccions existents.

5. El Pla qualifica urbanísticament el sòl no urbanitzable en sistemes i en zones. Pel que fa a l'establiment i a la regulació dels sistemes urbanístics s'estarà a les condicions que es determinen, de manera general, en el títol quart d'aquestes Normes urbanístiques. Pel que fa a l'establiment de les zones específiques de sòl no urbanitzable, aquest Pla defineix, en el capítol IV d'aquest títol setè, les següents:

- Rústic, codi 13.
- Serralada, codi 14.
- Terrasses del Ripoll, codi 15.
- Plana Vallessana, codi 16.
- PE del riu Ripoll, codi 17.

D'altra banda, en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla s'identifiquen els denominats *components de qualificació*, que suposen els condicionaments i les regulacions específiques a la regulació general establerta en la qualificació del sòl no urbanitzable. Els components de la qualificació, que es poden trobar en les diferents zones i sistemes d'aquest Pla, són els següents:

- Els rius i els torrents, transversals a totes les qualificacions.
- Els hàbitats d'interès comunitari (HIC).
- Les masses forestals de protecció.
- Els boscos.
- Els matollars, els prats i els herbassars.
- El sòl agrícola de secà i d'horta.

6. La regulació dels usos admesos s'estableix en el capítol V d'aquest títol setè.

7. La regulació de les edificacions i de les instal·lacions del sòl no urbanitzable s'estableix en el capítol VI d'aquest títol setè.

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 el mes d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5627, de 12.5.2010, són d'aplicació directa i executiva en tot el sòl no urbanitzable. Les normes establertes en aquell títol prevalen sobre les del planejament territorial sectorial i urbanístic vigent, 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.

CAPÍTOL II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

Article 175. Condicions generals

1. Per a totes aquelles actuacions que s'hagin d'executar en el territori i que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos per al medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, caldrà 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. Amb caràcter general, les actuacions que s'hagin de realitzar en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció establertes en els articles d'aquest títol.

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 el 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 que ho estigui a la zona de policia de lleres, s'haurà de sol·licitar l'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, d'11 d'abril, (d'ara endavant RDPH), la investigació d'aigües subterrànies requereix l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, llevat de les captacions sotmeses a l'article 54.2 del Reial decret legislatiu 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, de mines, de fonts, etc) o aigües procedents d'una depuradora.

2. Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte l'establert als *Críteris d'intervenció en espais fluvials*, redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua el mes de 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, etc).

Les edificacions ubicades en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar l'eliminació de les aigües residuals mitjançant els sistemes de depuració adequats:

- La connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.
- La depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fang mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
- Quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, la depuració mitjançant fosses 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 efluent 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, siguin 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 autorització prèvia de permís d'abocament per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, l'Ajuntament de Castellar del Vallès no autoritzarà l'obertura, l'ampliació, la modificació o el trasllat de cap establiment.

En relació amb la reutilització d'aigües residuals depurades es compliran els articles 272 i 273 del RDPH, l'article 109 del TRLA, i el Reial decret 1620/2007, així com els *Criteris de reutilització d'aigües generades*, de l'Agència Catalana de l'Aigua. Pel que fa 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. Regulació de les obres hidràuliques de reg:

La construcció d'obres hidràuliques de reg tindrà 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 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 el cas d'immersió en l'aigua de l'embassament. En el cas d'infraestructures de fertirrigació, com és habitual es disposarà d'un tanc o d'un dipòsit en paral·lel, i d'un sistema de dosificació, que aportin 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 manera específica, en el Pla especial del Riu Ripoll definit a l'article 206 d'aquestes Normes urbanístiques.

Amb caràcter 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 cicle 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 manera natural, i que sovint han desaparegut. El planejament ha de tenir l'objectiu de mantenir els valors naturals, de millorar l'eficiència en l'ús de l'aigua i, per tant, prèviament 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 i compensant les pèrdues en la millora de la xarxa de reg.

Les rases que es realitzin per a la conducció de l'aigua de reg, vinculades a l'activitat agrícola, no formen part del sistema hidràulic definit a l'Error! No s'ha trobat l'origen de la referència. d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 177. Normes urbanístiques relatives als residus

1. Amb caràcter general, es prohibeix l'abandonament dels residus, el seu dipòsit o emmagatzematge, i qualsevol altra actuació en sòl no urbanitzable sense l'autorització corresponent.

2. Residus agraris i ramaders:

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes, el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes, el Decret 50/2005, que desplega la Llei 4/2004, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 20/2009, de 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 pel Reial decret 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, dels efluent de fums i de gasos, així com d'altres residus, i disposar de sistemes de càrrega i de descàrrega d'animals adequats al tipus de producció. En aquest sentit, totes les explotacions ramaderes hauran de disposar i d'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 de la xarxa hídrica. L'aplicació de purins es realitzarà seguint les especificacions pel que fa al volum i a la forma d'aplicació determinades als 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 tancs aplicadors de fertilitzants i de 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, d'excavació i de processos de desmantellament i d'enderroc d'edificis i d'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, d'excavació o de construcció, en les operacions de destriament o de recollida selectiva projectades per als residus que es generin i en les instal·lacions de reciclatge o de disposició del rebuig on es gestionaran, en el cas que no s'utilitzin o no es reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per a enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, d'acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

5. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Els particulars o les entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitats 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 els equipaments que desenvolupin activitats de tractament, d'emmagatzematge o d'eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal, i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament de Castellar del Vallès afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, la reutilització i la 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 del Vallès, així com la descàrrega en dipòsits o en abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents d'aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

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 la destinació final dels residus tractats.

Article 178. Protecció de la biodiversitat

1. Flora, fauna i hàbitats naturals:

Es protegeixen 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 de la flora i de 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 les intervencions que s'efectuïn a prop d'una zona humida, encara que aquesta no gaudeixi d'una figura de protecció específica, evitaran afectar la zona, ja sigui directament per l'ocupació física de la zona o per alteració directa dels seus sistemes naturals, ja sigui de manera indirecta, per causa de l'abocament de qualsevol tipus de material en indrets propers a la seva perifèria, de l'escolament de líquids o de qualsevol altre motiu.

3. Marges dels conreus:

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat es procurarà el manteniment de la vegetació i dels 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'han 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, prèviament a l'anivellament de finques, o a la 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 la ubicació.

En el 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, de conreus i de la xarxa de reg 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 no aplicar productes herbicides als marges.

4. Protecció de l'arbrat:

Quan algun dels arbres singulars identificats en el Catàleg de béns a protegir estigui subjecte a alguna intervenció que comporti la seva afectació, sempre que sigui possible, s'ha de trasplantar o de realitzar una 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 a més de complir les condicions establertes en les directrius del paisatge del PTMB, descrites a l'article 180 d'aquestes Normes urbanístiques, i de 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 m lineals de tanca hi haurà una obertura a nivell de terra de 25 cm d'alçada i d'1 m² de secció.

El municipi de 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

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 preveuran específicament solucions permeables especialment quan travessin algun element de la xarxa hidrogràfica, o quan separin dos sòls de protecció especial.

b) Sempre que calgui realitzar terraplens, desmunts, abocadors de terres o d'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, de carnívors, de rèptils i d'amfibis. Quan calgui 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 d'energia:

a) En el cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o de mitja tensió, per oleoductes, per gasoductes, per 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, llevat de 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 en 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 requeriran el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, en els termes en què es recull en la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu, en la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i en la legislació concordant.

3. Instal·lacions de subministrament d'aigua, de depuració d'aigües residuals, de gas i instal·lacions de telecomunicacions:

a) Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o d'elevació es disposin amb criteris d'encobriment, ja sigui soterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament una edificació d'habitatge caldrà 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 de vegetació adequats 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 prevegi la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i del tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on se situï. Tanmateix, el pla especial urbanístic o el projecte s'hauran d'adaptar al dinamisme dels serveis de telecomunicacions i, per tant, la contínua adaptació de les 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 l'adaptació del traçat i on s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, l'especificació de les condicions tècniques menys lesives i el tractament de restauració.

d) La localització i l'ordenació de les instal·lacions de telecomunicacions es regularan 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 del Vallès són d'aplicació les Directrius del paisatge establertes en el Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat el mes d'abril de 2010, en especial el que s'estableix a l'article 2.6. Construccions aïllades, punt 5. Edificacions aïllades, i a l'article 2.3. Modelat agrari, punt 7. Tanques.

1. Article 2.6. Construccions aïllades, punt 5:

Mentre les directrius de paisatge específiques d'un àrea territorial o d'instruments de planejament urbanístic no estableixin uns paràmetres més precisos en funció de les característiques diferencials de l'àrea, les edificacions aïllades s'han de subjectar a les condicions següents:

a) Implantació:

Atès que una implantació adequada 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 de 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 a l'escala del paisatge, de manera que s'evitin o que 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 calgui anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o amb talussos amb pendents que permetin la revegetació.

Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran 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, encara que s'admeten les actuacions necessàries per donar un tractament correcte als límits de la construcció.

f) Distàncies:

Mentre no hi hagi directrius específiques que determinin distàncies, les edificacions s'han de separar com a mínim 100 m de les zones fluvials dels rius, de les rieres i dels barrancs. Així mateix, i sens 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 m de les vies locals, de 100 m de les vies generals, i de 150 m de les autopistes, de les autovies i de les vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a les vies fèrries és de 100 m. Aquestes distàncies, que es consideren com els mínims desitjables, es poden disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic d'ubicació necessària 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 que no introdueixin contrastos estranys que desvalorin la seva imatge dominant.

h) Vegetació:

Es recomana la utilització de vegetació i, en concret, d'arbrat, amb espècies i amb plantacions pròpies del lloc, per facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

2. Article 2.3. Modelat agrari, punt 7. Tanques:

Mentre els instruments d'ordenació del paisatge de major detall no estableixin una regulació més específica, la construcció de tanques de separació de finques, de parcel·les o de recintes en l'espai agrari està subjecta a les directrius i condicions següents:

- 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 90 cm.
- 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 es poden completar 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, encara que poden 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 la 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 de 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 on no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

Article 181. Protecció dels sòls i del relleu

1. Els moviments de terres estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal en tots els casos, tal com recullen l'article 187 del TRLU i l'article 5 del RPLU.
2. Amb caràcter general, no s'autoritzaran les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.
3. En el cas de rompuda de sòls de naturalesa no agrícola (forestal, pastures, matoll o mata baixa) cal obtenir, prèviament, el permís de rompuda corresponent per part de l'administració competent.
4. Els moviments de terres que impliquin esplanacions 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 m d'alçada i pendents superiors a 3H:2V i, preferentment, 2H:1V. Per a solucions més verticals necessàriament s'hauran de portar a terme murs de pedra seca o d'escullera. Llevat dels moviments de terres amb finalitat agrícola caldrà plantar i hidrosembrar, amb espècies autòctones, la superfície que separa les terrasses resultants, llevat que s'estabilitzin amb pedra seca o amb escullera.

6. En el cas de moviments de terres derivats de la construcció d'infraestructures o d'instal·lacions en sòl no urbanitzable s'admetrà, per a 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 d'1H:3V. En cap cas no s'admetran geometries entre 3H:2V i 1H:3V, ambdues excloses.

En les superfícies amb pendents inferiors o iguals a 3H:2V s'aportarà una capa mínima de 30 cm de terra vegetal en tota la seva superfície, per permetre la seva revegetació.

7. Qualsevol activitat que comporti moviments de terres en superfície comportarà necessàriament, prèviament a les excavacions o als 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 de Castellar del Vallès.

8. Serà obligació del propietari realitzar un acurat ús i maneig dels sòls agrícoles, per tal d'evitar la seva degradació.

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 de la manera següent:

a) Per a 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 m de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 m d'amplada, a comptar del seu perímetre exterior.

b) 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, que determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals s'ha de disposar d'una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la zona forestal, lliure d'arbustos o de 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 les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció de, com a mínim, 25 m 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 de sòl no urbanitzable els seran d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial vigent relativa a la contaminació lluminosa i acústica, d'acord amb els àmbits inclosos en cada categoria de sòl, tal 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 protecció contra la contaminació acústica, en la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i 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 complementàries EA-01 a EA-07, en el sòl no urbanitzable del municipi de Castellar del Vallès s'estableixen les àrees següents:

VALORS LÍMIT D'IMISSIÓ 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 del 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'imissió de soroll en els períodes de dia, de vespre i de nit, respectivament.

En les zones urbanitzades existents i per als usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), i per als habitatges existents en el medi rural (A3), el valor límit d'imissió s'incrementa en 5 dB(A).

ZONIFICACIÓ LLUMINOSA

Zonificació urbanística general	Recomanada	Màxima
Sòl no urbanitzable	E2	E3
Sòl no urbanitzable (PEIN o Xarxa Natura 2000)	E1	E1

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI

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, etc) que formen la xarxa hidrogràfica. Aquests elements queden explícitament reflectits en els plànols de regulació i d'ordenació del sòl no urbanitzable, sèrie 3a. Qualificació del sòl no urbanitzable, i sèrie 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.

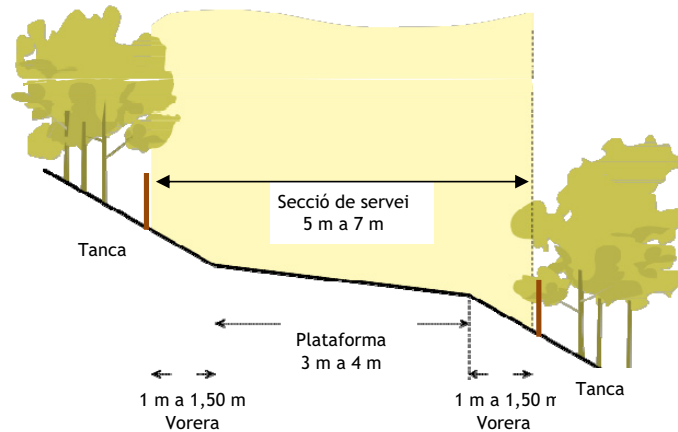
3. Totes les actuacions que afectin la xarxa hidrogràfica hauran de garantir el compliment de les condicions generals de protecció de les aigües en sòl no urbanitzable establertes a l'article 176 d'aquestes Normes urbanístiques. Així mateix, les actuacions en els trams urbanitzats dels cursos fluvials, en les zones verdes i en els parcs urbans amb funció connectora o de transició hauran de donar compliment al que estableix l'article 2.24 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB).

Article 184. Xarxa viària rural

1. Els camins rurals existents i les seves condicions d'ordenació vénen regulats com a sistema viari i queden explícitament reflectits en els plànols de regulació i d'ordenació del sòl no urbanitzable, sèrie 3a. Qualificació del sòl no urbanitzable, i sèrie 3b. Components de qualificació del sòl no urbanitzable, a escala 1:7.500.

2. La jerarquia i les amplades dels camins de la xarxa viària rural s'ajustaran al següent:

- Camins primaris, codi Xr1: són els camins forestals i els camins rurals definits al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'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, i enllacen amb localitzacions singulars, amb cases i amb nuclis de població. Són camins inclosos al Pla de prevenció d'incendis municipal. L'amplada de la plataforma del camí estarà, en general, entre 3 m i 4 m, i l'amplada de la secció de servei estarà, en general, entre 5 m i 7 m. Sempre que es pugui, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles.



- Camins secundaris, codi Xr2: es tracta de les pistes forestals descrites al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural. Són de característiques similars als anteriors i habitualment parteixen de camins primaris i structuren al seu voltant els camins terciaris. Poden connectar finques veïnes o poden pertànyer a una única finca, i ajuden a enllaçar la resta de camins i/o de 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 de l'accés motoritzat al medi natural. Són vies de terra i de circulació temporal construïdes exclusivament per a l'extracció de productes forestals. També inclou els accessos privats a les construccions situades en sòl no urbanitzable, i els camins d'accés als camps de conreu.

- Corriols i senders: són vials únicament aptes per al pas de vianants, segons el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'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, l'amplada i les característiques, respectant amb caràcter general la xarxa viària bàsica que tindrà caràcter d'indicativa, i establint les 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 sota els marges, en el cas que el talús estigui situat per sota de la plataforma. Amb caràcter general, caldrà deixar una distància d'1,50 m a ambdues bandes de la plataforma, per a la construcció de cunetes o de sortides d'aigua dels camins que permetin el correcte escolament de l'aigua. (Vegeu l'esquema de l'apartat anterior).

4. Les línies de distància mínima de les edificacions respecte dels camins primaris, codi Xr1, seran de 12 m, i respecte dels camins secundaris, codi Xr2, seran de 10 m.

5. L'Ajuntament de Castellar del Vallès procurarà el manteniment en bon estat dels camins de la xarxa rural i la seva senyalització correcta, per part dels titulars dels camins.

En el cas de camins per a la prevenció d'incendis, l'Ajuntament de Castellar del Vallès, sense notificació prèvia als particulars, podrà actuar per garantir l'amplada i el gàlib lliure establerts, amb l'objectiu de garantir el pas dels vehicles d'emergències.

6. A instàncies de l'Ajuntament de Castellar del Vallès o dels particulars s'admetran petits ajustaments de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar els elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, etc), i de 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, de vies rurals, d'itineraris o d'altre tipus de vialitat o d'actuacions sobre la xarxa viària rural 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 i de les 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'ajustaran a les previsions pel que fa 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 del sòl forestal en funció de la seva adaptació a l'ús. Es prohibeixen, amb caràcter general, les parcel·lacions urbanístiques en 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 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 les següents:

- 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 de la indivisibilitat de finques i de parcel·les, i el que assenyalen els articles 18 a 21 del RPLU, respecte de 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. Amb caràcter general, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa viària rural. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o de l'agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte de 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, aquesta serà no edificable, amb caràcter general.

5. Les segregacions i les agregacions en sòl no urbanitzable, amb caràcter general, 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 com s'explicita en els articles 207 i 208 d'aquestes Normes urbanístiques, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès 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 la sèrie 3b. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable, i de la sèrie 3c. Components de qualificació del sòl no urbanitzable, a escala 1:7.500.

Article 187. Inventari de construccions en sòl no urbanitzable

1. Tal com explicita l'article 9 d'aquestes Normes urbanístiques, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès incorpora un Inventari de construccions en sòl no urbanitzable, en què s'inclouen els elements següents:

Codi	Element
1	Habitatge i veïnat del molí de Fonts Calents
2	Habitatges 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
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	Ermida 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)

2. Tots els elements inclosos en l'Inventari esmentat i els seus codis d'identificació es reflecteixen en els plànols de regulació i d'ordenació del sòl no urbanitzable, sèrie 3a. Qualificació del sòl no urbanitzable, i sèrie 3b. Components de qualificació del sòl no urbanitzable, a escala 1:7.500.

3. Tal com indica l'Error! No s'ha trobat l'origen de la referència. d'aquestes Normes urbanístiques, aquest Inventari ha de ser desenvolupat mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic perquè constitueixi, amb caràcter general, el Catàleg específic de les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, establert a l'article 50.2 del TRLU.

4. L'objecte del Pla especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable del terme municipal de Castellar del Vallès és identificar les construccions susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, justificar les raons que en determinen la preservació o, si 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 del TRLU.

CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Article 188. Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla recull els diferents tipus 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 identificada en el PTMB com a Espai 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 ajustaments 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 les següents:

a) Sòl de protecció preventiva.

S'inclouen en aquesta categoria els sòls classificats com a no sòl no urbanitzable que no han estat considerats de protecció especial o de protecció territorial pel PTMB. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sens perjudici que, mitjançant una modificació puntual, es puguin delimitar àrees per ser urbanitzades i edificades, si escau.

Dins de la categoria de sòl de protecció preventiva, el POUM de Castellar del Vallès únicament estableix una zona, que és la següent:

- 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 urbanístiques 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 integrar una xarxa permanent i continua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i que ha de vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

Dins de la categoria de sòl de protecció especial, ateses les diferents característiques, el POUM de Castellar del Vallès estableix les zones següents en sòl no urbanitzable:

- Serralada, codi 14.
- Terrasses del Ripoll, codi 15.
- Plana Vallessana, codi 16.
- PE del riu Ripoll, codi 17.

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 urbanístiques d'aquest POU.

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 en altre sentit, incorporant criteris de protecció del sòl, dels valors naturals i ecològics i de les activitats pròpies del sòl no urbanitzable, 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 del Vallès s'agrupen en les categories següents:

- Rius i rieres: inclou els àmbits lligats al sistema hidràulic, amb tots els sistemes que l'acompanyen i, per tant, amb una lectura que inclou tant l'aigua, com les comunitats vegetals i la geomorfologia. És un component transversal i que es dona en totes les qualificacions urbanístiques, amb més o amb 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 que, encara que no sigui així, la seva vocació o el seu potencial així ho aconsellen. Dins d'aquest grup de components de qualificació se'n distingeixen tres, que són els següents:

a) Masses forestals de protecció: inclou aquells àmbits amb pendents superiors al 60% 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 de les diferents qualificacions urbanístiques, són diferents. En el conjunt del municipi de Castellar del Vallès s'inclouen els següents:

HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI A CASTELLAR DEL VALLÈS

Grup	Codi HIC	Nom	Prioritari
Aigües corrents	3250	Rius mediterranis amb vegetació del <i>Glaucion flavi</i> . A la riera Seca	No
	3260	Rius de terra baixa i de la muntanya mitjana amb vegetació submergida o parcialment flotant (<i>Ranunculion fluitantis</i> i <i>Callitriche-Batrachion</i>) Al riu Ripoll, entre les Arenes i Sant Llorenç Savall	No
	3270	Rius amb vores lloses colonitzades per herbassars nitròfils del <i>Chenopodium rubri</i> (p.p), i del <i>Bidention</i> (p.p). Al riu Ripoll	No
	3280	Rius mediterranis permanents, amb gespes nitròfiles del <i>Paspalo-Agrostidion</i> , orlades d'àlbers i de salzes. Al riu Ripoll	No
Prats humits mediterranis d'herbassars alts	6420	Jonqueres i herbassars gramínoides humits, mediterranis, del <i>Molinio-Holoschoenion</i> . Al riu Ripoll	No
	6430	Herbassars higròfils, tant de marges i de vores com d'alta muntanya. Al riu Ripoll, en alguns trams sota el nucli urbà	No
Boscus caducifolis mediterranis i submediterranis	92A0	Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera. En alguns trams del riu Ripoll	No
Boscus 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
Boscus de coníferes de muntanyes mediterrànies	9540	Pinedes mediterrànies. Són els boscos més estesos del municipi	No

CVE-DOGC-A-16329052-2016

c) Boscos: 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, amb pi blanc, 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'emboscada de camps de conreu per l'abandó d'explotacions agràries. Són principalment prats i herbassars o matollars, i se situen majoritàriament en entorns agrícoles de secà.

- Espais agrícoles: inclou els camps de conreu, tant de secà com de regadiu. A Castellar del Vallès 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'aigua amunt del riu Ripoll. Dins d'aquest component de qualificació, en funció de la seva dotació de reg, podem establir els subcomponents següents:

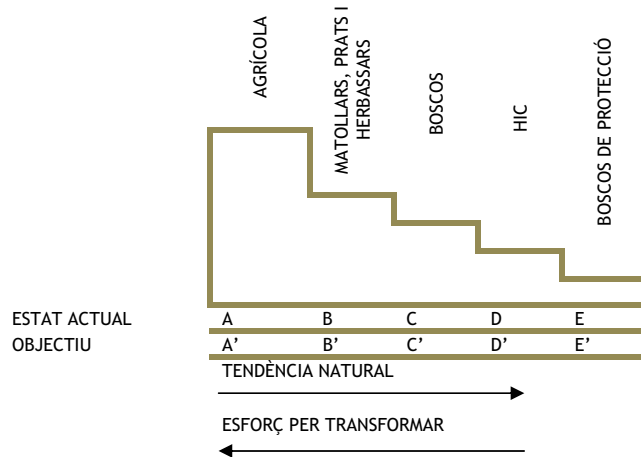
a) Agrícola de regadiu: s'entén per agrícola de regadiu aquells sòls conreats per a l'horta i amb una dotació assignada d'aigua mínima de 6.500 m³/ha, a l'any. S'exclouen, per tant, d'aquesta consideració els conreus més extensius en reg, o les plantacions intensives d'olivera o d'ametller, així com 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 dels components de qualificació, per a cada una de les qualificacions en el sòl no urbanitzable de Castellar del Vallès, es mostra en la taula següent:

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. Alzinars i carrascars.	Boscos	Matollars, prats i herbassars	Secà, herbacis i llenyosos			
	14*	PEIN Sant Llorenç del Munt i l'Obac			Pinedes mediterrànies						
Terrasses del Ripoll, codi 15	15	Protecció especial			HIC. Alzinars i carrascars.				Boscos	Matollars, prats i herbassars	Secà, herbacis i llenyosos
Plana Vallesana, codi 16	16	Protecció especial			Pinedes mediterrànies						
			HIC. Alzinars i carrascars.		Boscos				Matollars, prats i herbassars	Secà, herbacis i llenyosos	
PE del riu Ripoll, codi 17	17	Protecció especial	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			

4. Els components de qualificació permeten caracteritzar el territori sobre la base d'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 de sòl no urbanitzable no està en cada un dels seus components de qualificació, sinó en els valors del conjunt i en les seves relacions.

