

cubicarq



**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT
ESTEVE DE PALAUTORDERA**

NORMES URBANÍSTIQUES

**2a APROVACIÓ INICIAL
ABRIL 2021**

AJUNTAMENT DE SANT ESTEVE DE PALAUTORDERA

Dani Fernández Fuster, Alcalde
Neus Calam Pérez, regidora
Marc Aurell Nieto Madrid, regidor
Natalia Expósito Puig, regidora
Andreu Mollet Argemí, regidor
Sònia Castell Giró, regidora
Joan Baixas Lluís, regidor
Sole Palao Rubio, regidora
Elsa Carreras, regidora
Marta Tapias Sabé, regidora
Miquel Campins, regidor

SERVEIS TECNICS I LEGALS DE L'AJUNTAMENT

Ana Mochales Collado, secretària – interventora
Lluís Lliboutry Aragay, arquitecte municipal
Emili Pajares Raduà, enginyer tècnic municipal
Joan Miralles Font, aparellador municipal

REDACCIÓ POUM

Planejament urbanístic

CUBIC TALLER ARQUITECTURA

Joan Oliva Alsina, arquitecte urbanista

Diagnosi i avaluació ambiental

ENGIMAPS

Marc Pujol Clopés, enginyer agrònom
Anna Sirera Zamora, enginyer agrònom

Assessorament jurídic

MILÀ ADVOCATS

Salvador Milà Solsona, advocat urbanista
Miquel Àngel Pigem de las Heras, advocat urbanista

Participació ciutadana

E1DOS

Yolanda Jiménez, sociòleg

Infraestructures

SINOP

Jordi Singla Obiols, enginyer camins, canals i ports

Anàlisi socioeconòmica

J.ANGELET

Joan Angelet Cladelles, economista

ÍNDEX

| | |
|---|-----------|
| TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS | 7 |
| CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL | 7 |
| Article 1- Àmbit territorial i objecte del POUM | 7 |
| Article 2- Marc legal | 7 |
| Article 3- Planejament Territorial. Pla Especial del Montseny | 7 |
| Article 4- Contingut i interpretació | 7 |
| Article 5- Vigència | 9 |
| Article 6- Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal | 9 |
| Article 7- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal | 9 |
| Article 8- Programa d'actuació urbanística municipal | 10 |
| CAPÍTOL 2 - EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL | 10 |
| Article 9- Iniciativa i competències | 10 |
| Article 10- Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública | 10 |
| Article 11- Planejament derivat | 10 |
| Article 12- Desplegament del POUM en sòl urbà | 11 |
| Article 13- Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable | 11 |
| Article 14- Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics | 11 |
| Article 15- Plans de millora urbana | 12 |
| Article 16- Plans parcials urbanístics | 13 |
| Article 17- Plans especials urbanístics | 15 |
| Article 18- Projectes d'urbanització | 15 |
| Article 19- Inventari de béns a protegir i desenvolupament del POUM mitjançant formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de Sant Esteve de Palautordera | 16 |
| CAPÍTOL 3 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL | 18 |
| Article 20- Execució del planejament | 18 |
| Article 21- Execució dels sistemes urbanístics | 19 |
| Article 22- Polígons d'actuació urbanística | 19 |
| Article 23- Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'ordenació | 20 |
| Article 24- Sistemes d'actuació | 20 |
| Article 25- Delimitació d'àrees de tanteig i retracte | 20 |
| Article 26- Pla d'etapes | 21 |
| Article 27- Estudis d'impacte ambiental | 21 |
| Article 28- Convenis urbanístics | 21 |
| TÍTOL 2 - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS | 22 |
| CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS | 22 |
| Article 29- Zonificació i usos | 22 |
| Article 30- Classificació i definició dels usos | 22 |
| Article 31- Definició d'activitat, criteris de classificació i regulació sectorial | 26 |
| Article 32- Regulació específica dels usos i les activitats | 26 |
| Article 33- Situacions relatives de les activitats | 27 |
| Article 34- Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats | 27 |
| Article 35- Usos específics en relació amb les situacions relatives | 28 |
| Article 36- Restricció ús de planta baixa d'edificis | 28 