5. En els articles següents s'estableix, per a cada zona de sòl no urbanitzable, la relació percentual de cada component de qualificació en el moment de la redacció d'aquest POUM, i l'objectiu al qual 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, que són: augmentar (+); mantenir (=); disminuir (-).

Les transicions d'un component de qualificació a un altre seran, preferentment, a costa del grau veí, segons el gràfic inclòs en l'apartat anterior, de manera activa de dreta a esquerra (de matoll a conreu, per exemple), i de manera espontània d'esquerra a dreta (deixant emboscar camps, o establint estratègies de gestió forestal per arribar a masses més madures).

6. Amb caràcter general, per a l'admissió dels informes es prendran de referència les fotografies 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 cobertes 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 d'ocupació de cadascun dels usos i activitats admesos en sòl no urbanitzable fan referència a les propietats individuals.

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, incorporant el següent:

- 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 sòl no urbanitzable, i qualsevol tipus d'habitatge (cobert, granja, etc).

- Les activitats extensives o *activitats superficials*, tals com els circuits de motocicletes, els abassegaments de materials petris o les plantes de classificació d'àrids, els abocadors o altres instal·lacions de dipòsit i de tractament de residus, les activitats extractives i les instal·lacions associades (s'exclourà d'aquesta delimitació el límit miner no explotat o aquell que ja ha estat restaurat), les camps de maquinària o d'abassegament o d'emmagatzematge en superfície, els aparcaments de vehicles o de caravanes, els càmpings, les parcel·lacions que continguin algun tipus d'edificació associada, i qualsevol altra activitat expressament no permesa per normativa.

- Queden excloses les edificacions i les instal·lacions de caràcter tècnic, tals 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 taula següent:

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 de sòl no urbanitzable determina les restriccions respecte de la implantació de noves activitats i de 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 dels volums existents, com a les potencials a implantar.

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 per 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 el següent:

- L'actualització dels indicadors de pressió sobre el sòl no urbanitzable.
- L'adequació dels factors de ponderació dels aprofitaments màxims.
- La definició d'estratègies específiques per afavorir les activitats que donen qualitat al sòl no urbanitzable.

Article 191. Rústic, codi 13

1. Definició: comprèn la finca agrícola de Can Carner, envoltada de sòl urbà. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 13.

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
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA

2. Objectius:

- a) Potenciar l'activitat agrícola, fonamentalment, com a millor activitat per al manteniment d'aquests espais al voltant de les zones urbanes.
- b) Evitar les noves ocupacions en sòl no urbanitzable.

3. Regulació general:

- a) Les actuacions en aquests espais estan regulades pel que fixa l'article 2.9 de les Normes del Pla territorial metropolità de Barcelona.
- b) A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o d'incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels usos generals admesos.

4. Regulació particular:

Sobre la base dels objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article, es defineixen l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al qual 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		

Article 192. Serralada, codi 14

1. Definició: comprèn aquells espais del nord del municipi, inclosos els del PEIN de Sant Llorenç del Munt i l'Obac. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 14.

Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPAIS DE TRANSICIÓ	ESPAIS AGRÍCOLES
Serralada, codi 14	14	Protecció especial		RIUS I RIERES	Massetes forestals de protecció > 60% pendent	HIC. Alzinars i carrascars. Pinedes mediterrànies	Boscós	Matollars, prats i herbassars
	14*	PEIN Sant Llorenç del Munt i l'Obac						
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	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 12/1985, d'espais naturals).
- PEIN (Pla d'espais d'interès natural, Decret 328/1992, de 14 desembre).
- XN2000 (Xarxa Natura 2000).
- ENPE (Espais naturals de protecció especial, Decret 106/1987, de 20 de febrer, regulat per la Llei 12/1985, d'espais naturals).

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 pel que fa al terme municipal de Castellar del Vallès. Els límits són els següents:

- Al nord, amb el límit del terme municipal de Sant Llorenç Savall, coincidint amb el Torrent del Carner i amb el terme municipal de Sentmenat.
- A l'oest, amb el límit del terme municipal de Matadepera.
- Al sud, amb el camí direcció a la Mola des de la urbanització del Racó, el Sot del Guix, per sobre de la urbanització de l'Airesol D, i el Sot de l'Oit.
- A 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:

- Al nord-oest, amb el límit del terme municipal de Matadepera.
- A l'est, amb el riu Ripoll.
- Al sud, amb el Sot del Guix i el camí direcció a la Mola des de la urbanització del Racó.

Per tant, la subzona 14* està subjecta al compliment obligat de les pròpies determinacions de cada una de les figures jurídiques anteriors. Amb caràcter general, a l'efecte del POUM, els objectius sobre aquests espais són equivalents en el codi i en el subcodi, llevat d'aquells aspectes més restrictius que vénen determinats per les regulacions específiques del Pla especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, del PEIN, de la XN2000, i de l'ENPE, respectivament.

2. Objectius:

- a) Conservar els valors naturals de l'àrea, que han justificat la seva inclusió en el PEIN i en la XN2000.
- b) Protegir les comunitats vegetals i faunístiques, objecte de la protecció.
- c) Mantenir els conreus, com estratègia per a la reducció i la lluita contra els incendis forestals.
- d) Evitar qualsevol tipus d'ocupació no pròpia del sòl no urbanitzable, encara que estigui associada a ocupacions actuals.

3. Regulació general:

- a) 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, d'aus.
- b) A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o d'incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels usos generals admesos.

4. Regulació particular:

Sobre la base dels objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article, es defineixen l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al qual s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	Actual	Objectiu
Agrícola de regadiu		
Agrícola de secà	2,32%	+
Bosc	6,53%	-
HIC	82,47%	=
Matollars i prats	1,88%	-
Pendents	6,41%	=
Xarxa hídrica	0,36%	=
Grau de pressió (*)	3,54%	-

(*) La superfície que ocupen els usos existents que exerceixen pressió en sòl no urbanitzable no s'addiciona als components de qualificació. Representen un % respecte del total de superfície.

Article 193. Terrasses del Ripoll, codi 15

1. Definició: comprèn aquells espais al voltant del Torrent de Miralles i del Torrent Mitger, i del riu Ripoll, amb una clara vocació forestal, encara que s'inclouen també els 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, pel que fa a l'estructuració 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	ESPAIS AGRÍCOLES
Terrasses del Ripoll, codi 15	15	Protecció especial		Masses forestals de protecció > 60% pendent	HIC. Alzinars i carrascars. Pinedes mediterrànies	Boscós	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:

- 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 dels 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 d'accés de la població a aquests espais de valor, a més 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 Pla territorial metropolità de Barcelona.
- A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o d'incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels usos generals admesos.

4. Regulació particular:

Sobre la base dels objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article, es defineixen l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al qual s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	Actual	Objecte
Agrícola de regadiu	0,49%	
Agrícola de secà	13,99%	+
Boscós	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 sòl no urbanitzable no s'addiciona als components de qualificació. Representen un % respecte del total de superfície.

Article 194. Plana Vallessana, 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 del Vallès, encara que ha estat el que, juntament amb el riu Ripoll, ha sofert una major transformació, fent-lo actualment, pel que fa a l'equilibri entre el sòl agrícola i el sòl forestal, escàs. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 16.

Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPAIS DE TRANSICIÓ	ESPAIS AGRÍCOLES
Plana Vallessana, codi 16	16	Protecció especial			Masses forestals de protecció > 60% pendent	HIC. Alzinars i carrascars. Pinedes mediterrànies	Bosc	Matollars, prats i herbassars
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 per al manteniment d'aquests espais al voltant de les zones urbanes.
- Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, com els boscos.
- Evitar i reduir, en tot allò que sigui possible, les noves ocupacions en sòl no urbanitzable.
- Potenciar la vegetació al voltant de la xarxa hidrogràfica.
- Protegir i millorar la xarxa de camins, que són el nexe de relació i d'accés de la població a aquests espais de valor, a més 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 Pla territorial metropolità de Barcelona.
- A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o d'incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels 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 el mes de març de 2007, tindrà en compte els objectius descrits en el Pla corresponent, 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 a la prevenció de possibles impactes.

4. Regulació particular:

Sobre la base dels objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article, es defineixen l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al qual s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	Actual	Objectiu
Horta	0,30%	=
Agrícola de secà	25,57%	+/=
Bosc	5,88%	-/=
HIC	61,61%	=
Matollars i prats	5,84%	-
Pendents	0,57%	=
Xarxa hídrica	0,22%	=
Grau de pressió (*)	1,86%	=

(*) La superfície que ocupen els usos existents que exerceixen pressió en sòl no urbanitzable no s'addiciona als components de qualificació. Representen un % respecte del total de superfície.

Article 195. PE del riu Ripoll, codi 17

1. Definició: comprèn 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 amb la seva horta, amb el paisatge i amb el propi riu, com de la façana amb el nucli de Castellar del Vallès, 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 en 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	ESPAIS AGRÍCOLES
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
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA

2. Objectius:

a) 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 manera 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.

b) 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.

c) Millorar el paisatge associat al riu.

d) Limitar les edificacions.

e) Determinar i concretar la jerarquia i les característiques específiques dels camins que creuen o que ressegueixen el Parc fluvial, atesa la seva funció.

3. Regulació general:

Es desenvoluparà mitjançant un pla especial urbanístic, el contingut del qual es defineix en l'article 206 d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Regulació particular:

Encara que el pla especial defineixi, de manera concreta, els usos i la seva ordenació, sobre la base dels objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article, es prendran de base els indicadors següents:

Components	Actual	Objectiu
Agrícola de regadiu	19,57%	+
Agrícola de secà	16,56%	=
Boscos	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 sòl no urbanitzable no s'addiciona als components de qualificació. Representen un % respecte del total de superfície.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS**Article 196. Disposicions generals**

1. Els propietaris de sòl classificat com a sòl no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i a 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 dels límits que estableix la legislació vigent.

2. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o en la natura d'aquest sòl, o que lesionin o impedeixin la consecució dels valors i de les 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 per aconseguir la integració en l'entorn, amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, del sistema de depuració d'aigües residuals, de les mesures contra incendis, de la idoneïtat dels accessos i de la conservació i de la restauració de les comunitats naturals i de la vegetació autòctona.

Article 197. Usos admesos en sòl no urbanitzable

1. El règim d'ús del sòl no urbanitzable es regula a l'article 47 del TRLU, i als articles 46 a 56 del RPLU.

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 en el sòl de protecció preventiva.

3. Aquest POUM regula, per a cada zona de sòl no urbanitzable que defineix, el grau de compatibilitat o d'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 a 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 del TRLU):

Zona del sòl no urbanitzable	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	Codi 13	Codis 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 del RPLU)	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 del TRLU):

Zona del sòl no urbanitzable	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	Codi 13	Codis 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 del RPLU)	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 del RPLU)	Compatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)
Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c del RPLU)	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 del RPLU)	Compatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)

c) Activitats agrícoles, ramaderes o forestals:

Zona del sòl no urbanitzable	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	Codi 13	Codis 14 i 14*	Codi 15	Codi 16	Codi 17
Represa d'activitats rústiques	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Construccions i/o instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a del RPLU)	Compatible	Condicionat (3) (4)	Compatible	Compatible	Condicionat (3) (4)
Construccions i/o instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a del RPLU)	Compatible	Condicionat (3) (4)	Compatible	Compatible	Condicionat (3) (4)
Construccions destinades a la guarda de maquinària o d'estris (d'acord amb l'article 48.1.b del RPLU)	Compatible	Condicionat (3) (4)	Compatible	Compatible	Condicionat (3) (4)
Construccions destinades a l'emmagatzematge o a l'elaboració de productes per a la pròpia explotació agroramadera (d'acord amb l'article 48.1.c del RPLU)	Compatible	Condicionat (3) (4)	Compatible	Compatible	Condicionat (3) (4)
Construccions destinades a l'emmagatzematge o a la prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'article 48.1.d del RPLU)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible
Allotjaments de temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a del RPLU)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Incompatible
Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b del RPLU)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)

d) Activitats d'exploració dels recursos naturals:

Zona del sòl no urbanitzable	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	Codi 13	Codis 14 i 14*	Codi 15	Codi 16	Codi 17
Activitats d'exploració dels recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 del RPLU)	Compatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)
Primer tractament i/o selecció dels recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 del RPLU)	Compatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)

e) Altres activitats:

Zona del sòl no urbanitzable	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	Codi 13	Codis 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 del TRLU)	Compatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Incompatible
Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d del TRLU)	Compatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Incompatible
Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, d'autocaravanes i de remolcs tenda (d'acord amb l'article 47.6.e del TRLU)	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 del TRLU)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (5)

Complementàriament al codi 14, es defineix una subzona 14* que haurà de complir, a més a més 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, dels quals s'aplicarà la regulació més restrictiva.

(1) Actuacions compatibles, sempre que 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 que aquest ús estigui previst expressament per a les edificacions esmentades en les fitxes del Catàleg o del Pla especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

(2) La implantació d'equipaments i d'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 les depuradores, les plantes de tractament de residus, els parcs solars, els 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 parcel·lació i a la morfologia de l'espai en què s'ubiquin i, amb caràcter general, 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 a la millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i de les instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, de la ramaderia i de la silvicultura extensives, del turisme rural, de les instal·lacions i de les edificacions per a la protecció i per a la valorització del medi natural i d'altres assimilables. Hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i a 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 a la 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'exploració intensiva o d'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.

CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS**Article 198. Edificacions pròpies de les activitats rústiques**

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació dels recursos naturals o, en general, rústica, a més a més de les construccions destinades a la cria i a la 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, tals com l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasament, o la transformació de productes (fermentació, assecatge, polvorització i premsat), i la prestació de serveis en els termes que preveu l'article 48 del RPLU.

S'entenen com a construccions pròpies d'una activitat rústica totes les que es poden desenvolupar i dur a terme en sòl no urbanitzable. Per tant, queden incloses totes les descrites en el capítol V, secció primera. Règim d'ús del sòl no urbanitzable, del RPLU i, especialment, als articles 47, 48 i 49 del RPLU, que fan referència al següent:

- Les construccions i les instal·lacions pròpies d'una activitat agrària (agrícola, ramadera o forestal).
- Les activitats d'explotació dels recursos naturals i les construccions i les instal·lacions vinculades.
- 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, atès que garanteixen la producció d'aliments, ajuden a fixar la 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 sòl no urbanitzable, amb les condicions que el propi Pla estableix, i sens 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, la modernització i la intensificació pròpia del sector, de manera 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 del 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 l'article 2.9 estableix les condicions per a les edificacions 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 d'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 urbanístiques.

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 manera ponderada, en relació amb la superfície mínima establerta per a cada component de qualificació, havent-se d'obtenir un resultat no inferior a la unitat en 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 amb l'explotació agrícola, ramadera o forestal, podran agrupar-se diferents finques, contínues o discontinues, que formin una unitat orgànica, d'acord amb el que preveu l'apartat 3r de l'article 44 del Reglament hipotecari, a fi i efecte d'aconseguir la superfície mínima que s'estableix seguidament, i que la resta de finques sigui inscrit 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 qual es pretengui construir serà la següent:

Agrícola de regadiu: 2.500 m²

Agrícola de secà: 5.000 m²

Forestal: 15.000 m²

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 en què s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admès en sòl no urbanitzable. D'aquesta condició només s'exceptuarà la recuperació i la rehabilitació d'edificacions incloses en el Catàleg o en el Pla especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, definit en l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Els habitatges rurals hauran de complir els requisits i les condicions que determina l'article 50 del RPLU i, en concret, les condicions següents:

a) La consolidació, l'ampliació o la construcció han d'estar forçosament vinculades a una explotació agrícola, ramadera o forestal que compleixi amb els requisits de finca mínima establerts en l'article 185 d'aquestes Normes urbanístiques, extrem que s'haurà d'acreditar de manera fefaent.

b) La consolidació, l'ampliació o la construcció estan condicionades a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En el 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 l'apartat següent.

c) En aquelles explotacions agràries que compleixin la condició de finca mínima i que tinguin un habitatge rural podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregat 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 annexos, bé conformant un nou volum junt a l'actual.

d) La divisió horitzontal ha d'estar justificada, i pot reconeixes 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.
- 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 350 m² per al primer habitatge (principal), i de 150 m² com a la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, aquesta requerirà la tramitació i l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
- Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i, en cap cas, no s'autoritzarà la col·locació de tanques o d'elements que desfigurin el caràcter del conjunt.

3. Condicions de l'edificació:

- a) L'edifici respondrà a les tipologies existents o, amb caràcter general, en faran interpretacions ajustades.
- b) Pel que fa a les obres de nova planta i d'ús d'habitatge, en cap cas no se superarà la superfície total del sostre de 250 m², considerant 150 m² per a construccions auxiliars (magatzems, garatges, sales de calderes, etc).
- c) L'alçada màxima permesa serà de 6,50 m, corresponent a PB +1 PP.
- d) Les cobertes seran obligatòriament acabades en teula ceràmica.
- e) Les edificacions caldrà que siguin acabades amb pedra o arrebossades i pintades segons els 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 m dels límits de la propietat i respectarà, amb caràcter general, la distància respecte dels camins rurals establerta en l'article 184 d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Llevat dels supòsits establerts en l'article 48 del RPLU, les noves edificacions o les ampliacions d'existents destinades a habitatge rural, requeriran l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, amb els continguts i amb el procediment previstos en els articles 49 a 56 del RPLU.

Article 200. Condicions generals de construcció, d'ampliació o de 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 d'altres elements relacionats directament amb l'explotació agrària i amb 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 RPLU.

2. Les construccions descrites en l'apartat primer, sens perjudici de les disposicions establertes a la legislació sectorial vigent i del que aquest POUM determini per a cada zona de sòl no urbanitzable, han de complir les condicions següents:

a) Justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació de les edificacions en relació amb l'explotació agrària.

b) L'ocupació màxima de la totalitat de la finca agrupada serà la següent:

Agrícola de regadiu: 4%

Agrícola de secà: 1%

Forestal: 0,80%

Aquesta ocupació màxima es ponderarà en funció del grau de pressió de la zona on està situada la finca sobre la qual es pretengui construir.

c) Les dimensions dels magatzems agrícoles, quan se superin els llindars fixats a l'article 68.8.d del RPLU, 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 RPLU, i restaran justificades 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 a l'edificació s'haurà de tramitar d'acord amb el procediment fixat en l'article 48 del TRLU, i en l'article 57 del RPLU.

d) Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adients per a la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i els 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 no es podran admetre sobre HIC ni boscos de protecció, llevat dels casos en què siguin sòls agrícoles en imatges aèries anteriors.

e) Tota construcció se situarà, com a mínim, a 5 m dels límits de la propietat i respectarà, amb caràcter general, la distància respecte dels camins rurals establerta en l'article 184 d'aquestes Normes urbanístiques.

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 en què sigui freqüent l'arbrat es projectaran i es plantaran al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre per cada 5 m de longitud, llevat que en funció dels tipus d'espècie vegetal a plantar requereixi una distància superior que, amb caràcter general, 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 a l'engreix de bestiar.
2. Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens 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 de sòl no urbanitzable, han de complir les condicions següents:

a) Caldrà justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació de les edificacions en relació amb l'explotació agrària a la qual han d'anar forçosament vinculades. 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 la següent:

Agrícola de regadiu: 0%

Agrícola de secà: 5%

Forestal: 0,40%

Aquesta ocupació màxima es ponderarà en funció del grau de pressió de la zona on està situada la finca sobre la qual es pretengui construir.

c) El sostre edificable de la finca agrupada destinat a construccions ramaderes serà, com a màxim, de 6.000 m², i sempre condicionat al compliment de la normativa sectorial. L'alçada i la llargada màxima de les construccions ramaderes restaran justificades pel projecte tècnic, d'acord amb l'article 48.1.a del RPLU.

d) Les construccions ramaderes estaran situades a una distància mínima de 400 m del sòl urbà o del sòl urbanitzable residencial del terme municipal de Castellar del Vallès, i hauran de complir-se les determinacions respecte de les distàncies entre granges i respecte de les vies de comunicació fixades a la legislació sectorial vigent. Tota construcció se situarà, com a mínim, a 15 m dels límits de la propietat i respectarà, amb caràcter general, la distància respecte dels camins rurals establerta en l'article 184 d'aquestes Normes urbanístiques.

e) Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adients per a la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i els 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 no es podran admetre sobre HIC ni boscos de protecció, llevat dels casos en què siguin sòls agrícoles en imatges aèries anteriors.

f) Els moviments de terres que es puguin produir hauran de donar compliment al que estableix l'article 181 d'aquestes Normes urbanístiques.

g) Les instal·lacions reuniran les condicions higienicosanitàries exigides per la legislació vigent.

h) En la tramitació de l'expedient de llicència d'activitats s'hauran d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i la seva destinació final, donant compliment al que estableix el segon apartat de l'article 176 d'aquestes Normes urbanístiques. En cap cas els purins i els fems de les granges no es poden abocar als torrents ni a les rieres. En aquest sentit, caldrà donar compliment al que preveu la normativa sectorial vigent al respecte.

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 compleixin les regulacions generals del sòl no urbanitzable i les específiques de cadascuna de les qualificacions en què 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 en què se situïn i amb les determinacions d'aquest POUM per a la zona que es tracti, i raonar la impossibilitat de la seva implantació en sòl urbà.

b) Acreditar, mitjançant un estudi economicofinancer, les possibilitats reals d'execució i de 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) Pel que fa a les condicions d'edificació següents:

- Únicament s'autoritzaran actuacions específiques d'interès públic sobre finques de superfície major de 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 en què està situada la finca sobre la qual es pretengui construir.

- Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adients per a la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i els 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 no es podran admetre sobre HIC ni boscos de protecció, llevat dels casos en què siguin sòls agrícoles en imatges aèries anteriors.

- Tota construcció se situarà, com a mínim, a 5 m dels límits de la propietat i respectarà, amb caràcter general, la distància respecte dels camins rurals establerta en l'article 183 d'aquestes Normes urbanístiques.

- 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 projectaran i es plantaran al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre per cada 5 m de longitud, llevat que en funció del tipus d'espècie vegetal a plantar requereixi una distància superior que, amb caràcter general, vindrà justificada tècnicament, a l'objecte de matisar l'impacte visual de l'actuació.

e) Ordenar i definir els accessos necessaris i les instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i els serveis necessaris per a la instal·lació i per al seu desenvolupament.

f) Caldrà preveure, en el cas que sigui necessari, les infraestructures necessàries per a l'extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació amb l'entorn complint, amb caràcter general, sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte de la reserva de franges de protecció.

4. En aquells casos en què s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'Ajuntament de Castellar del Vallès podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per 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 sòl no urbanitzable es regularà segons el que estableixen 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 les 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, les determinacions que estableixen el Pla territorial metropolità de Barcelona, i la legislació urbanística.

3. Les edificacions i les 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 se'n podran autoritzar 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, de 14 de març, d'urbanisme. 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. Amb caràcter general, 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 de les instal·lacions existents implantades il·legalment, ni la intensificació o la substitució de les activitats llevat que, d'acord amb la legislació urbanística, sigui possible la seva legalització i aquesta es dugui a terme.

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 això, 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 la regeneració de conreus i d'espais forestals.
 - La protecció i la 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 viabilitat rural.
 - L'activitat educativa formativa en relació amb el medi natural.
 - La protecció del patrimoni cultural, de l'ecosistema i de la biodiversitat.
 - Altres finalitats anàlogues.
3. Les determinacions contingudes en aquest Pla, sens perjudici de la seva aplicació immediata, es desenvoluparan mitjançant plans especials urbanístics, els quals contribuiran a assolir els objectius determinats als articles corresponents i estaran encaminats a impulsar i a millorar les seves funcions productiva, ambiental, cultural i lúdica. Amb caràcter general, 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 del TRLU.
4. Els plans especials urbanístics esmentats en l'apartat anterior no podran alterar les determinacions del POUM, llevat que regulin 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, sens 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 sòl no urbanitzable

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable, i 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 els criteris generals d'ordenació, d'edificació i d'ús, així com les condicions de gestió.
2. Aquest sector de desenvolupament en sòl no urbanitzable és el següent:
 - Pla especial urbanístic del riu Ripoll.

Article 206. Pla especial urbanístic del riu Ripoll**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 d'aquests, incorporant les hortes que es desenvolupen al llarg dels dos cursos fluvials.

El seu àmbit inclourà, com a mínim, la totalitat del sòl no urbanitzable qualificat com a PE del riu Ripoll, al llarg del riu, des del límit amb el terme municipal 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 sòls urbanitzables associats al riu i destinats a sistemes d'espais lliures, amb l'objectiu d'establir criteris d'intervenció i/o d'ordenació.

2. Objectius:

- Establir directrius 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 manera 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 directrius 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 directrius d'ordenació dels usos del sòl, amb especial cura de la garantia dels requeriments ambientals i de paisatge.
- Establir directrius sobre el manteniment de les edificacions existents, indicant els usos admissibles en cadascuna d'elles.
- Establir directrius per a la preservació i la millora de la connectivitat ambiental associada del riu Ripoll i dels 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 que ressegueixen el Parc fluvial, atesa 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). 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 del Vallès, 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 de compliment obligat i altres determinacions establertes en l'article 93 del RPLU.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'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 l'artificialització del terreny es restringiran als usos agraris d'horta, de lleure i ambientals.

- 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, els espais d'observació i d'educació ambiental i els espais de reserva amb restricció d'accés generals, atesos especialment els criteris de risc en relació amb la inundació avaluada específicament per als usos que es defineixin.

- El pla especial urbanístic establirà les mesures preventives i de desenvolupament respecte de la conservació i de la restauració d'hàbitats naturals, de la flora i de la fauna del parc, regulant les condicions a què, posteriorment, s'hauran d'ajustar el conjunt de les obres d'urbanització i el 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 amb els objectius que aquest POUM defineix, establint els elements i les infraestructures necessàries per preservar aquest sector de la incorporació al procés urbà.

- El pla especial urbanístic ajustarà les condicions d'ordenació de les edificacions i de les 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 els sòls privats, i establirà el règim de prioritats sobre la manera d'obtenció d'aquells.

5. Tramitació:

- D'acord amb el que disposa la disposició 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 a 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 manera genèrica, per al Sistema de parc del Ripoll, codi 17, d'aquest POUM, i condicionades a que no portin cap tipus d'edificació o de construcció associada, a que aportin millores en la definició del paisatge actual, a que no suposin modificacions substancials de la topografia i dels components de la qualificació del sòl actuals, i a que es limitin a l'explotació agrària, i a la ramaderia extensiva o forestal dels usos del sòl d'aquest lloc.

TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL**Article 207. Catàleg de 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 de béns d'interès a protegir del municipi de Castellar del Vallès és protegir els edificis, els conjunts i els ambients, els elements arquitectònics i els 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, de mantenir i de recuperar, en allò que sigui possible, la qualitat del paisatge urbà.

3. A més a més 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, relacions i inventaris en un únic document marc per a tot el terme municipal, per incorporar, pel seu valor arquitectònic, històric i/o cultural, béns actualment no protegits i importants en la història i en l'evolució del municipi de Castellar del Vallès, i el patrimoni arqueològic.

En aquest sentit, la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, és el marc perfecte per inserir els elements catalogats. L'article 17 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, 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 de béns d'interès a protegir del municipi de Castellar del Vallès són els següents:

- La revisió i l'actualització de tots els elements inclosos en relacions i en catàlegs anteriors.
- La incorporació de nous elements.
- El reconeixement dels valors arquitectònics, urbanístics i ambientals que singularitzen el terme municipal, que són els següents: el nucli originari de Castellar Vell, el nucli antic de Castellar, els nuclis de Sant Feliu del Racó i de les Arenes, i el riu Ripoll com a eix vertebrador d'un seguit d'obres d'enginyeria hidràulica i industrial d'alt interès patrimonial.
- La formació d'un Catàleg, a partir del qual es redactarà el posterior Pla especial del Catàleg, que permet dotar l'Ajuntament de Castellar del Vallès d'una eina eficaç de valoració del patrimoni immoble i paisatgístic del seu terme municipal per a la seva protecció.

5. Els críteris generals de selecció dels elements del Catàleg de 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 a més, tota la resta d'elements significatius queden inclosos dins d'aquesta figura de catalogat superior. Cadascun dels elements així catalogats no 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 cas, 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 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 és la següent:

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 singulars (ES).

Arqueològic i paleontològic

- Jaciments arqueològics aïllats (JAA).
- Jaciments arqueològics vinculats a elements inventariats (JAV).
- Àrees d'expectativa arqueològica (AEA).

Ambiental i paisatgístic

- Elements ambientals i paisatgístics (EAP).

Natural

- Interès paisatgístic (IP).

7. Les categories de protecció del Catàleg dels diversos elements s'estableixen de la manera següent:

- BCIN (Béns culturals d'interès nacional): són el resultat de declaracions monumentals específiques o de l'aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. Segons el Decret de 22 d'abril de 1949, tenen consideració de BCIN tots els castells i les fortificacions. Segons el Decret de 14 de març de 1963, tenen consideració de BCIN tots els escuts i les creus de terme.

Les obres, les restauracions, les intervencions i els 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 (Béns culturals d'interès local): són el resultat de declaracions específiques o de l'aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, 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 (Béns de protecció urbanística): són el resultat d'estar inclosos en catàlegs de documents urbanístics aprovats amb posterioritat a l'any 1993, i són la resta d'elements inclosos en l'Inventari. Comprenen els conjunts urbans, els immobles i els elements singulars de nova incorporació, i els jaciments arqueològics conservats.

Les dues categories de protecció (BCIN i BCIL) són reconegudes legalment pels Departament de Cultura i de Territori i Sostenibilitat 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 General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya:

- Nivell de protecció 1: integral

És un nivell de protecció total. Es reserva a elements i a edificis, la protecció dels quals abasta el conjunt exterior i/o exterior, i els quals s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques i dels elements o de les 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 que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Només es permetran actuacions de restauració, de consolidació, de neteja i de manteniment que no malmetin, perjudiquin o desvirtuin el bé.

- Nivell de protecció 2: conservació

És un nivell de protecció per als elements o per als 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 per causa d'intervencions sobre la construcció original, d'un procés de degradació o d'un canvi d'ús.

Inclou la parcel·la on està situat el bé, les façanes principals i secundàries visibles des del carrer, els volums generals com són els fons i els límits exteriors dels edificis, les cobertes, els espais comuns dels edificis i els 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, les llindes, els elements escultòrics, els paviments, les vidrieres, els elements ceràmics, les peces d'ofici, les pintures murals exteriors o interiors, etc.

Les actuacions permeses són la restauració, la transformació parcial i la rehabilitació, i la recuperació d'elements que s'hagin perdut en reformes poc adients.

- Nivell de protecció 3: parcial

És un nivell de protecció per als béns on interessa preservar i revaloritzar algun dels seus elements. És d'aplicació a BCIL i a 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 les obres de restauració dels elements a protegir, sempre que no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció. Per a la resta de l'edifici es poden realitzar rehabilitacions, sempre que mantinguin o que revalorin els elements comuns esmentats.

En el cas del patrimoni arqueològic i paleontològic, el nivell de protecció es pot aplicar als jaciments, als BCIL, als BPU i a les AEA. Per a les AEA el nivell de protecció parcial és una protecció transitòria, ja que una vegada descobertes s'haurà de valorar si requereixen protecció, així com el nivell d'aquesta.

- Nivell de protecció 4: ambiental

És un nivell de protecció per a béns i/o per a 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 els 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 i paisatgístics es protegeixen les àrees, els entorns i els elements puntuals que tinguin valor ecològic i mediambiental.

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, les línies de coronament, així com la parcel·lació en el nou projecte, és a dir, preservar els valors a protegir.

- Nivell de protecció 5: documental

És un nivell de protecció que inclou els edificis o els elements recollits al Catàleg, amb la intenció de ser documentats com a testimoni de la seva presència i de la permanència de la seva memòria històrica, ja sigui perquè no tenen prou valors rellevants, perquè estan afectats pel planejament vigent, o que per motius d'interès públic no sigui possible la seva conservació.

Es permeten les intervencions de conservació, de restauració, de reforma o de rehabilitació, d'ampliació i, fins i tot, d'enderroc, condicionat a deixar constància documental.

Aquest nivell és aplicable als BPU.

- Nivell de protecció 6: àrea d'expectativa arqueològica

És un 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, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i al Decret 78/2002, de 5 de març, 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 amb els procediments establerts a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i al Decret 78/2002, de 5 de març, de Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

9. L'anàlisi de la selecció del Catàleg respecte del Catàleg de l'any 1999 determina un total de 214 elements catalogats dels quals:

111 corresponen al Catàleg de béns d'interès local del Pla general d'ordenació de l'any 1999, amb la classificació següent:

- Arquitectura residencial rural	26 elements
- Arquitectura religiosa	7 elements
- Elements arqueològics	1 element
- Construccions civils	16 elements
- Masies urbanes	10 elements
- Edificis	40 elements
- Elements escultòrics	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
- Arquitectura residencial rural	35 elements
- Arquitectura industrial	22 elements
- Arquitectura militar	4 elements
- Conjunts urbans	20 elements
- Obres d'enginyeria	7 elements
- Elements singulars	6 elements
- Jaciments arqueològics aïllats	22 elements
- Jaciments arqueològics vinculats a elements inventariats	22 elements
- Àrees d'expectativa arqueològica	10 elements
- Elements ambientals i paisatgístics	7 elements
- Interès paisatgístic	2 elements

L'agrupació tipològica o la classificació del Catàleg dels béns d'interès a protegir presenten uns matisos diferencials respecte de la del Catàleg de l'any 1999, de la manera següent:

- Arquitectura pública o equipaments (AP): s'inclouen els elements d'edificis (9 elements) del Catàleg de l'any 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 de l'any 1999. Encara que 2 dels elements s'han inclòs com a conjunts en altra fitxa, s'han inventariat un total de 7 elements.
- Arquitectura residencial urbana (ARU): s'inclouen els elements d'edificis (30 elements) del Catàleg de l'any 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 en masia urbana (10 elements) del Catàleg de l'any 1999. Per tant, correspon a 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 de l'arquitectura industrial (8 elements) del Catàleg de l'any 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 de l'any 1999, com són l'arquitectura en medi rural, l'arquitectura religiosa, les construccions civils i els elements arqueològics, amb un total de 4 elements inventariats.
- Conjunts urbans (CU): s'inclouen els elements del Catàleg de l'any 1999 (6 elements). S'han introduït 14 conjunts nous agrupats en conjunts dels carrers del nucli antic, en conjunts dels nuclis antics, en conjunts dels primers eixamples, i en 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 de l'any 1999. S'han introduït 5 elements nous, amb un total de 7 elements, dels quals tots ells corresponen a ponts.
- Elements singulars (ES): és una nova classificació que agrupa, a més a més de l'element escultòric del Catàleg de l'any 1999, tots els elements referents a fonts urbanes, i a mobiliari urbà i decoratiu. S'han agrupat 6 elements singulars nous, com són els elements industrials diversos, els elements de mobiliari urbà, els elements de mobiliari urbà (capelletes), els elements decoratius, les fonts urbanes, i els elements urbans de la Plaça de Catalunya.
- Jaciments arqueològics (JA): a partir de la relació de l'Inventari del patrimoni arqueològic, de l'annex IV del Pla general d'ordenació de l'any 1999 de Castellar del Vallès, i de les dades contingudes a la Carta arqueològica del municipi s'han inventariat els 43 elements de l'annex classificats en 22 jaciments arqueològics aïllats (JAA) i en 22 vinculats (JAV). A més a més, s'han introduït 10 noves àrees d'expectativa arqueològica (AEA). En total, s'han catalogat 54 elements.
- Elements ambientals i paisatgístics (EAP): és una nova classificació que agrupa 7 elements nous, com són les barraques de pedra seca, les fonts rurals, la barraca del Parany del Boter, la Caseta Vila Rosa i l'Abelló.
- Interès paisatgístic (IP): és una nova classificació que agrupa 2 elements nous, com són els arbres d'interès i les arbredes (relacionats ja a l'annex III del Pla general d'ordenació de l'any 1999 de Castellar del Vallès), les grutes i els 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 de béns d'interès a protegir. Tot seguit, s'enumeren i s'identifiquen 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 de l'aprovació del Pla especial esmentat, de la manera següent:

RELACIÓ DEL CATÀLEG DE 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
- Safarejos 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 Alguer
- Cal Batllori
- Cal Don Pedro
- 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, número 108
- Casa Esteve (les Arenes I)
- Casa Romaguera (les Arenes II)
- Casa Samaranch (les Arenes III)
- Casa del carrer de la Mare de Déu de Meritxell
- Casa Massaveu
- Casa Ribas
- Cases Comes (Cases de la carretera de Sentmenat, números 102-104-106)
- Cases del carrer de Torras, números 6-8-10 - carrer de Colom
- Cases del carrer del Retir

- Conjunt de la 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 Cadafalch i Capella de Sant Antoni

- Can Carner
- 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 xemeneia del Rieral
- Fàbrica i xemeneia 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 de Josep Maria Folch i Torres
- Molí de vent del Passeig
- Molí de vent dels horts de n'Olleta
- Molí dels horts de Cal Baldiri
- Molí de moldre i xemeneia d'en Barata
- Recs laterals del riu Ripoll
- Sèquia Monar
- Torre-dipòsit d'aigua de les Arenes
- Xemeneia 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
- Torreta 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 carrer de Josep Maria Valls
- Conjunt de cases del carrer Major
- Conjunt d'elements urbans de la Plaça Major i de la font pública
- Conjunt urbà dels carrers de la Mina i de Sant Miquel
- Conjunt del nucli antic de Castellar
- Conjunt de cases del Passeig, número 35, i del carrer del Mestre Ros, números 2, 4, 10 i 12
- Conjunt de cases del Passeig, números 40-58
- Conjunt de cases del Passeig, números 55-99
- El Passeig, número 88
- Conjunt de cases del Passeig, números 101-135 (Cal Rius)
- Conjunt de cases del Passeig, números 110-116, 118-136 - carrer del Doctor Vergés
- Conjunt del nucli antic de Sant Feliu del Racó
- Conjunt del carrer de Sant Iscle
- Conjunt del carrer de Sant Josep
- Conjunt dels carrers de Sant Pau, del Molí, de Sant Feliu, de Francesc Layret i de 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 del mobiliari urbà
- Elements del mobiliari urbà: capelletes
- Elements decoratius
- Fonts urbanes
- Elements urbans de la Plaça de 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
 - Torreta 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 de 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)
- Jaciment arqueològic del carrer de Sant Miquel - Plaça Vella (destruït)
- Horts de Can Torras
- Camp de sitges dels carrers de l'Església i del 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 del 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. Aquest Inventari està d'acord amb el que estableix l'article 50.2 del TRLU, que diu el següent: *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 fan servir de base les directrius marcades pel Departament de la Generalitat de Catalunya 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 a l'any 1956.

3. No hi ha antecedents en la catalogació de construccions en sòl no urbanitzable en el municipi de Castellar del Vallès, però sí que es poden utilitzar com a punt de partida les incloses al Catàleg de béns d'interès a protegir del municipi, redactat per la Diputació de Barcelona l'any 2010. La metodologia de treball, a més a més de la consulta de diferents fonts documentals, consistirà en el treball de camp a partir del qual es construirà un inventari, en què s'han identificat tots els elements existents en sòl no urbanitzable anteriors a l'any 1956 (cadastre de l'any 1955). La identificació s'ha realitzat a partir de la superposició dels cadastres actuals i del cadastre de l'any 1955, per tal de situar i d'identificar les edificacions, i de comprovar els canvis en les delimitacions dels polígons i en les subdivisions de parcel·les. A partir d'aquesta informació es 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 el Catàleg esmentat, atesos els criteris següents:

- Les dimensions mínimes dels habitatges.
- La importància arquitectònica.
- La importància històrica.
- Les raons paisatgístiques i mediambientals.
- Les raons socials.

5. Aquelles edificacions que compleixin algun d'aquests requisits seran identificades mitjançant una fitxa individual que descriu el volum original i les seves ampliacions.

6. Atès 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 es fa un recull informatiu de totes les edificacions o assentaments en el medi rural, en què es descriuen les seves característiques físiques i administratives actuals, que està convenientment desglossat a les fitxes annexes.

RELACIÓ DE L'INVENTARI D'EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

- Habitatge i veïnat del molí de Fonts Calents
- Habitatges 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

TÍTOL NOVÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article G1. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents, que són les següents:

- 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, de la volada i del subsòl associats a una qualificació urbanística.
- b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i que 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 es regulen en el capítol II següent i s'estructuren en quatre seccions, que són les següents:

SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I ALS POLÍGONS:

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

SECCIÓ SEGONA. 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 amb la parcel·la, comuns per a totes les zones.
- Subsecció 3a. Paràmetres específics per a l'edificació situada en relació amb la parcel·la, per a les zones en què l'edificació se situa en relació amb la parcel·la o conjunt de parcel·les, o illa, si escau.

SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, segons dues subseccions:

- Subsecció 1a. Paràmetres propis del carrer, que són els paràmetres del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació.
- Subsecció 2a. Paràmetres d'edificació situada en relació amb el carrer, que són paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones en què aquesta se situa en relació amb l'alineació del vial.

SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI:

Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i de zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçada reguladora màxima, en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent, depenent de si l'edificació se situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa) i, alhora, també s'estableixen criteris unitaris.

A aquest efecte, cada zona i subzona específica a quina secció i subsecció relativa als paràmetres d'ordenació li és d'aplicació, d'acord amb el que s'especifica en l'article G2 següent.

Els articles corresponents a la definició bàsica i a la regulació de paràmetres d'aquestes Normes urbanístiques 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 PRIMERA. USOS SEGONS LA FUNCIÓ. Amb vuit usos generals, que contenen diversos usos específics que s'enumeren i que es defineixen en l'article corresponent:

- Residencial.
- Terciari i serveis.
- Industrial, logístic i tecnològic.
- Agrari i recursos naturals.
- Dotacions públiques.
- Serveis tècnics i ambientals.
- Mobilitat.
- Lleure i ambiental.

SECCIÓ SEGONA. USOS SEGONS EL DOMINI:

- Domini públic.
- Domini privat: particular, comunitari o col·lectiu.

SECCIÓ TERCERA. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS:

- Usos admesos: principals (o dominants) i compatibles.
- Usos prohibits.

SECCIÓ QUARTA. USOS I ACTIVITATS AMBIENTALS.

SECCIÓ CINQUENA. PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ÚS D'APARCAMENT.

Els articles corresponents a la definició bàsica i a la regulació de paràmetres d'aquestes Normes urbanístiques s'identifiquen amb el prefix U, i s'estructuren en un nou ordre numèric associat.

Article G2. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. A l'efecte 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, que són els següents:

- 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 amb part d'aquesta, com a 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 vénen 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, a l'efecte 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 que la regulen, en relació amb el tipus de regulació volumètrica definit 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 se situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació, llevat dels regulats en els quatre articles de la subsecció 3a. Paràmetres específics per a l'edificació situada en relació amb la parcel·la, de la secció segona.

b) Si l'edificació se situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació, llevat dels regulats en els set articles de la subsecció 2a. Paràmetres d'edificació situada en relació amb el carrer, de la secció tercera.

c) Si l'edificació se situa en relació amb l'illa:

- 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.

- En el cas que hi hagi una ordenació volumètrica precisa (Vp), segons el que determina l'article G6.3, el planejament derivat serà el que determinarà quins paràmetres seran d'aplicació.

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

Article G3. Jerarquia dels paràmetres urbanístics

A l'efecte del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina el TRLU, 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 del TRLU, i a la posició i a 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 als 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 amb el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determinen els articles 37 i 70.4 del TRLU.

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 ajustaments en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics, en el planejament derivat.

- La posició i el dimensionament dels espais lliures, dels equipaments i dels sistemes generals de comunicacions.
- El sostre edificable màxim d'una parcel·la o d'un àmbit de planejament.
- La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o d'un àmbit de planejament.
- Els usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o d'un 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 els articles 37 i 70.4 del TRLU, les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o del seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o d'una parcel·la requereixen també una 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 a la d'un planejament derivat.

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

- Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustaments de les delimitacions dels altres sistemes públics, sense variació de la posició i de la dimensió.
- L'alineació de l'edificació en relació amb el vial, o regulada dins d'una zona.
- L'ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
- L'espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
- El nombre màxim de plantes i els paràmetres associats a cada tipus de planta, amb la correspondència de l'alçada reguladora i del punt d'aplicació i, si 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.
- La fondària edificable màxima, els patis d'illa i els patis davanter i posterior, els fronts principals i els secundaris.
- L'edificació principal i l'edificació auxiliar.
- L'envolupant màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els paràmetres anteriors.

3. Amb caràcter general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat, segons l'article 70.4 del TRLU, si no es modifiquen els paràmetres i les 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 el següent:

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

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat en l'article G2 d'aquest capítol, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica, que són els següents:

- 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 el següent:

- Els l·lindars màxims i els perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o algun límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols, i es complementen amb la regulació dels paràmetres definits en aquestes Normes urbanístiques.
- 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 a 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, que són els següents:

- a) Volumetria bàsica (Vb): és la 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 amb el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
- b) Volumetria precisa (Vp): és la pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més a més de l'establert en l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i del sostre edificable que li correspon a cada planta i a cada parcel·la indicativa, si 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, a l'efecte d'una vinculació correcta 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:

- El 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'envolupant màxima d'un edifici.
- Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
- Els celoberts que concreti el projecte.
- Els patis de ventilació.
- Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

Els paràmetres relacionats i simultanis a l'edificació són els següents:

- Les modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació).
- Les 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 a la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:

- Les 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.
- Els marges de flexibilitat regulats en les Normes urbanístiques en una zona o en una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica, segons els articles 58.3 i 65.2.d del TRLU, sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o de la subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'article 36.1 del RPLU, i els que es concreten amb més detall en l'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 s'ajustaran 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 a la normativa sectorial posterior que el desenvolupi o que el substitueixi.

2. D'altra banda, les construccions s'adaptaran als criteris establerts en les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

3. Amb caràcter general, la nova construcció, la rehabilitació o la renovació dels edificis s'ajustaran als criteris següents:

- a) Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua.
 - Regulacions sobre les xarxes de sanejament de pluvials i residuals.
 - Regulacions sobre els mecanismes economitadors d'aigua.
- b) Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'energia.
 - Regulacions 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.
- c) Paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i als sistemes constructius.
 - Regulacions sobre els sistemes constructius de les edificacions.
 - Regulacions sobre la ventilació i la transmitància tèrmica dels edificis.
 - Regulacions sobre el tractament de les aigües pluvials.
 - Regulacions sobre els tancaments exteriors.
 - Regulacions generals sobre els materials i els sistemes constructius.
- d) Paràmetres d'ecoeficiència relatius als residus.
 - Regulacions sobre la separació fraccionada del residu, és a dir, envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper cartró i rebuig.

CAPÍTOL II. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ORDENACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I ALS 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 en els 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 urbanístiques.

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 l'efecte de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'ha d'excloure de la superfície computable del sector, si escau, el domini públic hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc no 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 d'un polígon i la seva superfície computable, d'acord amb el que estableix l'article anterior. S'expressa en m^2 sostre/ m^2 sòl.
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir el sostre edificable màxim del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística 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.

Article P4. Sostre edificable màxim del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o en un polígon d'actuació urbanística. S'expressa en m^2 sostre.
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 de sostre edificable màxim de la parcel·la.

Article P5. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i en 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 invariable, mentre que entre l'estàndard d'equipament i la vialitat es poden establir compensacions, sempre que es justifiquin 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 d'un polígon. S'expressa en hab/ha.
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir 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 urbanística determini aquest paràmetre, s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA**Subsecció 1a. Paràmetres propis de la parcel·la****Article P7. Parcel·la i illa**

1. La parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o que 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 se 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, i es pot donar el cas que una d'aquelles compregui diverses i viceversa.
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 urbanístiques regulen poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o d'una part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o d'una zona en una illa.

Article P8. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la

1. El front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. El fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. La fondària de parcel·la és la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Els laterals de parcel·la són els límits que s'intersequen amb el front i amb el fons.
5. La 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 prolongació a façana, sigui inferior a 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 partions de parcel·les, corbats o trencats, o a parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

6. Les parcel·lacions i les 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 amb el 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 l'article següent 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 de juliol de 1978).

3. Les parcel·les mínimes seran indivisibles. Només seran divisibles aquelles parcel·les de superfície igual o 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 no es podran generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, de forma i de perímetre que es regulin per a cada zona.

Article P10. Terreny i pendent de la parcel·la

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

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 del punt mig de la façana oposada.

Article P11. Solar

1. És la parcel·la urbana apta per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, limita amb un vial amb alineacions i amb rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 del TRLU, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.

2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en finalitzar el tràmit establert per la llicència urbanística, en relació amb les 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 projecte d'urbanització corresponent.

- 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 es podrà atorgar 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.

Subsecció 2a. Paràmetres comuns d'edificació en relació amb 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 en m^2 sostre/ m^2 sòl.
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'utilitza 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 l'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 m^2 sostre.
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres, que són les següents:

- 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 amb l'illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i del nombre de plantes.

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

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

Si el planejament admet o preveu 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, de gestió i d'execució següents del planejament urbanístic:

- En el càlcul d'un planejament derivat per a 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 inscripció registral correcta.

- En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del RPLU, en el cas que s'estableixin o que 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 la manera següent:

- 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 directament, bé en funció de les condicions d'ordenació o de tipologia de l'edificació.

3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueixi a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'hauran d'excloure la corresponent a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa i la de la planta sotacoberta, si escau, i el sostre resultant es dividirà pels mòduls de m² construïts establerts per habitatge, depenent del tipus de règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

4. Amb aquesta finalitat, es regulen de manera genèrica en aquest POUM aquests mòduls segons el tipus de règim d'habitatge, en el cas que no estiguin regulats expressament en la fitxa d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, de la manera següent:

- Habitatge lliure: 90 m² c/habitatge.

- Habitatge de règim públic concertat: 85 m² c/habitatge.

- Habitatge de règim públic protegit i especial: 80 m² c/habitatge.

5. En les operacions d'iniciativa privada el nombre màxim d'habitatges de 80 m² de superfície construïda per a habitatge protegit de 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 de 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, incloent-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, aquesta 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 la 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 volada i la de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitzen, a l'efecte d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

Subsecció 3a. Paràmetres específics per a l'edificació situada en relació amb 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 les instal·lacions de l'espai lliure de parcel·la vénen regulats amb caràcter general en l'article P18 i en 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 en 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, dels laterals i del 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 manera 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 en què es poden situar les noves edificacions.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos es defineixen, en els 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, amb la zona o amb 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 els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
 - a) Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més d'1,50 m per sobre, o a més de 2,20 m 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 (llevat dels soterranis) s'hauran de disposar de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçat des de les cotes de límit. Els murs de contenció de terres no podran sobrepassar en cap punt 1,50 m per sobre de la cota del terreny natural del límit.
 - c) Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar, per la part vista, una alçada de 3 m. Aquests murs no sobrepassaran l'alçada d'1,50 m per sobre, ni 2,20 m per sota de la cota del terreny natural o del terreny modificat, segons l'article P10, en parcel·les amb pendent superior al 20%, i d'1 m per sobre, ni 2,70 m per sota de la cota del terreny natural, en parcel·les amb pendent inferior o igual al 20%.
 - d) En parcel·les industrials es podrà redactar un projecte d'urbanització de la parcel·la que justifiqui i que resolgui tècnicament moviments de terres superiors als previstos en els punts precedents, en funció de les necessitats industrials, que no podran superar els 5 m d'alçada, ni uns 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 amb la totalitat de la parcel·la.

Article P19. Tanques a espai públic i entre veïns

1. Són els paraments verticals, amb obra i/o amb 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 les condicions de les tanques.

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als criteris següents:

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 del vial a la seva rasant.
- Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o a carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, d'urbanitzar i de 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 d'urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà l'Administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.

2. Per als sectors residencials amb tipologia entre mitgeres.

- Les tanques respecte del carrer i dels espais públics tindran de mitjana, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2 m, dels quals només 1 m podrà ser massís i la resta calats o amb materials vegetals. Tanmateix, podran ser opaques fins a 2 m en 1/4 part de la seva façana a vial o a espai públic.
- Les tanques respecte dels patis veïns tindran de mitjana, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2 m.
- A les tanques respecte dels terrats veïns es permet una alçada màxima de 2 m, dels quals només 1 m podrà ser massís i la resta calats o amb materials vegetals.

3. Per als sectors residencials amb tipologia aïllada.

- Les tanques respecte del carrer i dels espais públics tindran de mitjana, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2 m, dels quals només 1 m podrà ser massís i la resta calats o amb materials vegetals. Tanmateix, podran ser opaques fins a 2 m en 1/4 part de la seva façana a vial o a espai públic.
- Les tanques respecte dels patis veïns tindran de mitjana, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,50 m, dels quals només 2 m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.

4. Per als sectors industrials aquestes tanques tindran de mitjana, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2 m, dels quals només 0,50 m 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 a l'allotjament dels sistemes de control i de protecció dels subministraments energètics i de comunicacions. En tot moment s'haurà d'assegurar la bona imatge de la tanca.

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 altra qualificació urbanística.
2. En sòl urbà, a l'efecte 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 els 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, a l'efecte d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En el cas d'algun desajustament de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, les edificacions que tinguin a veure amb l'alineació se 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. A l'efecte 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 amb la forma de l'edificació, que condicionen una àrea o una parcel·la sense alterar els altres aspectes de la regulació de la zona.

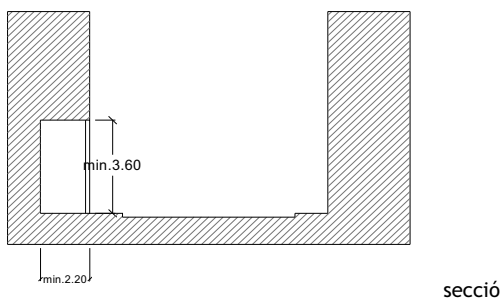
4. Hi ha dos grups de variants de regulació, que són els següents:

- 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 la forma dels volums però no la qualitat i donen lloc a compensació de volums. L'àmbit serà definit com a unitat d'ordenació i es resoldrà mitjançant un pla especial.

5. Les variants de regulació que no compensen volums són les següents:

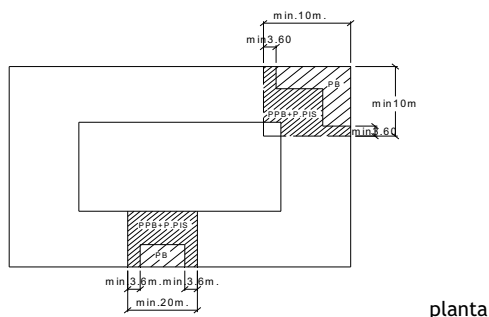
a) Variant de porxo.

- Comprèn la parcel·la on es planteja crear una façana porticada.
- La llum de pas serà entre pilars formant porxos i la façana reculada serà, com a mínim, de 2,20 m.
- L'alçada lliure mínima dels porxos serà de 3,60 m.
- La façana porticada tindrà una amplada mínima de 12 m.
- 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'hagin reculat anteriorment. Aquesta circumstància obligarà a assumir els costos de la reforma necessària perquè els dos espais porticats tinguin continuïtat, condició necessària per a l'atorgament de la llicència d'edificació.
- S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona, o de sistema, que no siguin contradictòries amb les anteriors.



b) Variant de reculada a les plantes pis.

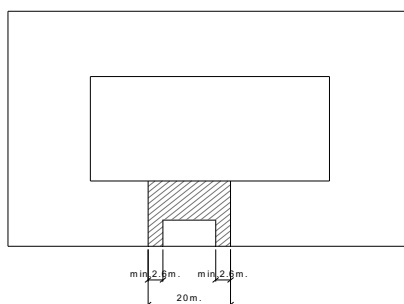
- Comprèn una parcel·la on es planteja la reculada de les plantes pis.
- Els edificis projectats tindran una façana mínima de 20 m contínua en planta baixa.
- La reculada s'iniciarà a més de 3,60 m de cada mitgera.
- La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als celoberts.



planta

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.



planta

- Els edificis projectats tindran una façana mínima de 20 m contínua en planta baixa.
- La reculada s'iniciarà a més de 2,60 m de cada mitgera.
- La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als celoberts.

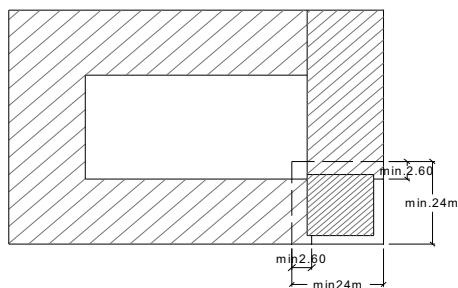
6. Les variants de regulació que compensen volums o sostres són les següents:

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 24 m.
- En el cas de reculada, aquesta s'iniciarà a més de 2,60 m de cada mitgera.
- Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica (regulació general de zona) no podran ventilar als celoberts.
- Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la fondària edificable, a l'espai lliure interior d'illa i a l'alçada reguladora màxima.

En el cas de cessió voluntària i gratuïta al municipi d'una part del sòl edificable amb destinació a espais públics, la intensitat de l'edificació teòrica corresponent als sòls 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 compliran les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumetria específica.

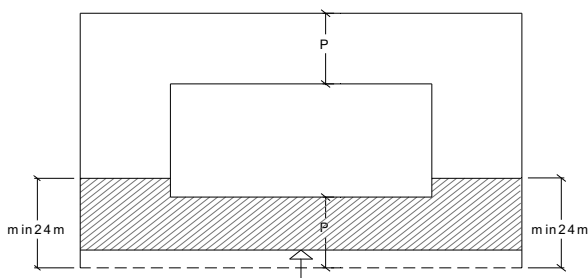


planta

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 abasti la totalitat d'un dels fronts de l'illa i una longitud de façana mínima de 24 m, 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 fondària edificable quedarà disminuïda en la fondària 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 a l'alineació de referència.
- L'alçada reguladora màxima per front oposat seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior o de l'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.



planta

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 del sistema.

- La unitat d'ordenació podrà comprendre una illa completa, aquella part d'illa que tingui una superfície mínima de 2.500 m², i aquella part d'illa que sigui cantonera i que tingui una superfície mínima de 2.000 m².

- Les unitats d'ordenació que siguin cantoneres hauran de tenir una longitud de façana, a cada front de via pública, superior a 20 m. En els casos de xamfrà, hauran de tenir una longitud mínima de 14 m des del punt de flexió fins a la mitgera corresponent. El seu desenvolupament total, sumat el de tots els fronts de la via pública, no podrà ser inferior a 40 m.

- L'espai lliure interior d'illa, existent o que en resulti, haurà de permetre la inscripció d'una circumferència de més de 15 m de radi.

- Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la fondària edificable, a l'espai lliure interior d'illa i a l'alçada reguladora màxima.

- En el cas de cessió voluntària i gratuïta al municipi d'una part del sòl edificable amb destinació 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 regles següents:

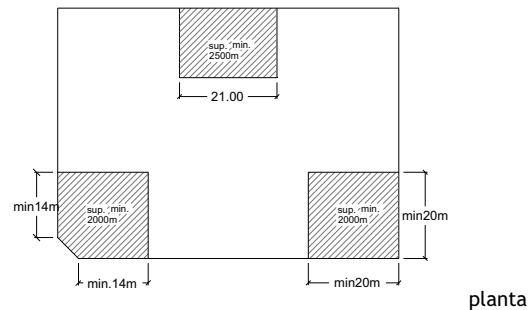
- Respectarà les prescripcions d'aquestes Normes urbanístiques, relatives a mitgeres, a alineacions de vialitat, a cossos sortints, a elements sortints i a celoberts.

- Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica corresponent no podran ventilar als celoberts.

- L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, serà tal que es compliran les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumetria específica.

- El cos de l'edificació que sobrepassi l'alçada reguladora podrà ocupar, a cada planta, el percentatge màxim que es fixa en el quadre següent, d'acord amb la superfície de la parcel·la, situant-se, amb caràcter general, dins dels límits establerts per la fondària edificable:

Superfície de parcel·la	Percentatge màxim d'ocupació
de 2.000 m ² a 3.000 m ²	60%
de 3.000 m ² a 4.000 m ²	55%
de 4.000 m ² a 5.000 m ²	50%
de 5.000 m ² a 6.000 m ²	45%
de 6.000 m ² a 7.000 m ²	40%
de 7.000 m ² a 8.000 m ²	35%
> 8.000 m ²	30%



planta

7. En totes les variants de regulació en què 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 confrontants, 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 urbanístiques de la zona corresponent.

Aquesta condició s'haurà de mesurar el dia 21 de desembre a les 12.00 hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota d'amidament de les alçades reguladores.

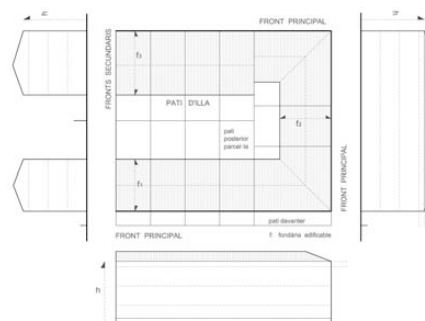
Article P24. Front principal i front secundari

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, de la manera següent:

a) El front principal d'edificació, coincidint o reulat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell a què se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.

b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és aquell que pren caràcter de testera en la seva façana respecte de la façana del front principal. Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolupant màxima es caracteritza perquè, en el front secundari, la part del volum de l'espai sota coberta 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'envolupant màxima de l'edifici, en el 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 a blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.

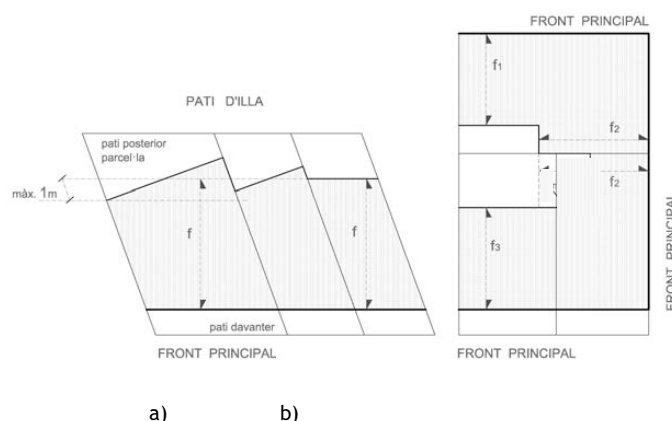
2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només poden sobrepassar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i amb elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.

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 urbanístiques amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:

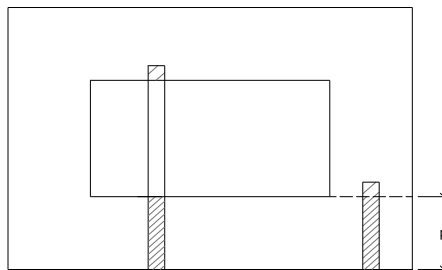
a) En el cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar com a ortogonal sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la 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 fondària edificable de cada parcel·la podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.

- Les porcions de parcel·la que sobrepassin la fondària edificable formaran part de l'espai lliure interior de l'illa, i no seran edificables per sobre de la planta baixa, encara que els correspongui més edificabilitat per a una altra alineació de vialitat, si no tenen façana a aquest. La mateixa consideració tindran, i se subjectaran a la mateixa restricció, les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixen la fondària edificable i el límit de l'espai interior de l'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en el cas de ser més restrictiva.



- En illes triangulars, els angles aguts de menys de 45° s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de 6 m.

- 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, a parc, a dotacions o a equipaments. En aquests supòsits, el càlcul de la fondària edificable es farà de la manera establerta per aquestes Normes urbanístiques, 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 8 m 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 30 m, serà totalment ocupable, però no podran superar l'edificabilitat teòrica d'aplicar aquesta fondària edificable mínima d'11 m a l'alçada reguladora, corresponent a 2 plantes.

Article P26. Paret mitgera

1. És la paret que se situa en els laterals i en els límits entre parcel·les, i que s'eleva dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i per patis de ventilació.
2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i amb colors de façana, ja sigui en el moment de la seva construcció, o com a resultat 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'ajustaran al regulat en els articles següents i en els paràmetres de l'edificació en relació amb el vial, de la manera següent:
 - 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, i entre el nombre de plantes i la seva alçada reguladora màxima.
 - b) S'aplicarà l'article P31.3, que regula el sostre urbanístic d'un edifici en edificis amb fort pendent.

4. Les edificacions permeses en els patis d'illa vénen 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. El pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última estigui reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa, i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica 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. El 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, les condicions d'ocupació i d'edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes Normes urbanístiques i, amb caràcter general, li és d'aplicació directa el que regula 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 estigui adossada a la del cos principal, haurà de complir el següent:

- Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
- En el 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.

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 a 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 del principal com, per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per a usos diversos, etc.

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, etc.

4. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars vénen 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 i regulats en aquestes Normes urbanístiques.

2. El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència mai no 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 amb un terreny de fort pendent mai no 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, amb el pati d'illa o amb l'espai lliure de parcel·la.

Article P32. Envolupant màxima d'un edifici i volum d'un edifici

1. L'envolupant màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans intersecats següents:

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

- 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, de la manera següent:

- En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envolupant 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 l'edifici se situï 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 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, de les obertures, dels materials i dels colors, l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística.

4. La regulació de les condicions del tractament de les parts 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 de coloració d'acord amb l'entorn.

6. S'haurà de permetre la instal·lació de plaques, de números, de bàculs d'enllumenat públic i d'altres elements d'utilitat pública que determini l'Ajuntament de Castellar del Vallès, 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 pis 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 els 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. Pel que fa 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 la planta baixa en un tram de façana d'un edifici, segons els apartats 3.2, 3.3 i 4.2 de l'article P36.

4. En els llocs en què no es defineixen alçades referides a carrer, o en el planejament derivat, es respectaran les relacions següents d'amplada de carrer, de nombre de plantes i d'alçada de l'edificació, de la manera següent:

Amplada de carrer	Nombre de plantes	Alçada de l'edificació
$C < 8 \text{ m}$	2 plantes	7,50 m
$8 \text{ m} <= C < 12 \text{ m}$	3 plantes	10,50 m
$12 \text{ m} <= C < 16 \text{ m}$	4 plantes	13,50 m
$16 \text{ m} < C$	5 plantes	16,50 m

Article P35. Alçada reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p)

1. L'alçada 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 si és inclinat.

2. La mesura de l'alçada reguladora màxima es defineix a partir del nombre màxim de plantes, d'acord amb l'establert en l'article anterior.

3. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons els apartats següents:

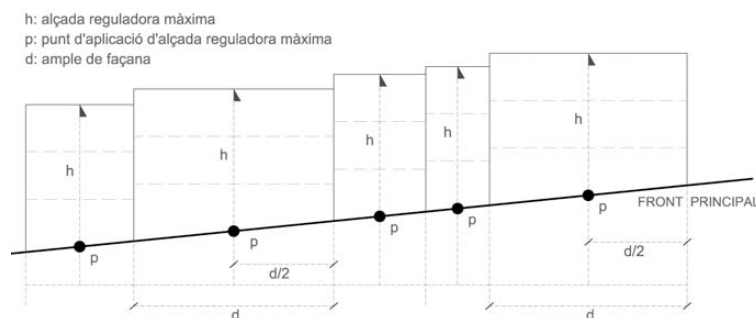
a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o en carrers.

b) Una norma específica per a carrers o per a terrenys amb fort pendent, en què s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions i amb 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. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en edificis situats en relació amb el carrer.

a) Norma general.

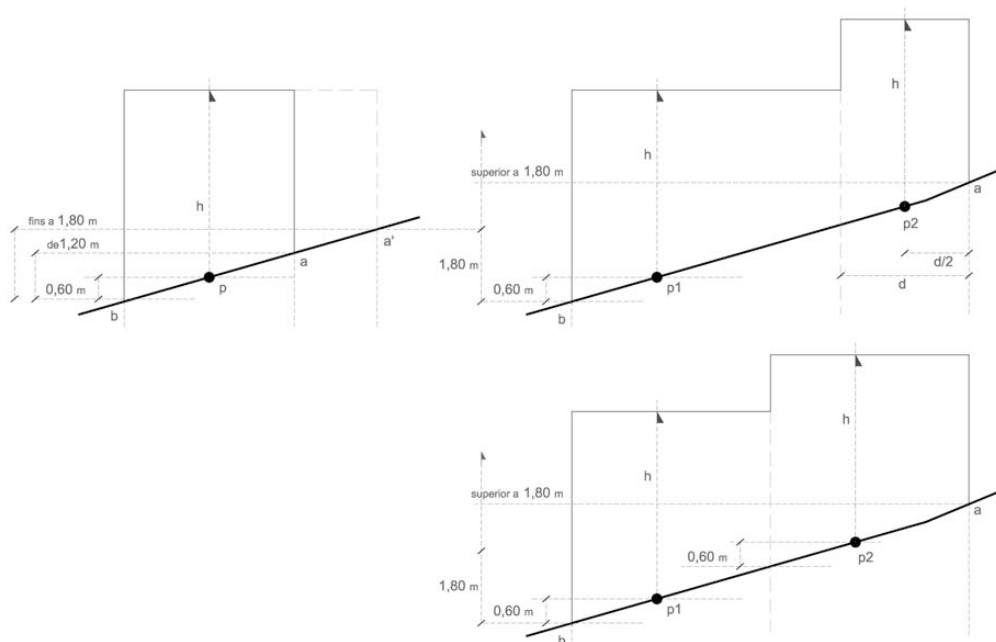
- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats.



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 desplegada sigui superior a 1,20 m i inferior a 1,80 m, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana, en la cota + 0,60 m per sobre de la cota de l'extrem més baix.

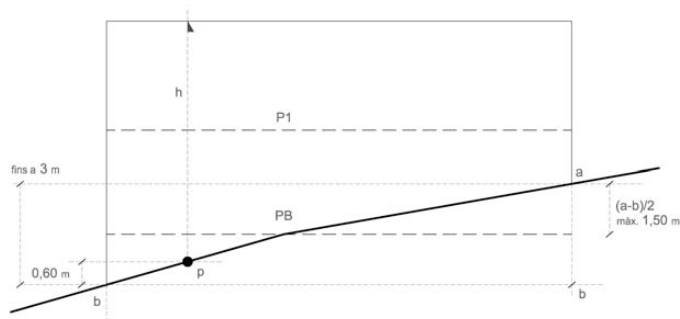
- Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front principal sigui superior a 1,80 m, s'haurà d'escalonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors a i b.



b) Norma específica per a parcel·les situades en carrers amb 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 és superior a 3 m.

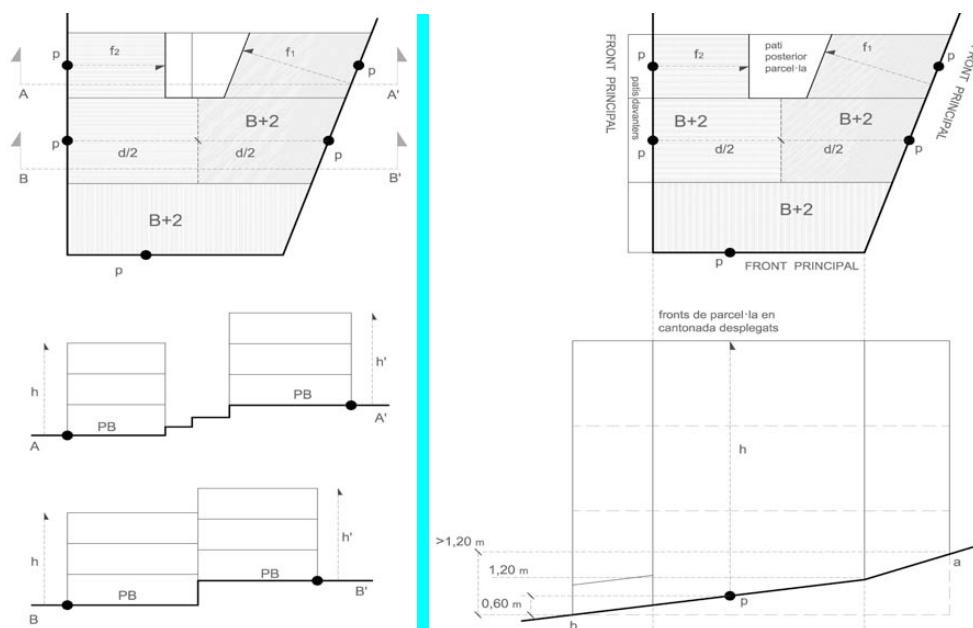
En aquest cas, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima seguirà situant-se a 0,60 m per sobre de la cota de l'extrem inferior de l'alineació de l'edificació.



- En el cas que la planta baixa se situï a més d'1,50 m 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'alçada reguladora màxima se situarà a una distància màxima d'1 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, encara que la distància d'aquest punt d'aplicació a la cota més baixa de l'alineació sigui superior a 0,60 m.

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'alçada 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.



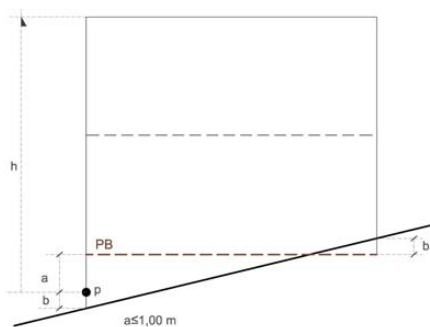
5. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.

a) Norma general.

- El punt d'aplicació de l'alçada 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 a què li correspon el nombre màxim de plantes admès. En el cas 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 trobi situat a més d'1 m 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'alçada reguladora màxima se situarà en aquesta cota - 1 m respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas, però, part de la planta baixa se situarà per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o major de 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 ser edificat vénen regulades segons els moviments de terres d'una parcel·la, admesos en l'article P18. *Modificacions de la topografia del terreny*, i la regulació de la posició de la planta baixa en relació amb el terreny i amb el còmput de sostre de la planta baixa i de la planta soterrani es regula en l'article P36.4.

Article 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 els 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 els apartats següents:

a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en carrers o en terrenys.

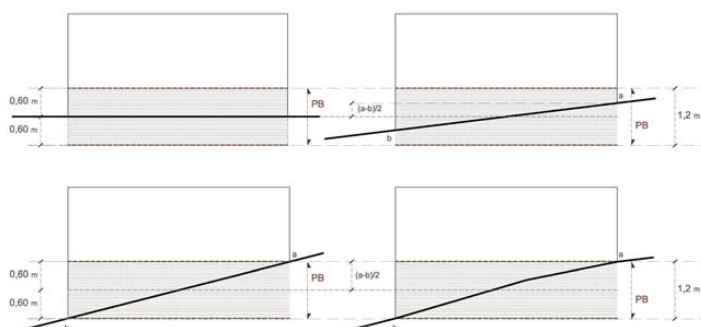
b) Una norma específica per a carrers o per a terrenys amb fort pendent, en què s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions, la condició de planta baixa i el còmput de sostre edificable de la planta baixa i de la planta soterrani. Aquesta norma específica 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.

a) Norma general.

- En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o menor d'1,20 m, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 m, per sobre i per sota, del punt mig altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals despleats fent cantonada.

- En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 m, s'haurà de regular la planta baixa.



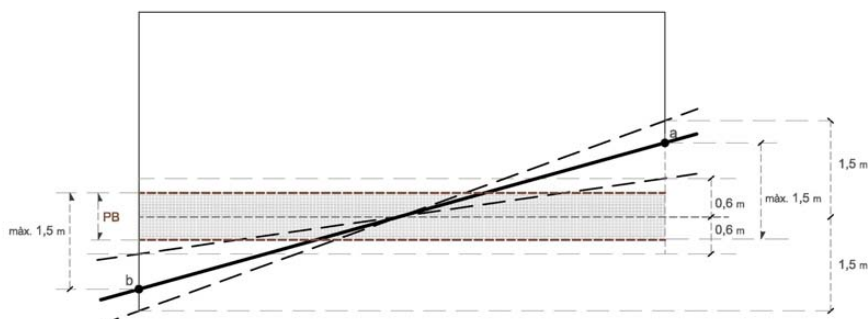
b) Norma específica en carrers amb fort pendent.

- En carrers amb fort pendent, o en parcel·les amb fronts més amples, no caldrà recular la planta baixa quan la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació superi els 1,20 m, en els supòsits, amb les condicions i amb els límits següents:

a) Que quedi justificat als efectes tècnics, constructius i compositius de l'edifici, i d'acord amb els apartats b i c següents.

b) En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de les alineacions no superi els 3 m, la cota del paviment de la planta baixa s'haurà de situar en un marge comprès entre 1,50* m per sobre de la cota més baixa i 1,50* m per sota de la cota més alta de l'alineació. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà, amb caràcter general, a 0,60 m per sobre de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que regula l'article P35.4.2.

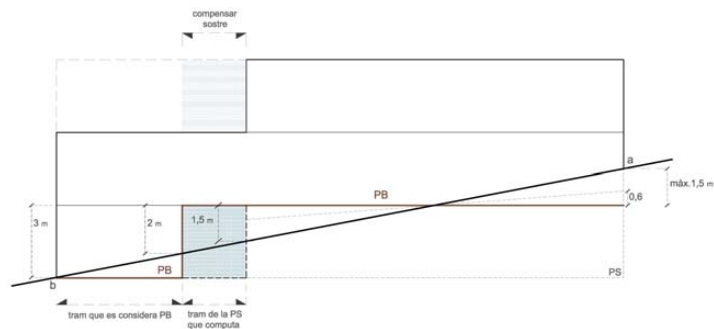
(* si el desnivell està entre 1,20 m i 1,50 m, aquest número coincidirà amb el desnivell)



c) En el cas que el projecte arquitectònic proposi sobrepassar el límit d'1,50 m regulat en l'apartat anterior, les condicions en relació amb l'aprofitament seran les següents:

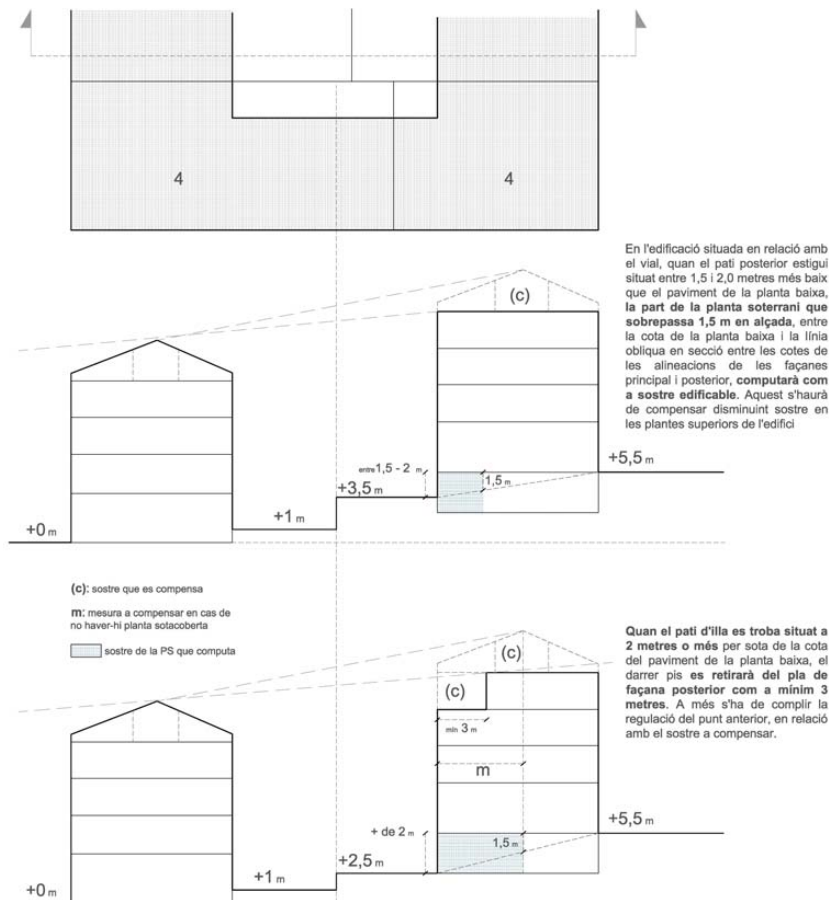
- La part de la planta soterrani situada per sota d'aquest tram de la planta baixa, que sobrepassa la distància 1,50 m respecte de la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a l'efecte de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici.

- Si aquesta diferència és superior a 2 m, 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 el cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçada superior a 1,50 m respecte de la cota del pati d'illa o del 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 altra part de l'edifici, d'acord amb el que regula l'apartat c següent.
- Quan la cota del paviment de la planta baixa superi els 2 m respecte de la cota del pati, aquesta tindrà la consideració de planta pis i el darrer pis de l'edifici s'haurà de recular d'aquesta façana posterior, com a mínim, 3 m, condició que s'haurà de tenir en compte i que s'haurà d'integrar en la compensació de sostre regulada en l'apartat anterior.



- El còmput de les superfícies de sostre a compensar, que fa referència als apartats anteriors a i b, es calcularà traçant unes línies obliqües en els plans verticals de les mitgeres, que vagin 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, en què la distància entre el sostre de la planta baixa i la línia obliqua sigui 1,50 m.

- 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.

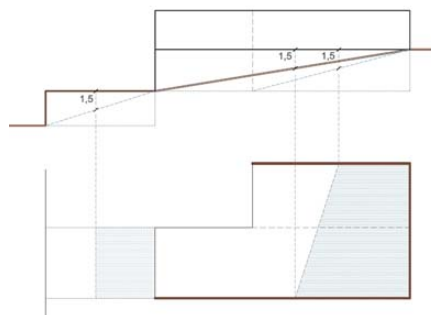
- En les edificacions situades en relació amb la parcel·la, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar, com a màxim, 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

b) Norma específica en terrenys amb fort pendent.

- En el cas de topografies complexes i variables amb fort pendent, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d'1 m 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 la 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 per sobre se situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.

b) En el cas que part de les plantes d'un edifici tingui només una cara a l'exterior i les altres soterrades, o en part, es farà per parts de l'edifici, segons el criteri i la regulació de l'apartat 3.2.c d'aquest article.



c) A l'efecte de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o la planta soterrani d'un edifici, o part d'aquestes, passaran a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament per sobre sigui superior a 2 m.

d) El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes mai no podrà donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre màxim de plantes 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'apartat anterior, llevat que un planejament derivat de detall determini una ordenació singular amb edificacions i amb 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 computa a l'efecte del càlcul del sostre d'un edifici, llevat de 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 faran d'acord amb la regulació dels apartats 3 i 4 anteriors, a partir de les seccions adequades, ja siguin edificacions situades en relació amb el vial, en relació amb la parcel·la, o en relació amb l'illa.

8. Respecte de l'alçada lliure mínima i màxima de la planta baixa, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, s'aplicaran els criteris següents:

a) La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. 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.

b) L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, de la cota del paviment de la planta baixa per sota del forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix el contrari, serà de 2,50 m per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada i per a les altres zones en què l'ús dominant sigui l'unifamiliar, i de 3 m per a la resta de les tipologies.

Article P37. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la planta situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures per 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 soterrada, el sostre de la qual estigui a menys d'1,50 m per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, 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 fondària. Excepcionalment, es podrà ampliar a més plantes soterrani, previ pla especial en què es justifiqui que no es produeix perjudici per a l'ús públic del subsòl.

4. La planta soterrani no computa a l'efecte del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o del sostre d'un edifici, llevat que el planejament derivat o el projecte arquitectònic prevegin el següent:

a) Que, en carrers i en terrenys amb fort pendent, part de la planta soterrani computi a l'efecte del que determinen els punts 3.2.c, 3.3 i 4.2 de l'article P36.

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 celobert, generant noves façanes en què la paret confrontant estigui situada a 3 m, o més, i aleshores s'aplicarà el que determina l'article 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 entresolat

1. La planta entresolat és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queda reculada respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
2. Les plantes entresolat computen a l'efecte 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 plantes situades per sobre la planta baixa, llevat de la planta sotacoberta.
2. La planta àtic és la darrera planta pis que es reula 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 l'efecte del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i a l'efecte 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, se situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forjat admès. En cap cas, l'arrencada d'aquest pla inclinat no se situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.
3. L'espai computable de la planta sotacoberta, pel que fa al sostre d'un edifici i al sostre edificable màxim 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 m.

El planejament derivat i el projecte de reparcel·lació dels polígons d'actuació urbanística han de concretar la posició i la dimensió d'aquest sostre edificable computable, però no es pot tenir en compte, a l'efecte de deduir-ne el nombre màxim d'habitatges de l'àmbit de planejament o de gestió.

4. L'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar al següent:
 - A trasters o a espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
 - A l'ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior, sense constituir mai un establiment independent. En el 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 d'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 2,70 m, com a mínim, per a l'ús residencial, i de 3,50 m per a d'altres usos.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància entre el seu paviment i la cara superior del forjat del sostre, la qual serà de 3 m, com a mínim, per a l'ús residencial, i de 3,80 m per a d'altres usos.

Article P43. Cossos i elements sortintsCossos 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 de la volada que té el seu front tancat amb elements construïts o fixos, com són les tribunes, els miradors, etc, o que el seu espai està ocupat o previst per a instal·lacions de l'immoble. Els cossos sortints tancats computen a l'efecte 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 aquells que, malgrat tenir només barana perimètrica, aquesta sigui opaca. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a l'efecte 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, etc. Els cossos oberts no computen a l'efecte 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, són les següents:
 - a) En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
 - b) S'admeten, amb les excepcions o amb les 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 de la volada se situarà a 0,60 m del cantell de la vorera, encara que per a d'altres determinacions li correspongui una volada major.
 - d) El pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una alçada inferior als 3,50 m, 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 la 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 a 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. Aquesta distància es pot reduir o eliminar mitjançant un projecte arquitectònic global que compregui diverses unitats parcel·làries.

f) Per sobre 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, llevat de 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 poder assolir la superfície mínima assignada per a cadascuna a aquesta ordenança.

h) No és admissible la instal·lació del safareig, de la rentadora i de 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 d'un conjunt plurifamiliar. Aquestes separacions hauran de ser amb material lleuger, calat o translúcid.

Elements sortints

1. Els elements sortints són elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de la línia de fondària 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 els sòcols, les marquesines, les gàrgoles, les cornises, els trencaaigües, les motlures, els ràfecs, i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva, funcional o compositiva.

2. No s'admeten, com a elements sortints a les façanes, les xemeneies o similars, els baixants (al llarg de la planta baixa), etc, els quals s'hauran de situar a l'interior de l'edifici.

3. Es limitaran, pel que fa 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 6 m d'amplada, s'admeten els elements sortints puntuals, sempre que no sobresurtin més d'1/100 part de l'amplada del vial, amb un límit màxim de 0,15 m. Als carrers de menys de 6 m d'amplada no s'admeten els elements sortints en planta baixa.

b) En el cas que la vorera del carrer tingui una amplada igual o inferior a 1 m, no es permetran els elements sortints en planta baixa.

c) A les plantes pis s'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 3,50 m per sobre de la rasant de la vorera, i que la seva volada no sigui superior ni en longitud, ni en superfície projectada en planta, a la que correspondria al cos sortint en volada de les plantes superiors, i amb les seves limitacions.

4. Els ràfecs poden volar del pla de façana fins a un màxim de 0,25 m per als carrers de menys de 6 m, de 0,45 m per als carrers de menys de 12 m, i fins a un màxim de 0,90 m per als carrers de 12 m o més, no podent-se superar la volada equivalent a 1/25 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 a la corresponent als cossos sortints.

7. A les edificacions amb una volumetria específica, i a les edificacions aïllades, no es permet ocupar l'espai limitat per la distància mínima a les partions de parcel·la.

Article P44. Espais oberts d'un edifici

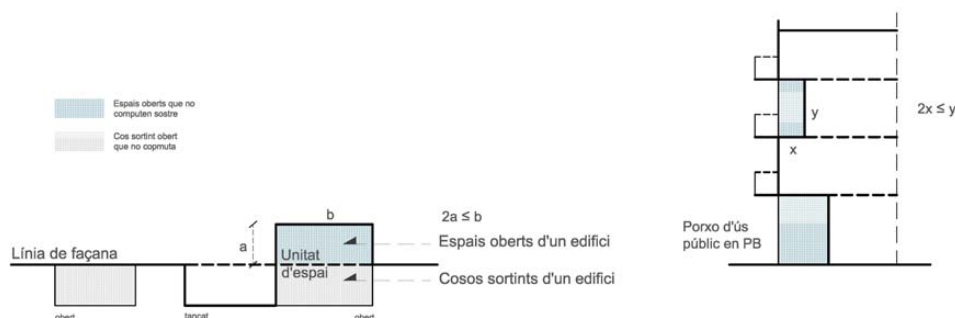
1. Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre, inclosos en l'envolupant de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o en més costats.

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 nombre 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'envolupant 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 a dos costats, en què la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçada entre forjats, i en què la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.

En cap cas, un espai obert no computable no pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o per espais requerits per les condicions d'habitabilitat.

3. La superfície dels espais oberts d'ús privatiu no computables a l'efecte 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, amb 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'envolupant màxima d'un edifici, essent no habitables ni transitables, llevat de forjats específics per a l'ús i per al manteniment propi de l'element o de la instal·lació com, per exemple, els revestiments, les persianes, les baranes, les xemeneies, les instal·lacions diverses per a ascensors i per a escales, per a baixants, per a aparells d'aire condicionat, per a antenes, etc.

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 amb colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

3. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen a l'efecte 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 esment especial als aparells d'aire condicionat, els quals s'han de situar en obertures ja existents, tot respectant-ne la superfície mínima d'il·luminació natural i la composició, o en forats realitzats als tancaments de façana, tot respectant la geometria de tota la façana.
5. Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació se 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 respecte de 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 el cas de desprendiment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a la 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, antenes de telefonia, etc.
10. Respecte dels elements permesos per sobre de l'alçada 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 les cobertes inclinades no superiors al 30%, i l'arrencada dels quals se situï sobre el darrer forjat real o possible, indicat segons la regulació de zona corresponent.
 - b) Els pendents dels terrats fins a un màxim de 60 cm per sobre del darrer forjat.
 - c) Les cambres d'aire i els elements de cobertura, en els casos en què 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 3 m del perímetre de la façana, i hauran de romandre per sota del diedre virtual traçat a 45° per sobre de l'alçada reguladora en la línia de façana, llevat de quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats dels serveis.
 - g) Les baranes de les façanes i dels patis interiors no podran sobrepassar 1 m si són opaques, i podran assolir fins a 1,80 m amb material transparent o amb reixes.
 - h) Als elements de separació entre terrats l'alçada màxima no podrà sobrepassar 1,50 m.
 - i) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article P46. Celoberts

1. Els celoberts 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 celoberts seran les regulades per 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 d'altres estances que així es regulin.

3. Els celoberts d'un projecte arquitectònic computen a l'efecte del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article P31, llevat del següent:

- 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 les subzones per a habitatges de protecció pública, la tipologia en *doble bloc* regula patis amplis i suficients per a 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.

2. Als edificis d'habitatges, els dormitoris i les estances interiors hauran de ventilar i de captar la llum mitjançant, com a mínim, celoberts. La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celoberts, s'admetran per a dependències i per a peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i a estances, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o la il·luminació, mitjançant elements o mitjans tècnics d'eficàcia provada que assegurin condicions adequades d'higiene.

3. Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes urbanístiques, per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres l'adequació de les dimensions mínimes de grandària i de forma exigides per aquestes Normes urbanístiques.

4. El celobert es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà *celobert mixt*:

- a) El *celobert mixt* és el que està obert en alguna de les seves cares o pati d'illa, a espai lliure o a vial.

- b) La dimensió d'aquests celoberts és independent de la forma i de la dimensió de la parcel·la, mentre es garanteixin les condicions expressades perquè les façanes siguin considerades aptes per a la ventilació i per a 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 de 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 computa a l'efecte del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article P31.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ÚS

Article U1. Classificació dels usos

A l'efecte d'aquest POUM i del planejament derivat que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els criteris següents de classificació d'usos.

- a) Atesa la funció urbanística es classifiquen els usos com a generals o específics.
- b) Atès el domini es classifiquen els usos com a públics, privats o col·lectius.
- c) Atesa la permissibilitat es classifiquen els usos 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 per als sectors, entesos com a àmbits de planejament (pla parcial urbanístic, pla de millora urbana, pla especial urbanístic, etc), i per als sistemes en sòl urbà, en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable.
2. Els usos específics són aquells que el POUM estableix, genèricament, per a les zones i els sistemes en què es divideix el sòl urbà, el sòl urbanitzable i el sòl no urbanitzable.

Article U3. Residencial

És aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció. Inclou els usos específics següents:

1. Habitatge

- a) Habitatge unifamiliar. És l'allotjament destinat a acollir una llar o una 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 única família o llar.
- b) Habitatge bifamiliar. És l'edifici de dos habitatges destinat a dues llars o a dues famílies. Està situat aïllat, aparionat o entre mitgeres en contacte directe amb el sòl. Jurídicament es pot dividir en el règim de propietat horitzontal.
- c) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici que inclou més d'un allotjament familiar i que no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. Jurídicament és susceptible de ser dividit horitzontalment. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els hotels apartaments ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.
- d) Habitatge rural. És un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en què està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari, d'acord amb els usos permesos en sòl no urbanitzable.
- e) Habitatge d'ús turístic. És l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions de disponibilitat immediata. Les 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 les necessitats temporals de determinats col·lectius.

2. Residència col·lectiva

Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o d'una comunitat de persones com, per exemple, les instal·lacions juvenils, les residències per a estudiants, militars o religioses, i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials.

Article U4. Terciari i de 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, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, de la manera següent:

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 la singularitat de l'establiment.

- Establiments comercials singulars (ECS). Són establiments comercials que presenten un seguit 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 duu a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats, i pel seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i de carburants, d'embarcacions i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i d'articles de sanejament, i els centres de jardineria i els vivers. Els establiments comercials singulars es classifiquen, també, en petits establiments comercials, en mitjans establiments comercials, en grans establiments comercials i en grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt a) d'aquest article.

- Establiments comercials no singulars (ECNS). Són la resta d'establiments comercials.

El municipi de Castellar del Vallès té més de 5.000 habitants, té 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, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC). Així doncs, les condicions de la localització i de l'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.
- Els petits establiments comercials (PEC) es poden implantar en sòl urbà i en sòl 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 de sòl urbà en què 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 establiments comercials no singulars (ECNS), els quals poden ser, en concret, PEC, MEC o GEC.
- En aquelles qualificacions de sòl urbà en què 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, en concret, PEC, MEC o GEC.
- En aquelles qualificacions de sòl urbà en què aquest POUM admeti l'ús industrial cal tenir en compte que, d'acord amb la disposició addicional 13a del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i per a la venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot sobrepassar els 300 m² de superfície de venda ni configurar, juntament amb d'altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.
- En aquelles qualificacions de sòl no urbanitzable en què aquest POUM admeti la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es podran implantar PEC, amb el vistiplau de la Direcció General d'Urbanisme.
- En aquelles qualificacions de sòl urbà o de sòl urbanitzable en què 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, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, 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 de superfícies previstes en aquest article per tal d'adaptar-se a la legislació sectorial d'aplicació no requerirà 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 la 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, els següents:

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. Comprèn els 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. Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o en conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o per 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 turística vigent (actualment la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives), i en el Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives. Comprèn, entre altres, els següents:

a) Espectacle públic. Comprèn 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, per intèrprets o per actuants, que intervenen per compte d'una empresa o per compte propi.

b) Recreatiu. Comprèn les activitats que ofereixen al públic la utilització de jocs, de màquines o d'aparells o el consum de productes o de 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, d'entreteniment o de diversió.

c) Restauració. Comprèn aquelles activitats que es realitzen en locals que tenen per objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en el mateix establiment.

d) Activitats no permanents desmuntables. Comprèn els envelats carpes, els cars, les fires d'atraccions, etc.

La regulació i la definició específiques i concretes dels aspectes tècnics, i la tramitació corresponent d'aquestes activitats, es regulen en l'Ordenança d'intervenció municipal en espectacles públics i activitats recreatives del municipi de Castellar del Vallès, aprovada en data 17 de juliol de 2012.

Article U5. Industrial, logístic, de magatzem i tecnològic

Comprèn les activitats de tipus industrial, logístic, de 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 les seves característiques especials puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o als veïns. L'ús industrial, a més 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 en l'Ordenança municipal reguladora sobre sorolls i vibracions. Dins de la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la diferenciació següent:

a) Indústria de tipus A. Comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'ús residencial, en què 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 de 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 la mitjana indústria, llevat d'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 de 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 d'altres activitats alienes a elles. Comprèn la mitjana i la gran indústria en general, llevat d'aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. S'inclouen els tallers de planxa i de pintura de vehicles.

Amb caràcter general, les possibles molèsties sobre els teixits veïns es regularan d'acord amb els paràmetres establerts en la secció cinquena d'aquest capítol, sobre la regulació específica dels usos i de les activitats.

Caldrà considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació amb ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrial i d'emmagatzematge, atesos la tipologia de l'establiment i el nivell de risc intrínsec dels sectors, segons l'apartat 1 de l'annex II del Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.

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 a més del transport, les activitats de gestió, d'inventaris i les comandes, el fraccionament de la càrrega, l'emmagatzematge, la facturació, l'acoblament i l'empaquetament final.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb d'altres, comercials o industrials, contigües, es considerarà tot el conjunt com a 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 de la maquinària de que disposi.

3. De magatzem

Comprèn aquelles activitats de magatzem relacionades amb el dipòsit de productes o de mercaderies, sense cap mena de manipulació, de transformació o de tractament.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb d'altres, comercials o industrials, contigües, es considerarà tot el conjunt com a 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 de la maquinària de que disposi.

Caldrà considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació amb ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrial i d'emmagatzematge, atesos la tipologia de l'establiment i el nivell de risc intrínsec dels sectors, segons l'apartat 1 de l'annex II del Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.

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, de desenvolupament precompetitiu i de serveis, i estaran especialitzats en un tipus de tecnologia o de sector, amb criteris d'excel·lència a nivell nacional i internacional, de manera que per les seves dimensions, pel grau de coneixement, per l'especialització i pels recursos tecnològics puguin prestar serveis de suport a la innovació de manera continuada.

Article U6. Agrari i recursos naturals

Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, del bestiar o dels boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades d'aquest. 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 els tipus d'activitat agrícola següents:

a) Agrícola de regadiu. Comprèn aquells sòls conreats en horta i amb una dotació assignada d'aigua mínima de 6.500 m³/ha/any. S'exclouen, per tant, d'aquesta consideració els conreus més extensius en reg, o les plantacions intensives d'olivera o d'ametller, així com també els sòls amb reg de suport a l'arbrat o al cereal.

b) Agrícola. Comprèn aquells sòls agraris no inclosos en l'apartat anterior.

2. Ramader

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

3. Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, la restauració, la repoblació i l'explotació dels boscos, en els termes que regulen la llei forestal de Catalunya i les 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 a 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 les activitats al servei directe dels ciutadans com, per exemple, l'educació, l'assistència, la sanitat, la cultura, l'esport, la religió, etc. Inclou els usos específics següents:

1. Sanitarioassistencial

a) Sanitari. És el corresponent al tractament o a l'allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els centres d'assistència primària, els dispensaris i similars. Inclou, també, les clíniques veterinàries i els establiments similars.

b) Assistencial. Comprèn les activitats destinades a l'assistència i a la cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en d'altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor i similars), els centres d'acollida, etc.

2. Docent

Comprèn l'ensenyament i la formació en totes les modalitats (escoles bressol, d'idiomes, d'informàtica, d'arts plàstiques, de conducció o similars) i els nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari), que s'imparteixi en acadèmies i en 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 de tipus A.

3. Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i amb la formació de l'educació física i de l'esport, en general, en instal·lacions cobertes o no.

4. Sociocultural

Comprèn les activitats relacionades amb la cultura i amb la política, i les activitats de tipus social i religiós. Respecte del tipus religiós comprèn els edificis o els locals de concurrència pública, de titularitat pública o privada, reconeguts, declarats o certificats per l'església, per la confessió o per 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, de 20 de juliol, que la desplega.

5. Administratiu i de serveis

Comprèn els centres o els edificis destinats a l'Administració pública (Ajuntament, Consell Comarcal, Generalitat, Estat, etc), i aquells destinats a acollir dotacions de prevenció (parcs de bombers, casernes, escorxadors, cementiris, etc). Tanmateix, comprèn els edificis i els espais destinats a l'ús d'abastament, com són els mercats destinats a la venda directa al públic, de caràcter permanent, la finalitat dels quals 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 de llicència administrativa per l'Ajuntament.

Pel que fa als cementiris, les normes d'aplicació vigents seran, fins a noves normes posteriors, les següents: la Llei 2/1997, de 3 d'abril, sobre serveis funeraris, el Decret 209/1999, de 27 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament supletori dels serveis funeraris municipals, i el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

Article U8. Serveis tècnics i ambientals

Comprèn els centres o les 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 els 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 de 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 de recerca i de divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Article U9. Mobilitat

Comprèn aquells usos destinats a la mobilitat de les persones i de les mercaderies en les seves 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) Ferroviari. Comprèn les activitats que consisteixen en la prestació de serveis de transport de mercaderies o de 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 a la guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o en una 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 benzina i de gasoil 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 el d'oficines i el de serveis (relacionats amb la instal·lació), el de comerç, el de restauració, els tallers de reparació d'automòbils, i el de magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

Article U10. Lleure i ambiental

Comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, a l'esplai o al repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats. Inclou els usos específics següents:

1. Lleure

Comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural (agrícola, ramader, forestal o fluvial) i aquelles d'esbarjo, d'esplai o de repòs que, necessàriament, s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura (cases de colònies, hípiques, etc).

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 d'infraestructures.

3. Desenvolupament rural

Comprèn les activitats de formació, de capacitació professional, d'innovació i d'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**Article U11. Classificació dels usos segons el domini**

D'acord amb el domini dels usos, el POUM estableix la classificació següent:

- Usos públics.
- Usos privats.

Article U12. Usos públics

Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració, o per la 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. Poden ser dels tipus següents:

- Particular.
- Comunitari.
- Col·lectiu. Són els usos privats destinats al públic, i es caracteritzen per pertànyer a una associació, a una agrupació, a una societat, a un club o a una organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu, o per alguna altra contraprestació.

SECCIÓ TERCERA. PERMISSIBILITAT, REGULACIÓ I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS

Article U14. Classificació dels usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el POUM estableix la classificació següent:

- Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, una subzona o un sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte dels 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, en una subzona o en un sistema, per no ser contradictori amb l'ús dominant.
- Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic per al qual el POUM estableix un seguit de condicions per ser admès en una zona, en una subzona o en un sistema.
- Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, en una subzona o en un sistema, per ser 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 sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús general.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones de 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 a les zones que defineix el pla parcial corresponent es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i condicionats.

El POUM o el pla parcial corresponent podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

c) En sòl no urbanitzable l'ús general serà el definit per aquest POUM.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones de 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 a cadascun dels diferents sistemes generals s'estableixen l'ús dominant, els usos compatibles i els usos condicionats.

Article U16. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un o de 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 d'un sistema, sempre que 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 condicions següents:

a) En sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública, o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà fer el següent:

- Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
- Prohibir els usos compatibles amb el POUM.
- Admetre els usos no previstos pel POUM, sempre que siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
- Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins de l'edificació, en el propi pla especial.

b) En sòl urbanitzable programat, mitjançant l'aprovació d'un pla parcial es regularan detalladament aquests usos.

c) En sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic es justificarà la necessitat i la idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial urbanístic no podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

Article U17. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de manera temporal, que no precisen d'instal·lacions o d'obres fixes i que no dificulten l'execució d'aquest POUM.

2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional, d'acord amb el que preveu el TRLU. Els usos i les obres hauran de cessar o s'hauran de demolir 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.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I DE LES ACTIVITATS**Article U18. Classificació dels usos segons la seva activitat**

1. Pel que fa a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre aquests, aquest 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, a l'intercanvi i al consum.

3. La concreció de cadascuna de les activitats adscrita per a cada ús es podrà determinar en una ordenança específica.

4. Pel que fa a les activitats classificades en els annexos de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i en la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la llei esmentada 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'estableixen les situacions següents:

Situació 0. Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.

Situació 1. Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.

Situació 2. Activitat situada en planta baixa i en 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 a 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.

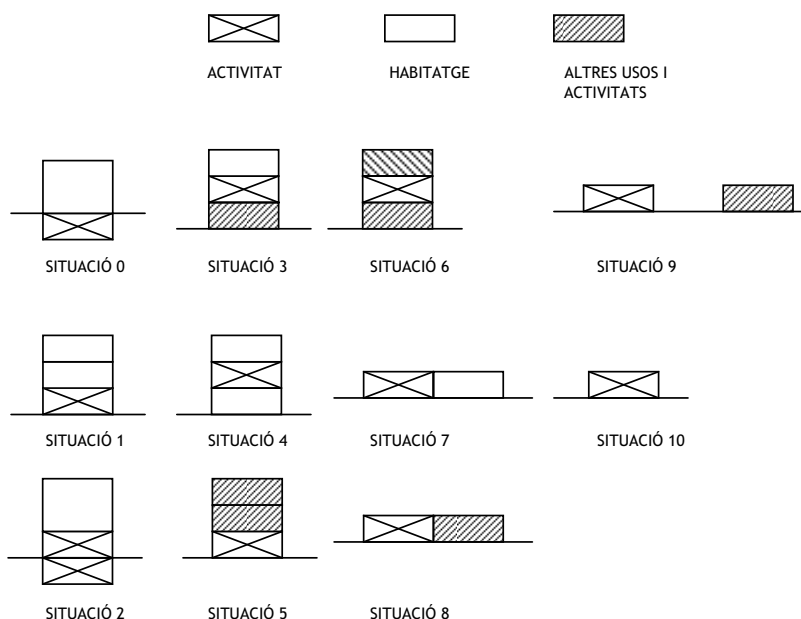
Situació 6. Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Situació 7. Activitat contigua a l'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 un espai lliure sense edificar.

Situació 10. Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades dels nuclis urbans.



Article U20. Usos específics en relació amb les situacions relatives

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives que es determinen en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES												
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Terciari i de 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 1.300 m ² (MEC)													
	1.300 m ² a 2.500 m ² (GEC)													
Allotjament turístic	Establiment hoteler													
	Establiment d'apartaments turístics													
Restauració	< 100 persones d'aforament													
	> 100 persones d'aforament													
Espectacles	< 100 persones d'aforament													
	> 100 persones d'aforament													
Recreatiu	< 100 persones d'aforament													
	> 100 persones d'aforament													
Industrial, logístic, de magatzem i tecnològic														
Industrial	Tipus A													
	Tipus B													
	Tipus C													
De magatzem														
Logístic														
Tecnològic														
Dotacions públiques														
Sanitari	< 150 m ²													
	> 150 m ²													
Assistencial	< 150 m ²													
	> 150 m ²													
Docent	< 150 m ²													
	> 150 m ²													
Esportiu														
Sociocultural														
	Religiós													
Administratiu i de serveis														
Mobilitat														
Aparcament														
Estació de serveis i benzineres														



Ús permès



Ús no permès

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, atesos els requisits previs següents:

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 al 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 paràmetres següents, ordenats de major a menor conflictivitat respecte de la quotidianitat i de 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.

3. Els paràmetres anteriors s'hauran de regular específicament mitjançant l'ordenança reguladora corresponent i la legislació sectorial vigent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

4. En el cas de redactar una ordenança reguladora dels usos i de les activitats, s'establirà la classificació de les diferents situacions relatives i el seu grau de compatibilitat o d'admissibilitat, així com la 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 de descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i de 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 la ciutat.
- Magatzems de superfície superior a 200 m².

Aquells que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

- Condicions de càrrega i de descàrrega:

La zona de càrrega i de 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 10 m de longitud i de 3 m 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 de descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent des de la línia de façana. L'amplada mínima de l'accés serà de 4 m en carrers d'amplada igual o inferior a 7 m, i de 3 m en carrers d'amplada superior a 7 m. En el cas d'emplaçament d'activitats en situacions existents que no s'adeqüin a les determinacions fixades, o en el cas que els vehicles que facin ús de la zona de càrrega i de descàrrega tinguin unes dimensions superiors a 2 m x 6 m, caldrà justificar degudament la funcionalitat adequada de l'accés amb la maniobrabilitat i amb l'accessibilitat dels vehicles utilitzats, per tal 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 les vibracions.

- Les molèsties per sorolls i per vibracions produïdes per activitats, per les fonts que provenen del veïnat i per les infraestructures viàries urbanes, vénen regulades per l'Ordenança municipal reguladora del soroll i de les vibracions, adequada a les exigències del Decret 176/2009, de 10 de novembre. En el cas de no estar aprovada l'ordenança municipal al nou decret, són d'aplicació els criteris i els objectius del Decret 176/2009, de 10 de novembre, en els tres períodes del dia, que són els següents: diürn (07 h - 21 h), vespertí (21 h - 23 h) i nocturn (23 h - 07 h).

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, les 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 Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i amb el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RSCIEI), o amb la normativa que el substitueixi o que el complementi. En aquelles activitats en què 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) Olors.

- 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 i manifestament molestes. Respecte de les condicions en matèria d'olors permeses no es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitat tal que puguin ser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la, des de la que s'emeten les olors esmentades.

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, per a la flora i per a la 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 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya, o a la legislació que el substitueixi. Les activitats es classificaran d'acord amb el Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, relacionades a l'annex I del Decret 322/1987, de 23 de setembre, abans esmentat.

g) Aigües residuals.

- Mitjançant ordenança s'establiran les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, pel que fa a les instal·lacions de pretractament, a la depuració, a la llicència d'abocament, a la llicència de connexió, etc.

- Mitjançant ordenança s'establiran les condicions que hauran de complir per descarregar, directament o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament, els abocaments de característiques o de concentració instantània de contaminants.

h) Risc d'explosió.

- Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les característiques següents:

1. Les activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels processos següents:

- Processos endotèrmics.

- Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o en què hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i a 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. Les activitats que utilitzin explosiu industrial, de la manera següent:

- 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 de prevenció contra explosions, i on la compartimentació sigui, com a mínim, RF-120 en el cas de processos físics, i RF-240 en el 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

A qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn, i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

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 se sotmeti tal com correspon per 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 amb vista al risc de l'establiment, i haurà d'aplicar els criteris definits amb aquest objectiu per a la planificació del territori.

Article U23. Simultaneïtat d'usos

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

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 medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a l'ordenança reguladora corresponent.
2. Per a aquells usos o activitats que, pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió, sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores d'eficàcia reconeguda que eliminin o que redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconsegueixen reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en l'ordenança reguladora corresponent, l'Administració acordarà el cessament o la clausura de l'activitat.

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT**Article U25. Definició**

1. S'entén per estacionament l'àrea o el lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o a 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 a estacionament

Els plans de millora urbana, els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics, en sòl urbà, en sòl urbanitzable i en sòl 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 POUM.

Article U27. Condicions dels estacionaments públics en els plans de millora urbana, en els plans parcials urbanístics i en els plans especials urbanístics

Les determinacions o les exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les regles següents:

1. Llevat dels accessos i de les àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,40 m d'amplada per 5 m de longitud sense obstacles si es col·loquen en bateria, i de 2 m d'amplada per 5 m de longitud si es col·loquen en filera. En aquest cas, caldrà garantir un espai lateral de circulació de 3 m d'amplada.
2. Tot espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i que sigui eficient en l'acció i en la sortida de vehicles. Amb caràcter general, s'haurà de preveure l'accés de manera concordant amb els moviments de trànsit.
3. Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats i disposaran d'enllumenat.
4. Els espais oberts per a estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquest efecte, es disposaran al voltant dels elements d'arbrat i de jardineria que assegurin aquesta integració.
5. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, amb el manteniment i amb la 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 en les ampliacions que suposin un increment de sostre del 50% o un augment del nombre d'habitatges, s'haurà 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 a automòbils, per a motocicletes i per a bicicletes, assenyalades en l'article següent. Aquestes places se 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'article esmentat i el seu 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, no podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts per al nou ús.
4. En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest POUM 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 assenyala aquest POUM.
5. Mitjançant plans especials urbanístics que comprenguin un sector urbà significatiu, i amb l'extensió suficient, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt, amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit del següent:
 - Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
 - Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions en què l'accés s'ha de fer 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 què 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 per als habitatges iguals o menors de 90 m² de superfície útil.
- Una plaça i mitja per cada habitatge major de 90 m² i menor o igual a 150 m² de superfície útil, podent-se substituir per una plaça amb capacitat per a dos vehicles.
- Dues places per cada habitatge de més de 150 m² de superfície útil, podent-se substituir per una plaça amb capacitat per a dos vehicles.

b) Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits.

- Habitatge: es comptabilitzaran segons l'apartat anterior.
- Altres usos: una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície útil.

c) Edificis comercials.

- Una plaça per cada 200 m² o fracció de superfície útil.

d) Edificis d'oficines i de serveis.

- Una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície útil.

e) Edificis d'ús hotel·ler, residències o similars.

- Una plaça per cada dues habitacions.

f) Edificis d'ús de restauració d'aforament superior a 150 persones.

- Una plaça per cada 10 persones d'aforament o fracció que sobrepassi les 150 persones.

g) Edificis d'ús recreatiu d'aforament superior a 100 persones.

- Una plaça per cada 10 persones d'aforament o fracció que sobrepassi les 100 persones.

h) Edificis d'ús industrial de superfície útil superior a 400 m².

- Una plaça per cada 200 m² o fracció que sobrepassi els 400 m² de superfície útil.

i) Edificis d'ús de magatzem de superfície útil superior a 200 m².

- Una plaça per cada 400 m² o fracció que sobrepassi els 200 m² 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.
- En els establiments que disposin d'un annex per a usos complementaris de superfície útil superior a 120 m², una plaça per cada 20 m² d'aquesta o fracció.
- l) Edificis d'ús educatiu.
- A les escoles bressol, a les escoles primàries, i a les escoles secundàries i no reglades no es fixa cap estàndard però és convenient preveure places d'aparcament, sempre que el solar ho permeti.
- m) Edificis d'ús sanitariassistencial.
- 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.
- Als teatres, als cinemes, als auditoris i anàlegs una plaça per cada 15 localitats o usuaris i, en allò que excedeixi de 500 localitats, una plaça per cada 10 localitats.
 - A les biblioteques, a les galeries d'art, als museus, als centres cívics, als centres religiosos i a d'altres dotacions cíviques i culturals una plaça per cada 100 m² de superfície útil o fracció en establiments de més de 1.600 m².
- p) Edificis per a altres dotacions.
- Una plaça per cada 200 m² de superfície útil o fracció en locals de més de 1.000 m². Tanmateix, aquest paràmetre es podrà reajustar en cada cas, en raó de les característiques específiques de la dotació i del seu programa funcional, en relació amb les característiques de la xarxa viària en què s'ha d'inserir.
3. Les places mínimes d'aparcament per a motocicletes que s'hauran de preveure seran equivalents a una plaça d'aparcament per cada 8 places d'aparcament per a automòbils.
4. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obindrà del sumatori que resulti d'aplicar a cada ús l'estàndard que s'ha 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 de l'edifici objecte d'aquestes actuacions.
6. Els canvis d'ús o les 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 no poden significar reducció de les places actualment en servei. Tanmateix, en raó de l'activitat que s'implanti, 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 nombre 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 les promocions de més de tres habitatges i de fins a sis habitatges, i de dos accessos o guals, també comuns, per a promocions de set o més habitatges, en aquest cas situats el més distants entre ells, de manera 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'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- Quan mitjançant un projecte, i per causa de les dimensions de la parcel·la, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, s'exonerarà del compliment de les places exigibles en el mateix edifici.
- Si, mitjançant un projecte, es demostra que el nombre de places resultants per a la planta soterrani és igual o menor de vuit. En aquest cas, no serà obligatòria més d'una planta soterrani.
- Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a 9 m, podent-se ampliar mitjançant un 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 menystenir el sobrant d'aquestes places.

b) Causes tècniques.

- Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc) no es pugui complir amb el nombre de places exigides, s'exonerarà parcialment del compliment de les places exigibles.
- Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als 12 m, 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 d'entorns en què 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 amb 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'hagin documentat estructures que per les seves característiques patrimonials s'hagin de preservar *in situ*.

e) Altres causes.

- Excepcionalment, es podran substituir totalment 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, ho permeti o ho exigeixi. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals responsables de trànsit, o similars.

- En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament no 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 no 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 de 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 que no concorrin singulars condicions urbanístiques que determinin el manteniment de la prescripció.

Article U31. Disposició i dimensió de les places

1. Els vehicles s'han d'estacionar de manera que s'hi pugui accedir i que les maniobres de sortida o d'entrada des dels accessos a l'aparcament fins a la plaça corresponent no es vegin obstaculitzades per cap vehicle. El vehicle base per al disseny es considerarà de tipus turisme, de dimensions 1,80 m x 4,80 m.

2. Les dimensions mínimes de les places per a turismes, enteses sense invasió de cap element, tipus pila estructural o similar, en el cas de disposició en bateria, són de 2,20 m x 4,80 m. S'adoptarà, per justificar l'accés i la maniobrabilitat, la plantilla detallada a la figura 9. Malgrat això, 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 places de 2 m x 4 m. Només per a aquest cas, el vehicle tipus es considerarà de dimensions 1,60 m x 4 m, emprant-se la plantilla detallada a la figura 10, exclusivament per a la maniobrabilitat d'aquestes places reduïdes.

3. Aquestes dimensions mínimes s'hauran d'incrementar, per tal de permetre la maniobrabilitat i l'accessibilitat adequades, en funció de la configuració geomètrica del local.

4. Singularment, en el cas de places en bateria que limitin lateralment amb paret en més del 50% de la longitud, les amplades anteriors s'incrementaran un mínim de 0,20 m per costat afectat.

5. En el cas d'estacionament en cordó, les longituds mínimes anteriors s'incrementaran en 0,40 m, podent-se reduir les amplades en 0,20 m, i quedant les dimensions de 5,20 m x 2 m.

6. Amb caràcter 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 enrere superiors a 10 m, ni la invasió de la rampa en maniobres.

7. L'alçada lliure mínima del local serà de 2,50 m. L'alçada útil no tindrà cap punt per sota de 2,20 m.

8. S'admet la substitució de places de turisme, fins a un màxim del 10%, per places de motocicletes en proporció mínima de 4 unitats per cadascuna d'aquelles, i amb les dimensions mínimes d'1,20 m x 2 m.

9. S'admet la substitució de places de turisme, fins a un màxim del 10%, per places de bicicletes en proporció mínima de 10 unitats per cadascuna d'aquelles, i amb les dimensions mínimes de 0,40 m x 2 m. S'hauran de col·locar barres de subjecció i es concentraran i se 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 la seva sortida independent, constituïran una entitat registral única indivisible i computaran com a dues unitats, a l'efecte 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 de l'habitatge, es podrà 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 de la sortida independent de cada vehicle estacionat. En aquests casos, aquesta capacitat màxima no sobrepassarà un vehicle per cada 20 m² de superfície útil de l'espai destinat a aparcament, inclosos els accessos, i no s'admetrà la subdivisió en entitats registrals independents.

12. En qualsevol cas, a l'efecte de la classificació de l'aparcament i de les especificacions tècniques de l'activitat, si escau, es comptabilitzarà la seva capacitat màxima en nombre total de vehicles.

13. Els aparcaments, públics o privats, hauran de disposar de les places d'aparcament adaptades a les persones amb mobilitat reduïda, que són les següents:

- De 10 places a 40 places: 1 plaça adaptada
- De 41 places a 80 places: 2 places adaptades
- De 81 places a 120 places: 3 places adaptades
- De 121 places a 180 places: 4 places adaptades
- Per cada 80 places més: 1 plaça addicional

Les dimensions mínimes d'aquestes places compliran amb el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i 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 al Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, 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 aquesta disposició per tal d'obtenir llicència per a la instal·lació de l'ascensor, d'acord amb les regles següents:

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, per la seva carcassa i per 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 l'efecte del compliment dels paràmetres d'edificabilitat, de volum, d'ocupació de parcel·la o d'alineació a vial, de zona verda o d'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 en un pati de ventilació de l'edifici, s'han de tenir en compte les determinacions següents:

- Els habitatges han de complir les condicions d'habitabilitat mínimes per a habitatges utilitzables 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 de la il·luminació existent sigui mínima.

b) L'aparell elevador es pot instal·lar a l'ull d'escala i a l'espai d'accés comunitari, sempre que quedin garantides les condicions d'evacuació de l'edifici.

En aquestes actuacions s'haurà de justificar que la solució proposada és la que assoleix 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 s'haurà d'integrar en l'edifici preexistent.

b) En el cas que la instal·lació s'hagi de realitzar ocupant totalment o parcialment espais de domini públic, només s'autoritzarà quan es mantingui la funcionalitat de l'espai públic, a més 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 anticipadament quan l'interès públic acreditat en l'expedient corresponent consideri necessària la seva extinció. En qualsevol cas, amb l'extinció de l'autorització es desocuparà el domini públic restituint-lo al seu estat original, sense que el cessament generi cap dret a indemnització.

En el cas que s'hagin de desplaçar les instal·lacions situades al domini públic, els costos els haurà d'assumir el sol·licitant de la llicència.

4. Règim aplicable als edificis en situacions de fora d'ordenació i de volum disconforme.

a) Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors, d'acord amb aquestes Normes urbanístiques 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 si de la comunitat de propietaris, en la forma i amb els requisits de quòrum previstos a la llei de propietat horitzontal vigent.

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 sòl no urbanitzable, establerta en l'article 188 d'aquestes Normes urbanístiques, 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 regular-ne la reconstrucció, la rehabilitació o l'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 Text refós de la Llei d'urbanisme, o en 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 escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

A partir de la data d'aprovació definitiva i de la vigència d'aquest POUM, l'Ajuntament de Castellar del Vallès haurà d'aprovar o d'adaptar, com a complement del POUM, les ordenances i els instruments següents:

- L'Ordenança municipal reguladora de l'edificació.
- L'Ordenança municipal reguladora de llicències urbanístiques d'obres menors.
- L'Ordenança municipal reguladora de piscines d'ús públic.
- L'Ordenança municipal d'ocupació del domini públic amb ascensor.
- L'Ordenança reguladora de les tanques perimètriques de les zones d'horta.
- L'Ordenança reguladora d'obres, de serveis i d'instal·lacions a la via pública i als espais públics municipals.
- L'Ordenança municipal reguladora sobre sorolls i vibracions.
- L'Ordenança municipal reguladora de les activitats i de les instal·lacions de radiocomunicacions.
- L'Ordenança municipal sobre l'estalvi d'aigua.
- L'Ordenança municipal per a la convivència i el civisme.
- L'Ordenança d'intervenció municipal ambiental, de seguretat i de salut pública.
- L'Ordenança d'intervenció municipal en espectacles públics i en activitats recreatives.
- L'Ordenança municipal reguladora de les construccions i de les activitats en sòl no urbanitzable.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM, l'Ajuntament de Castellar del Vallès haurà de redactar, en desenvolupament del POUM, els plans especials següents:

- El Pla especial del Catàleg de béns d'interès a protegir del municipi de Castellar del Vallès.
- El Pla especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable del municipi de Castellar del Vallès.
- El Pla especial del nucli antic del municipi de Castellar del Vallès.
- El Pla especial del riu Ripoll del municipi de Castellar del Vallès.
- El Document únic de protecció civil (DUPROCI), que inclou el Pla bàsic (PROCICAT), el Pla d'incendis forestals (INFOCAT), el Pla de nevades (NEUCAT), el Pla d'inundacions (INUNCAT), el Pla de sismes (SISMICAT), i el Pla de risc radiològic (RADCAT).

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Un cop sigui aprovat pel conseller de Territori i Sostenibilitat, deixar sense efecte l'ARE Turuguet, atès que l'àmbit d'aquest sector es regularà per les fitxes que es contenen en l'annex addicional d'aquestes Normes urbanístiques.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA

Un cop sigui aprovat definitivament el Pla especial del Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès, respecte dels canvis que s'hagin produït prevaldrà el Pla especial respecte del Catàleg de béns a protegir.

DISPOSICIONS FINALS**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 a qualsevol actuació s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, amb el benentès que, en tot allò en què 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:

- El Pla parcial d'ampliació dels Fruïters (Número d'expedient al RPUC: 2006/021634/B)
- El Pla parcial de Can Bages (Número d'expedient al RPUC: 2003/007548/B)
- La Modificació puntual del Pla parcial de Can Bages (Número d'expedient al RPUC: 2014/054131/B)
- El Pla especial de rehabilitació de la pedrera els Saulons (Número d'expedient al RPUC: 1986/003944/B)
- El Pla especial del sector les Clivelles (Número d'expedient al RPUC: 2001/002589/B)
- El Pla especial de l'escola de Golf (Número d'expedient al RPUC: 2003/008066/B)
- La Modificació del Pla especial de restauració de la pedrera Vallsallent (Número d'expedient al RPUC: 2009/037872/B)

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

Tots aquells altres instruments de planejament anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, que contradiguin, que infringeixin el seu contingut o que les seves determinacions hagin estat refoses, queden derogats. Són els següents:

- El Pla parcial del sector de la Bruguera Polígon I (3.1)
- El Pla parcial del sector del Polígon i Pla de la Bruguera, sector 2 (8.1)
- El Pla parcial del sector de Ca n'oliver (8.2)
- El Pla parcial del sector de la Soleia del Cosidor (8.3)
- El Pla parcial del sector de la Ronda Llevant (8.6)
- El Pla parcial del sector d'ampliació de la Virreina (8.6)
- El Pla especial Bruguera Centre (3.2)
- El Pla especial Plaça Major (5.1)

- El Pla especial Cal Calissó - La Rabassada (5.2)
- El Pla especial Cal Sagalés (5.3)
- El Pla especial del carrer de Josep Anselm Clavé (5.4)
- El Pla especial del carrer de Puigvert - carrer de Santiago Rusiñol (5.5)
- El Pla especial de la Ronda Llevant - Onze de Setembre (5.6)
- El Pla especial dels Pedrissos (zona de transformació d'ús) (6.1)
- El Pla especial Ca n'Avellaneda

DISPOSICIÓ FINAL TERCERA

Respecte dels sectors de planejament derivat i dels 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.

ANNEXOS NORMATIUS.**ANNEX 1. FITXES NORMATIVES DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS APROVATS DEFINITIVAMENT.****Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruïters****Codi: PPU-01****1. Àmbit:**

a) Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbanitzable situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el Pla parcial d'ampliació els Fruïters, aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007.

b) El sector limita: a l'oest, amb la ronda de Llevant i la prolongació del carrer Pomerà; al nord, amb el sector dels Fruïters existent; a l'est, amb el sòl no urbanitzable, mitjançant el camí que dona continuïtat al carrer de l'Olleta; i al sud, amb el sòl no urbanitzable. La superfície és de 81.315,92 m², segons el PPU aprovat definitivament.

2. Objectius:

El Pla parcial aprovat definitivament té els objectius següents: Desenvolupar les determinacions que el planejament general preveu per a aquest sector, qualificant el sòl en zones, subzones i sistemes locals, regulant els usos i les edificacions, ordenant els volums i assenyalant alineacions i rasants i establint les condicions de gestió que permetin les cessions del sòl de destí públic i del 10% de l'aprofitament urbanístic i la configuració de les parcel·les susceptibles d'edificació privada, així com, mitjançant el projecte d'urbanització tramitat paral·lelament, l'execució de les obres d'urbanització.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els següents:

Sòl públic. Sistemes:	53.576,28 m ²	65,89%
Viari, codi X	11.348,37 m ²	13,96%
Espais verds, codi V	35.870,26 m ²	44,11%
Equipaments, codi E	3.457,50 m ²	4,25%
Serveis tècnics i ambientals, codi T	333,82 m ²	0,41%
Sòl privat. Zones:	27.734,52 m ²	34,11%
Residencial en nucli antic, codi 1		
Residencial en ordenació tancada, codi 3		
Residencial en ordenació oberta, codi 4		
Residencial en cases agrupades, codi 5		
Residencial en cases aïllades, codi 6	27.734,52 m ²	34,11%
Activitat econòmica, industrial, codi 7		
Activitat econòmica, serveis, codi 8		

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POU.

b) Sostre edificable màxim total 24.098,23 m² st.

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. En tant que l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sostre residencial de nova implantació, ja que prové d'un Pla parcial aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

d) Nombre màxim d'habitatges: 81 hab

e) 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 d'ampliació els Fruïters, aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007. Malgrat això, una modificació puntual del Pla parcial podrà modificar-les.

f) Zones establertes en el sector: El Pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix dues zones d'edificació. El POUM, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat amb la resta de zones del sòl urbà, les ha assimilats a les següents:

- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta, codi 6a.
- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la petita, codi 6b.

g) En la urbanització del sector caldrà adoptar mesures d'evitar l'artificialització i disminució de la coberta natural de zones lliures d'edificació, per tal de compensar la pèrdua de permeabilitat natural, prioritzant l'ús de pavimentació drenant i permeable.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquestes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix un únic polígon d'actuació. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre)

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Pla parcial urbanístic de Can Bages**Codi: PPU-02****1. Àmbit:**

a) Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbanitzable situats al sud de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el Pla parcial de Can Bages, aprovat definitivament per la CTUB en data 17.11.2004 i publicat en el DOGC en data 22.02.2005. En data 16.07.2014 va ser aprovada definitivament per la CTUB la Modificació puntual del Pla parcial Can Bages, subsector II, illa sud i publicada en el DOGC en data 14.10.2014.

b) El sector limita: al nord, amb el polígon industrial Can Carner; a l'est, amb la carretera B-124; al sud, amb el terme municipal de Sabadell; i a l'oest, amb la riba del riu Ripoll i una zona industrial consolidada. La superfície és de 497.352 m², segons el PPU aprovat definitivament.

2. Objectius:

El Pla parcial aprovat definitivament va ser redactat amb la finalitat de desenvolupar el sector industrial anomenat Can Bages, situat entre la carretera B-124 i el riu Ripoll, com a prolongació del polígon industrial Can Carner.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els següents:

Sòl públic. Sistemes:	292.054,65 m ²	58,72%
Viari, codi X	62.549 m ²	12,58%
Espais verds, codi V	179.707,65 m ²	36,13%
Equipaments, codi E	33.716 m ²	6,78%
Sistema hidrològic, codi H	16.082 m ²	3,23%
Sòl privat. Zones:	205.297,35 m ²	41,28%
Activitat econòmica, industrial, codi 7	205.297,35 m ²	41,28%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b) Sostre edificable màxim total 236.092,20 m² st.

c) 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 parcial de Can Bages, aprovat definitivament per la CTUB en data 17.11.2004 i publicat en el DOGC en data 22.02.2005. Malgrat això, una modificació puntual del Pla parcial podrà modificar-les.

f) Zones establertes en el sector: El Pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix dues zones d'edificació. El POUM, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat amb la resta de zones del sòl urbà, les ha assimilats a les següents:

- Zona d'activitat econòmica, indústria entre mitgeres, codi 7a.

- Zona d'activitat econòmica, indústria aïllada, codi 7b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquestes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix dos polígons d'actuació independents. El sistema d'actuació previst per a tots dos és el de compensació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

ANNEX 2. FITXES NORMATIVES DELS PLANS DE MILLORA URBANA.

Pla de millora urbana Carretera de Terrassa

Codi: PMU-01

1. Àmbit:

- a) Comprèn la finca agrícola sense ús situada a ponent de la població de Castellar del Vallès, entre la carretera de Terrassa, el carrer del Sol i els horts del riu Ripoll.
- b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.311 m².

2. Objectius:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions que han d'esdevenir part de la nova façana de la ciutat sobre els horts del riu Ripoll.
- c) Assenyalar la xarxa viària necessària per perllongar el carrer del Sol i donar accés als nous edificis residencials proposats.
- d) Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliure que garanteixin la permeabilitat entre la carretera de Terrassa i la prolongació del carrer del Sol i, alhora, permetin un bon acord entre les noves edificacions i les edificacions existents a l'entorn de l'àmbit.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	25,00%
	Espais lliures	18,00%
	Equipaments	
	SISTEMES PÚBLICS mínims	43,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	57,00%
	SÒL PRIVAT màxim	57,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

- b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta	0,50 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	1.656 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

- c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: D'acord amb allò que estableix la memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El Pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'Administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 50 hab/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	1.656 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	1.159 m ² st	70,00%	100	10
Habitatge protegit concertat	166 m ² st	10,00%	90	2
Habitatge protegit general i/o especial	331 m ² st	20,00%	85	4
Total habitatges (indicatiu)				16

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant. Malgrat això, el Pla de millora urbana podrà ajustar la posició i dimensió, respectant l'estructura general.
- Els espais lliures que es grafien en els plànols d'ordenació d'aquest POUM tenen caràcter vinculant. Malgrat això, el Pla de millora urbana podrà ajustar la posició i dimensió, respectant l'estructura general.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 2p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb allò que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

Pla de millora urbana Can Carner sud**Codi: PMU-02****1. Àmbit:**

- a) Comprèn la finca sense ús situada a ponent de la població de Castellar del Vallès, al camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets.
- b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 8.775 m².

2. Objectius:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes.
- c) Precisar les condicions de reurbanització del tram vial d'accés al Molí Busquets inclòs en el seu àmbit.
- d) Assenyalar la xarxa viària necessària per donar accés a les noves edificacions.
- e) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	40,00%
	Espais lliures	10,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	50,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50,00%
	SÒL PRIVAT màxim	50,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

- b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	0,70 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	6.143 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

- c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El Pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'Administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

- d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 95 hab/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	6.143 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	4.300 m ² st	70,00%	100	40
Habitatge protegit concertat	614 m ² st	10,00%	90	7
Habitatge protegit general i/o especial	1.228 m ² st	20,00%	85	11
Total habitatges (indicatiu)				62

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu, el Pla de millora urbana concretarà la seva posició i dimensió.
- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu; cal que el Pla de millora urbana concreti una peça de sòl adequada per complir les necessitats de trobada i esbarjo dels residents.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre)

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb allò que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

Pla de millora urbana Escorxador - Pl. Toros**Codi: PMU-03****1. Àmbit:**

a) Comprèn les finques incloses en dos àmbits discontinus situats al nord de la població de Castellar del Vallès: l'àmbit sud, que s'utilitza com a aparcament públic, està en l'illa delimitada per la carretera de Sentmenat, l'avinguda de Sant Esteve i els carrers de Puigvert i de Santiago Rusiñol; l'àmbit nord, en el qual hi ha un dipòsit d'aigua fora de servei, està delimitat pels carrers de l'Escorxador, de Sant Llorenç i de l'era d'en Petasques.

b) La superfície total del sector discontinu, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.475 m².

2. Objectius:

a) Situar el sostre residencial a l'àmbit nord en què existeix un dipòsit municipal d'aigües, fora de servei, mantenir com aparcament l'àmbit sud, utilitzat actualment com a aparcament públic dels veïns de l'entorn.

b) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes en l'àmbit nord.

c) Precisar les condicions de reurbanització de l'aparcament de l'àmbit sud.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	53,00%
	Espais lliures	
	SISTEMES PÚBLICS mínims	53,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	47,00%
	SÒL PRIVAT màxim	47,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	0,565 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	1.963 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: D'acord amb allò que estableix la memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El Pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'Administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 59 hab/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	1.963 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	1.374 m ² st	70,00%	100	15
Habitatge protegit concertat	196 m ² st	10,00%	90	2
Habitatge protegit general i/o especial	393 m ² st	20,00%	85	4
Total habitatges (indicatiu)				21

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El sostre residencial se situa a l'àmbit nord en el qual existeix un dipòsit municipal d'aigües, fora de servei, i es manté com aparcament l'àmbit sud.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.
- Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir el Dipòsit i les estructures de la Unió de Regants de Canyelles, identificat en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb el codi AI-5.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni. Per conveni urbanístic signat amb Proyectos Matadepera, SA. S'ha previst un termini de sis mesos per iniciar la tramitació del Pla de millora urbana 03 a comptar de la vigència del POUM.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb allò que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

Pla de millora urbana Molí Busquets**Codi: PMU-04****1. Àmbit:**

- a) Comprèn la finca en la qual es trobava el complex tèxtil del molí d'en Busquets, a ponent de la població de Castellar del Vallès, en el qual es blanquejava i tenia el cotó, avui enderrocat, i el camí que l'hi dona accés.
- b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 75.695 m².

2. Objectius:

- a) Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per a aquest àmbit, en el qual es preveu la introducció de nous usos esportius, de lleure i ambientals, propis de l'entorn en el qual se situen.
- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions de forma que s'integrin en l'entorn natural del riu Ripoll.
- c) Precisar les condicions de reurbanització del tram del camí al Molí Busquets inclòs en l'àmbit.
- d) Assenyalar la xarxa viària necessària per donar accés a les noves edificacions i per possibilitar la connexió amb el camí del Rieral, mitjançant una passera sobre el riu Ripoll.
- e) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures i a equipaments.
- f) Garantir l'accessibilitat per a vianants al sector des de la ciutat de Castellar del Vallès.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15,00%
	Espais lliures	15,00%
	Equipaments	20,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	50,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Activitats econòmiques	50,00%
	SÒL PRIVAT màxim	50,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

- b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	0,30 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	22.709 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

- c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant. Malgrat això, el Pla de millora urbana podrà ajustar la posició i dimensió, que serà d'una amplada mínima de 10 metres.
- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant; cal que el Pla de millora urbana els situï al nord-est de l'àmbit, amb continuïtat amb els sòls qualificats com a Parcs de transició, codi Vpt i establint una franja de protecció d'espai lliure respecte del Riu Ripoll.
- La posició dels sòls destinats a equipaments que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant; cal que el Pla de millora urbana els situï al nord-oest de l'àmbit i els destini a horts familiars.

- Els aprofitaments privats se situaran al sud de l'àmbit en una única parcel·la sobre la que s'admetran diferents establiments vinculats a una activitat principal. S'admetran usos esportius, i de lleure a l'aire lliure vinculats al medi natural, que garantiran, en qualsevol cas, la coherència amb els valors ambientals de l'entorn, en general, i del parc del Ripoll, en particular.
 - El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 2p.
 - Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir la sèquia Monar i la xemeneia del Molí Busquets identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb els codis AI-17 i AI-22, respectivament.
 - En la urbanització del sector caldrà adoptar mesures d'evitar l'artificialització i disminució de la coberta natural de zones lliures d'edificació, per tal de compensar la pèrdua de permeabilitat natural, prioritzant l'ús de pavimentació drenant i permeable.
- h) Atès que a l'activitat actualment enderrocada es duia a terme l'acabat i el blanquejat del cotó, aquesta forma part d'aquelles activitats potencialment contaminants del sòl que estableix la legislació vigent. Per tant per al canvi d'ús caldrà presentar a l'Agència de Residus de Catalunya un informe de situació per part dels propietaris d'aquests sòls o el que estableixi la legislació vigent en el moment de la tramitació del Pla especial.
- f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.
- En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:
- Zona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Per tal de garantir l'adequació als valors ambientals de l'entorn, caldrà establir una vinculació dels usos compatibles respecte dels dominants, de manera que els usos compatibles puguin existir sempre que es realitzi el dominant.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre)
- participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'exploració del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb allò que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

Pla de millora urbana Can Bogunyà**Codi: PMU-05****1. Àmbit:**

a) Comprèn la finca agrícola de Can Bogunyà, situada a llevant de la població de Castellar del Vallès, entre la carretera de Sentmenat, la ronda de la Tramuntana, l'avinguda de Sant Esteve i el carrer Mestre Miró.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 5.892 m². Dins l'àmbit s'inclouen 654 m² de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 5.238 m².

2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.

b) Definir les condicions d'ordenació que facin compatible la preservació de la masia de Can Bogunyà amb la introducció de les noves edificacions residencials previstes.

c) Assenyalar la xarxa viària necessària per donar accés tant a les edificacions existents com a les noves proposades.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	35,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	35,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	65,00%
	SÒL PRIVAT màxim	65,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

Índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	0,70 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	3.667 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: D'acord amb allò que estableix la memòria social del POUM, el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El Pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'Administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 70 hab/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	3.667 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	2.567 m ² st	70,00%	100	24
Habitatge protegit concertat	367 m ² st	10,00%	90	4
Habitatge protegit general i/o especial	733 m ² st	20,00%	85	8
Total habitatges (indicatiu)				36

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant. Malgrat això, el Pla de millora urbana podrà ajustar la posició i dimensió, respectant l'estructura general.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.
- Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir la masia de Can Bogunyà identificada en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb el codi AR-6 IP.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, les zones bàsiques del sòl urbà següents:

- Zona residencial en nucli antic, ordenació singular, codi 1b.
- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquestes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el Pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries per al manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre que es faci constar en el Registre de la Propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

Pla de millora urbana Can Turuguet A**Codi: PMU-07a****1. Àmbit:**

a) Es tracta d'un sector discontinu situat a ponent de la població de Castellar del Vallès, a banda i banda de la carretera de Sabadell (B-124). L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:

- àmbit situat a llevant de la carretera B-124: al nord, pel carrer Suïssa; a l'oest pel carrer d'Itàlia; al sud, pel carrer d'Espanya; i a l'est, per l'altre part de l'illa no inclosa dins del Pla de millora.

- àmbit situat a ponent de la carretera B-124: a l'oest, per la ronda Turuguet; al sud, pel carrer J.V. Foix; a l'est, per la carretera B-124; i al nord, per l'altre part de l'illa inclosa en el PMU-07b.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 24.310 m². Dins l'àmbit s'inclouen 6.611 m² de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 17.699 m².

2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi.

b) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures de forma que, unides a les que s'han d'obtenir un cop es desenvolupi el PMU-07b veí, conformin un espai de trobada i esbarjo dels residents del sector, alhora que garanteixin la connectivitat longitudinal i transversal de l'illa.

c) Localitzar les cessions de sòl destinades a equipaments.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	45,00%
	Espais lliures	18,00%
	Equipaments	8,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	71,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial/Comercial	29,00%
	SÒL PRIVAT màxim	29,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	1,40 m ² st/m ² sòl.
índex d'edificabilitat bruta principal	1,15 m ² st/m ² sòl.
índex d'edificabilitat bruta complementària	0,25 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	24.779 m ² st.
sostre edificable màxim principal (indicatiu)	20.354 m ² st.
sostre edificable màxim complementari (indicatiu)	4.425 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: D'acord amb allò que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 50% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El Pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'Administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 120 hab/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	20.354 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	10.177 m ² st	50,00%	133	96
Habitatge protegit concertat	5.088 m ² st	25,00%	90	56
Habitatge protegit general i/o especial	5.089 m ² st	25,00%	85	60
Total habitatges (indicatiu)				212

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en el plànol d'ordenació que s'adjunta en aquest annex addicional té caràcter indicatiu; cal que el Pla de millora urbana els situï en l'àmbit situat a ponent de la carretera i en una posició adequada per complir les necessitats de trobada i esbarjo dels residents del sector i facilitar la connectivitat transversal i longitudinal de l'illa.
- La posició dels sòls destinats a equipaments que es grafia en el plànol d'ordenació que s'adjunta en aquest annex addicional té caràcter indicatiu. Malgrat això, cal que el Pla de millora urbana els situï en una única peça.
- L'accés de les parcel·les adjacents a la carretera B-124 s'ha de resoldre mitjançant calçades laterals a càrrec del sector, prolongant les existents, i el gàlib edificatori ha de mantenir, respecte aquesta carretera, l'alineació consolidada en els trams consecutius.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 6p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el Pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries per al manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre que es faci constar en el Registre de la Propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

Pla de millora urbana Can Turuguet B**Codi: PMU-07b****1. Àmbit:**

a) Comprèn els sòls situats a ponent de la població de Castellar del Vallès, entre la ronda de Turuguet, el carrer de Can Turuguet, la carretera de Sabadell (B-124), i la resta de l'illa inclosa en el PMU-07a.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.983 m². Dins l'àmbit s'inclouen 1.916 m² de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 2.067 m².

2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.

b) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures de forma que, unides a les que s'han d'obtenir un cop es desenvolupi el PMU-07a veí, conformin un espai de trobada i esbarjo dels residents del sector, alhora que garanteixin la connectivitat longitudinal i transversal de l'illa.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	27,00%
	Espais lliures	14,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	41,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial/Comercial	59,00%
	SÒL PRIVAT màxim	59,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	1,75 m ² st/m ² sòl.
índex d'edificabilitat bruta principal	1,55 m ² st/m ² sòl.
índex d'edificabilitat bruta complementària	0,20 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	3.617 m ² st.
sostre edificable màxim principal (indicatiu)	3.204 m ² st.
sostre edificable màxim complementari (indicatiu)	413 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: D'acord amb allò que estableix la memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 50% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El Pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'Administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 170 hab/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	3.204 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	1.602 m ² st	50,00%	100	16
Habitatge protegit concertat	801 m ² st	25,00%	90	9
Habitatge protegit general i/o especial	801 m ² st	25,00%	85	10
Total habitatges (indicatiu)				35

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en el plànol d'ordenació que s'adjunta en aquest annex addicional té caràcter indicatiu; cal que el Pla de millora urbana els situï en una posició central que faciliti la connectivitat longitudinal de l'illa.
- L'accés de les parcel·les adjacents a la carretera B-124 s'ha de resoldre mitjançant calçades laterals a càrrec del sector, prolongant les existents, i el gàlib edificatori ha de mantenir, respecte aquesta carretera, l'alineació consolidada en els trams consecutius.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 6p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el Pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries per al manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre que es faci constar en el Registre de la Propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

Pla de millora urbana Can Barba**Codi: PMU-09****1. Àmbit:**

a) Comprèn diverses planes molt properes a la llera del riu Ripoll, situades a ponent de la població de Castellar del Vallès, en les quals es va instal·lar, a finals del segle XIX, la principal empresa tèxtil del poble (Can Barba - Fàbrica viuda José Tolrà).

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 53.465 m². Dins l'àmbit s'inclouen 4.647 m² de vials públics; el sòl computable, a efectes de l'aprofitament urbanístic, és de 48.818 m².

2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions destinades a l'activitat econòmica que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.

b) Definir les condicions d'ordenació que facin compatible la preservació de les naus incloses en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb la introducció de les noves edificacions industrials previstes.

c) Assenyalar la xarxa viària necessària per donar accés tant a les edificacions existents com a les noves proposades.

d) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.

e) Garantir la cessió de la Torre del pont per destinar-la a equipaments.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20,00%
	Espais lliures	5,00%
	Equipaments	2,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	27,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	73,00%
	SÒL PRIVAT màxim	73,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	0,50 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	24.409 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu; cal que el Pla de millora concreti la seva dimensió, respectant l'estructura general.

- La posició dels sòls destinats a aparcaments que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM te caràcter vinculant; cal que el Pla de millora urbana concreti una peça de sòl destinada a cobrir aquestes necessitats.

- Es permetran fins a un màxim de tres activitats independents.

- Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir la Torre del pont i les edificacions de Can Barba identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb el codi ARU-30 i AI-2, respectivament.

d) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona d'activitat econòmica, industrial, codi 7.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec de l'adequació dels accessos a la carretera C-1415a, segons la normativa sectorial vigent

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures

- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del desenvolupament

- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el Pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries per al manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre que es faci constar en el Registre de la Propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

Pla de millora urbana les Arenes**Codi: PMU-11****1. Àmbit:**

a) Comprèn els terrenys del nucli de les Arenes, situat al nord-oest del municipi de Castellar del Vallès, al marge esquerra del riu Ripoll i prop de la carretera B-124.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 31.477 m².

2. Objectius:

a) Completar el teixit d'aquesta àrea urbana consolidada per a edificacions residencials aïllades que ocupen la pràctica totalitat de les parcel·les incloses en l'àmbit.

b) Determinar l'estructura viària necessària per garantir una accessibilitat adequada a les edificacions residencials existents i proposades.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15,00%
	Espais lliures	
	Equipaments	
	SISTEMES PÚBLICS mínims	15,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	85,00%
	SÒL PRIVAT màxim	85,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa, així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

En tant que el Pla de millora urbana delimitat no té per objecte cap de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a del TRLU, no s'exigirà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

Índex d'edificabilitat bruta total	0,20 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	6.295 m ² st.

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. En tant que l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sostre residencial de nova implantació, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 7 hab/ha.

El Pla de millora urbana establirà el sostre i el volum d'habitatges totals, diferenciant entre els existents i els potencials.

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu. El Pla de millora urbana concretarà la posició i dimensió.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en cases aïllades, codi 6.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir: El conjunt del nucli d'estiueig; el conjunt de quatre cases seriadades i antic hostal; la torre dipòsit d'aigua; la casa Esteve; la casa Romaguera; i la casa Samaranch. Totes aquestes edificacions estan identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb els codis CU-1, CU-2, AI-18, ARU-14, ARU-15 i ARU-16, respectivament.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).
- constituir, un cop lliurades les obres i les instal·lacions de la urbanització d'aquest àmbit a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, una entitat urbanística de conservació que garanteixi el manteniment i el caràcter propi d'aquesta urbanització.

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el Pla de millora urbana, els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que, per aplicació de la legislació sectorial, siguin obligatòries per al manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre que es faci constar en el Registre de la Propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

Pla de millora urbana Cal Joan Coix**Codi: PMU-12****1. Àmbit:**

a) Comprèn els terrenys del nucli de Cal Joan Coix, situat al nord-oest del municipi de Castellar del Vallès, al marge dret del riu Ripoll i prop de la carretera B-124.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 8.743 m².

2. Objectius:

a) Completar el teixit d'aquesta àrea urbana consolidada per edificacions residencials aïllades que ocupen la pràctica totalitat de les parcel·les incloses en l'àmbit.

b) Determinar l'estructura viària necessària per garantir una accessibilitat adequada a les edificacions residencials existents i proposades.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15,00%
	Espais lliures	
	Equipaments	
	SISTEMES PÚBLICS mínims	15,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	85,00%
	SÒL PRIVAT màxim	85,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint, però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa, així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

En tant que el Pla de millora urbana delimitat no té per objecte cap de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLU, no s'exigirà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

Índex d'edificabilitat bruta total	0,25 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	2.186 m ² st.

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. En tant que l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sostre residencial de nova implantació, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 8 hab/ha.

El Pla de millora urbana establirà el sostre i el volum d'habitatges totals, diferenciant entre els existents i els potencials.

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu. El Pla de millora urbana concretarà la posició i dimensió.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en cases aïllades, codi 6.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).
- constituir, un cop lliurades les obres i les instal·lacions de la urbanització d'aquest àmbit a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, una entitat urbanística de conservació que garanteixi el manteniment i el caràcter propi d'aquesta urbanització.

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el Pla de millora urbana, els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que, per aplicació de la legislació sectorial, siguin obligatòries per al manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre que es faci constar en el Registre de la Propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

Pla de millora urbana Porta de Castellar 1**Codi: PMU-13****1. Àmbit:**

a) Comprèn una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, en el polígon industrial del Pla de la Bruguera, per sota del carrer del Bages, entre la carretera B-124 i el carrer del Berguedà.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 41.125 m².

2. Objectius:

a) Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per a aquest àmbit, en el qual es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.

b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del Pla de la Bruguera.

c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari/aparcament i/o equipament.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari/equipaments	30,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	30,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial/terciari	70,00%
	SÒL PRIVAT màxim	70,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint, però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	1,40 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	57.575 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició de les zones i sistemes que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu, en tant que es recomana que els sòls destinats a acollir usos terciaris se situïn donant front a la carretera B-124.

- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 5p.

d) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, les zones bàsiques del sòl urbà següents:

- Zona d'activitat econòmica, industrial, codi 7.
- Zona d'activitat econòmica, serveis terciari i comercial, codi 8.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquestes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb allò que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

Pla de millora urbana Porta de Castellar 2**Codi: PMU-14****1. Àmbit:**

- a) Comprèn una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, en el polígon industrial del Pla de la Bruguera, per damunt del carrer del Baix Ebre, entre la carretera B-124 i el carrer de la Terra Alta.
- b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 4.135 m².

2. Objectius:

- a) Desenvolupar una operació urbanística que comporti el desenvolupament del model urbanístic que ha determinat el Pla per a aquest àmbit, en el qual es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.
- b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del Pla de la Bruguera.
- c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari/aparcament i/o equipament.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari/equipament	30,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	30,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial/terciari	70,00%
	SÒL PRIVAT màxim	70,00%

El Pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint, però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

- b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	1,40 m ² st/m ² sòl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	5.789 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

- c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició de les zones i sistemes que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu, en tant que es recomana que els sòls destinats a acollir usos terciaris se situïn donant front a la carretera B-124.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 5p.

d) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el Pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si escau mitjançant les subzones corresponents, les zones bàsiques del sòl urbà següents:

- Zona d'activitat econòmica, industrial, codi 7.
- Zona d'activitat econòmica, serveis terciari i comercial, codi 8.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquestes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El Pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per a una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb allò que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

ANNEX 3. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

Polígon d'actuació urbanística Can Bages (vials)

Codi: PAU-01

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, dins del polígon de Can Bages, entre el carrer de les Passadores, el camí de les Teixidores i el camí de les Filadores. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 30.365 m².

2. Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl públic:	6.170 m ²	20,32%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	6.170 m ²	20,32%
Sòl privat:	24.195 m ²	79,68%
Zona industrial, mitgeres, codi 7a	24.195 m ²	79,68%

b) Sostre edificable màxim: 24.200 m² st.

Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat no han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona industrial, mitgeres, codi 7a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació i, atesa la necessitat d'agilitzar la transformació de l'àmbit, per la modalitat de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no s'executi el polígon d'actuació urbanística els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries per al manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre que es faci constar en el Registre de la Propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

Polígon d'actuació urbanística Sot d'en Golerres**Codi: PAU-02****1. Àmbit:**

a) Inclou el sòl situat al nord de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Sot de Golerres i al carrer de Cadafalch. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 2.600 m².

2. Objectius:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, en contacte amb el sòl no urbanitzable.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl públic:	1.591 m ²	61,19%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	359 m ²	13,81%
Sistema d'espais lliures, hidràulic, codi Xu	225 m ²	8,65%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	1.007 m ²	38,73%
Sòl privat:	1.009 m ²	38,81%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	1.009 m ²	38,81%

b) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb allò que estableix la memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 1.137 m² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges: El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'establirà a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	1.137 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	796 m ² st	70,00%	100	8
Habitatge protegit concertat	114 m ² st	10,00%	90	1
Habitatge protegit general i especial	227 m ² st	20,00%	85	3
Total habitatges				12

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol hp*, afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en què el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).
- internalitzar les despeses relatives a la canalització i soterrament de la capçalera del torrent que travessa l'àmbit del sector.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Polígon d'actuació urbanística Cal Sagalés**Codi: PAU-03****1. Àmbit:**

a) Inclou el sòl situat al nord de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer del General Boadella i a la plaça del Mestre Gelonch. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.389 m².

2. Objectius:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, que comporti l'ampliació de la plaça del Mestre Gelonch.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl públic:	827 m ²	59,54%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	827 m ²	59,54%
Sòl privat:	562 m ²	40,46%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	562 m ²	40,46%

b) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb allò que estableix la memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 1.452 m² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges: El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'establirà a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	1.452 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	1.016 m ² st	70,00%	100	10
Habitatge protegit concertat	145 m ² st	10,00%	90	2
Habitatge protegit general i especial	292 m ² st	20,00%	85	4
Total habitatges				16

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol hp*, afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en què el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre)

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Polígon d'actuació urbanística Passeig**Codi: PAU-04****1. Àmbit:**

a) Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Passeig i al carrer del Doctor Pujol. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.483 m².

2. Objectius:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a equipament sociocultural a la part oest de l'àmbit.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl públic:	459 m ²	30,95%
Sistema d'equipaments comunitaris, sociocultural, codi Ec	459 m ²	30,95%
Sòl privat:	1.024 m ²	69,05%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	1.024 m ²	69,05%

b) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb allò que estableix la memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 1.260 m² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges: El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'establirà a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	1.260 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	882 m ² st	70,00%	100	9
Habitatge protegit concertat	126 m ² st	10,00%	90	1
Habitatge protegit general i especial	252 m ² st	20,00%	85	3
Total habitatges				13

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol hp*, afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en què el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir la Capella de Montserrat i la reixa de l'edificació de l'antiga escola i Caserna del Passeig, núm. 88 a la seva façana del c/ Dr. Pujol. Totes aquestes edificacions estan identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb els codis AR-1, CU-3 i Es 2-19.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Polígon d'actuació urbanística Pedrissos**Codi: PAU-05****1. Àmbit:**

a) Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Pedrissos i al carrer de Josep Anselm Clavé. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 882 m².

2. Objectius:

Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl privat:	882 m ²	100,00%
Zona residencial en ordenació tancada, codi 3	882 m ²	100,00%

b) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb allò que estableix la memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 2.427 m² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges: El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'establirà a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social, de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	2.427 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure	1.699 m ² st	70,00%	100	17
Habitatge protegit concertat	243 m ² st	10,00%	90	3
Habitatge protegit general i especial	485 m ² st	20,00%	85	5
Total habitatges				25

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en ordenació tancada, codi 3.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol hp*, afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en què el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Polígon d'actuació urbanística Nou Eixample**Codi: PAU-06****1. Àmbit:**

a) L'àmbit va ser inclòs en el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental (d'ara endavant PDUARE_VOC), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13.03.2009 i publicat en el DOGC número 5405 en data 22.06.2009.

b) Inclou els terrenys del municipi de Castellar del Vallès situats en tres àrees diferenciades, amb una superfície total de 35.362,47 m². L'àmbit geogràfic queda dividit en tres àrees delimitades pels següents límits:

- àmbit 1, carrer Tarragona: al nord, carrer de Jaume I; al sud, carrer de Suïssa; a l'est, carrer de Barcelona; i a l'oest, carrer Tarragona. La superfície és de 14.339,02 m².

- àmbit 2, ronda Tolosa: al nord, carrer de la Gran Bretanya; al sud, ronda Tolosa; a l'est, parcel·la de sòl privat residencial; i a l'oest, carrer de Portugal. La seva superfície és de 5.882,83 m².

- àmbit 3, nou camp de futbol: al nord, parcel·la de sòl privat industrial; al sud, carrer d'Osona; a l'est, carrer del Berguedà; i a l'oest, parcel·la de sòl privat industrial. La superfície és de 15.140,62 m².

2. Objectius:

Garantir el compliment de les obligacions establertes en el Projecte de reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample aprovat definitivament pel consorci urbanístic format per l'Institut Català del Sòl (d'ara endavant, INCASÒL) i l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en sessió del Consell General de 20 de desembre de 2013, Projecte que va ser inscrit en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4 en data 31 de març de 2014.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació són els següents:

Sòl públic:	23.435,24 m ²	66,25%
Sistema viari, xarxa urbana codi Xu	4.148,36 m ²	11,72%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	4.138,32 m ²	11,70%
Sistema d'equipaments esportius, codi Ee	15.148,62 m ²	42,83%
Sòl privat:	11.935,17 m ²	33,75%
Zona residencial en ordenació oberta, codi 4a	1.486 m ²	4,20%
Zona residencial en ordenació oberta amb espais lliures, codi 4b	10.449 m ²	29,55%

b) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública:

D'acord amb PDUARE_VOC, el projecte de reparcel·lació citat en el punt segon d'aquesta fitxa va concretar la localització del sòl que ha d'acollir la construcció del 50% de la totalitat del sostre residencial del polígon d'actuació destinat a habitatge de protecció pública. En concret, aquest sòl se situa en l'àmbit 1 descrit en el punt primer d'aquesta fitxa, on també s'hi preveuen usos terciaris i comercials en les plantes baixes.

c) Sostre edificable màxim:

D'acord amb el PDUARE_VOC el sostre màxim que es pot realitzar en aquest polígon d'actuació és de 30.751,15 m², el 88,07% del qual (27.083,60 m²) està destinat a sostre per a habitatge i el restant per a usos terciaris i comercials, concentrats, únicament, en l'àmbit 1 descrit en el punt primer d'aquesta fitxa.

El sostre destinat a habitatge lliure (13.500 m²) se situa en l'àmbit 2 descrit en el punt primer d'aquesta fitxa. Tanmateix, el PDUARE_VOC estableix que les plantes baixes de l'àmbit 2 es podran destinar a ús comercial, terciari i/o restauració, i hoteler.

d) Nombre màxim d'habitatges:

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	27.061 m ² st		superfície habitatges	habitatges
Residencial lliure (àrea 2)	13.531 m ² st	50,00%	100	135
Habitatge protegit concertat (àrea 1)	8.118 m ² st	30,00%	90	90
Habitatge protegit general i especial (àrea 1)	5.412 m ² st	20,00%	85	65
(àrea 3)	-			-
Total habitatges				289

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons: El PDUARE_VOc aprovat definitivament estableix dues zones d'edificació. El POUM, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat amb la resta de zones del sòl urbà, les ha assimilat a les següents:

- zona residencial en ordenació oberta, codi 4a.
- zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Els sòls qualificats d'habitatge de protecció pública incorporen el codi hp al codi alfanumèric que identifica la zona.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús d'aquestes zones es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions d'execució:

- a) L'obra d'urbanització pendent serà suportada únicament per l'Ajuntament de Castellar del Vallès.
- b) Els sòls inclosos en l'àmbit 2, descrit en el punt primer d'aquesta fitxa, en no tenir cap càrrega urbanística ni fixada cap obra d'urbanització necessària per al desenvolupament de les edificacions, es considera que ja té la condició de solar.
- c) El Consell General del consorci urbanístic format per l'INCASÒL i l'Ajuntament de Castellar va acordar en sessió de 15 d'abril de 2015 la dissolució i liquidació, així com els següents acords condicionats a l'aprovació definitiva del POUM i a la vigència:
- L'Ajuntament de Castellar del Vallès s'adjudicarà, per successió, la parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4 amb el número de finca 19.436, en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic.
 - L'Ajuntament de Castellar abonarà a l'INCASÒL l'import de 85.0602,68 € més l'IVA corresponent en el moment de la meritació, en concepte de les tasques elaborades per l'INCASÒL en la redacció i aprovació de l'ARE Nou Eixample en el termini de dos mesos a comptar de la signatura de la primera acta de replanteig que se signi dels dos àmbits del PAU Nou Eixample del qual l'Ajuntament té propietats.
 - L'Ajuntament de Castellar del Vallès es farà càrrec, per successió, dels compromisos adquirits a l'addenda formalitzada el 18 de febrer de 2015, entre el Consorci i l'Agència Catalana de l'Aigua.
- d) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Polígon d'actuació urbanística Can Bernabé (vials)**Codi: PAU-07****1. Àmbit:**

a) Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, dins del polígon de Can Bernabé, entre el carrer Terra Alta, el carrer del Segrià i el carrer del Priorat, davant la B-124. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 30.249 m².

2. Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu que els propietaris o propietàries completin al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl públic:	7.442 m ²	24,60%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	7.442 m ²	24,60%
Sòl privat:	22.807 m ²	75,40%
Zona industrial, mitgeres, codi 7a	22.807 m ²	75,40%

b) Sostre edificable màxim: 22.807 m² st.

Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat no han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona industrial, mitgeres, codi 7b.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, i atesa la necessitat d'agilitzar la transformació de l'àmbit per la modalitat de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin.

En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no s'executi el polígon d'actuació urbanística els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries per al manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre que es faci constar en el Registre de la Propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

Polígon d'actuació urbanística El Serrat**Codi: PAU-08****1. Àmbit:**

a) Inclou el sòl situat al sud del nucli de Sant Feliu del Racó, a l'indret denominat el Serrat. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 9.213 m².

2. Objectius:

a) Completar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics entre els propietaris.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al sud-est de l'àmbit, en contacte amb l'equipament contigu.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl públic:	2.718 m ²	29,50%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	2.192 m ²	23,79%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	526 m ²	5,71%
Sòl privat:	6.495 m ²	70,50%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	6.495 m ²	70,50%

b) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. En tant que el polígon d'actuació urbanística delimitat no té per objecte cap de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLU, l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sòstre residencial de nova implantació i, consegüentment, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

c) Sostre edificable màxim: 4.064 m² st.

En tant que el polígon d'actuació urbanística delimitat no té per objecte cap de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLU, no s'exigirà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la petita, codi 6b.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari
- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema d'espais lliures
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

ANNEX 4. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ DE DOTACIÓ.

Polígon d'actuació de dotació Arbreda

Codi: PAD-01

1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys de tres àmbits discontinus situats al sud-est de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de l'Arbreda, entre el carrer de Finlàndia i el carrer de Bèlgica. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 4.264 m².

2. Objectius:

Augmentar la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar un augment de sostre.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per a espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU 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 TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	4.264 m ²	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	6.499 m ²	23 hab
EDIFICABILITAT POUM	residencial	6.499 m ²	54 hab
INCREMENT D'APROFITAMENT			31 hab



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: El sostre d'aquest polígon d'actuació s'ha tingut en compte en el càlcul del sostre residencial de nova implantació del Pla, ja que no hi ha increment de sostre respecte d'allò establert en el planejament que es revisa. En conseqüència, no ha de fer reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Quan l'augment de densitat afecti tot un front edificatori podrà modificar-se la volumetria sense augmentar el sostre, de manera que el nou ús pugui disposar d'una tipologia més adequada a les seves necessitats.

4. Condicions de gestió i execució:

a) 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.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació se 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 llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

Polígon d'actuació de dotació Llagostes**Codi: PAD-04****1. Àmbit:**

a) Inclou els terrenys situats al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de les Llagostes i al carrer de Josep Girbau i Homet. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 1.946 m².

2. Objectius:

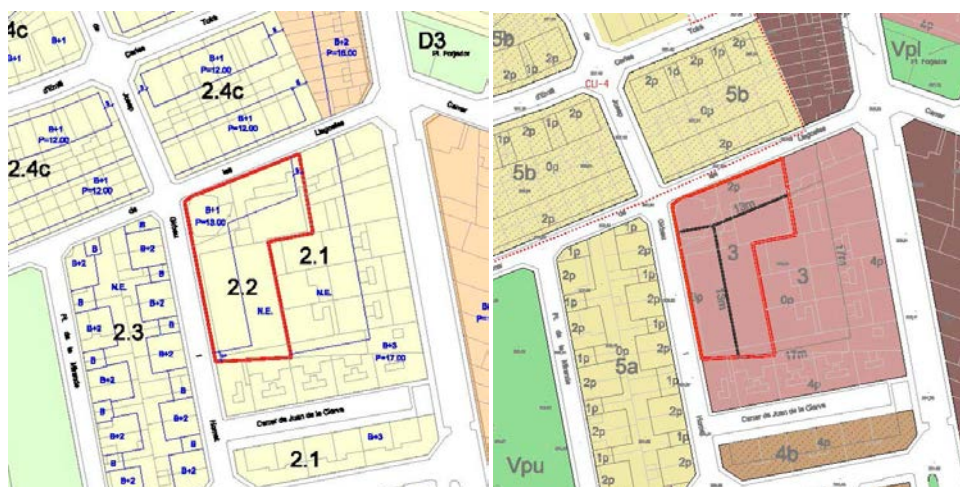
Augmentar l'edificabilitat i la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el qual s'ubiquen.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per a espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU 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 TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	1.946 m ²	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	2.070 m ²	14 hab
EDIFICABILITAT POUM	residencial	2.860 m ²	24 hab
INCREMENT D'APROFITAMENT		790 m²	10 hab



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb allò que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en ordenació tancada, codi 3.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) 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.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació se 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 edificabilitat i la major densitat d'habitatges atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

Polígon d'actuació de dotació Soleia**Codi: PAD-06****1. Àmbit:**

a) Inclou els terrenys situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Caldes i a la ronda Cosidor. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada d'actuació de dotació és de 2.206 m².

2. Objectius:

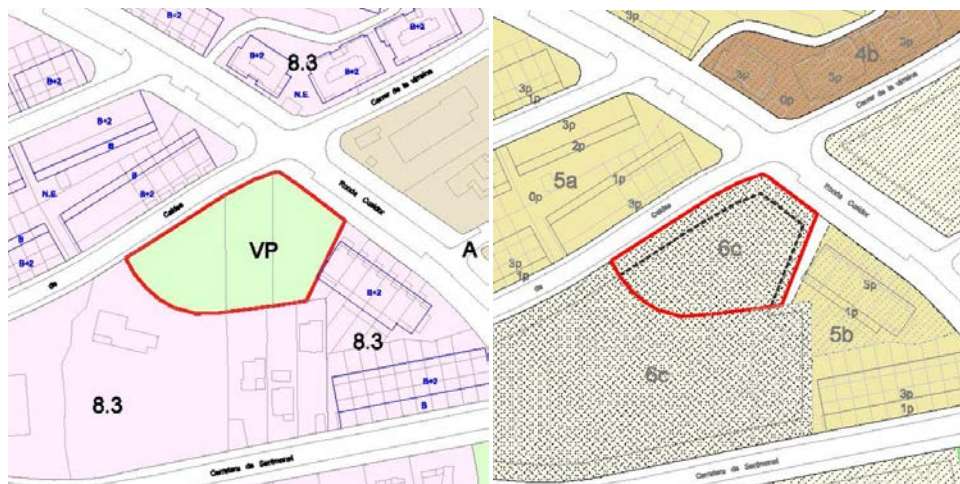
Atribuir una edificabilitat a les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el qual s'ubiquen.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per a espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU 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 TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	2.206 m ²	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	0 m ²	
EDIFICABILITAT POUM	residencial	1.098 m ²	3 hab
INCREMENT D'APROFITAMENT		1.098 m²	3 hab (bifamiliars)



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb allò que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana, codi 6c.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) 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.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació se 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 edificabilitat i la major densitat d'habitatges atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

Polígon d'actuació de dotació Ronda Tramuntana - Catalunya Codi: PAD-07

1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Catalunya i a la ronda de la Tramuntana. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 231 m².

2. Objectius:

Atribuir una edificabilitat a les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el qual s'ubiquen.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per a espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU 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 TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	231 m ²	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	0 m ²	0 hab
EDIFICABILITAT POUM	residencial	290 m ²	2 hab
INCREMENT D'APROFITAMENT		290 m²	2 hab



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb allò que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) 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.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació se 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 edificabilitat atribuïda per a l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

Polígon d'actuació de dotació Onze de Setembre**Codi: PAD-08****1. Àmbit:**

a) Inclou els terrenys situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer d'Aragó i a la ronda de l'Onze de Setembre. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 1.472 m².

2. Objectius:

Augmentar la densitat d'habitatges de la parcel·la inclosa en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en què s'ubica.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per a espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU 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 TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	1.472 m ²	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	1.472 m ²	4 hab
EDIFICABILITAT POUM	residencial	1.472 m ²	10 hab
INCREMENT D'APROFITAMENT		0 m²	6 hab



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: El sostre d'aquest polígon d'actuació no ha estat tingut en compte en el càlcul del sostre residencial de nova implantació del Pla, ja que no hi ha increment de sostre respecte de l'establert en el planejament que es revisa. En conseqüència, no ha de fer reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) 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.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació se 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 llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni.

Polígon d'actuació de dotació Ronda - Alger**Codi: PAD-09****1. Àmbit:**

a) Inclou els terrenys situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de l'Alguer i a la ronda de Llevant. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 287 m².

2. Objectius:

Atribuir una edificabilitat a la parcel·la inclosa en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit en el qual s'ubica.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per a espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU 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 TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	287 m ²	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	0 m ²	0 hab
EDIFICABILITAT POUM	residencial	347 m ²	2 hab
INCREMENT D'APROFITAMENT		347 m²	2 hab



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb el que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) 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.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació se 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 edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

Polígon d'actuació de dotació carrer Ripollet**Codi: PAD-10****1. Àmbit:**

a) Inclou els terrenys situats al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Ripollet. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 1.696 m².

2. Objectius:

Augmentar la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general de l'àmbit.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per a espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU 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 TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	1.696 m ²	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	1.696 m ²	5 hab
EDIFICABILITAT POUM	residencial	1.372 m ²	9 hab
INCREMENT D'APROFITAMENT		0 m²	4 hab



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: El sostre d'aquest polígon d'actuació no ha estat tingut en compte en el càlcul del sostre residencial de nova implantació del Pla, ja que no hi ha increment de sostre respecte d'allò establert en el planejament que es revisa. En conseqüència, no ha de fer reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, reculades a front de carrer, codi 5b.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) 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.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació se 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 llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni.

Polígon d'actuació de dotació Pedrissos - Passeig**Codi: PAD-11****1. Àmbit:**

a) Inclou els terrenys situats al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Pedrissos. La ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 417 m².

2. Objectius:

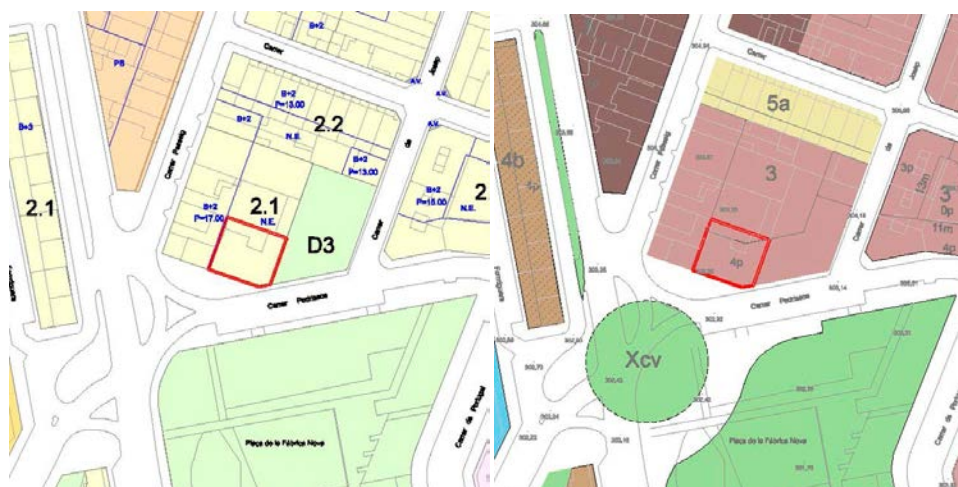
Atribuir una edificabilitat a la parcel·la inclosa en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit en el qual s'ubica.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per a espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU 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 TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	417 m ²	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	0 m ²	0 hab
EDIFICABILITAT POUM	residencial	1.364 m ²	11 hab
INCREMENT D'APROFITAMENT		1.364 m²	11 hab



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. D'acord amb allò que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en ordenació tancada, codi 3.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) 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.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació se 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 l'edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que el substitueixi.

c) L'agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.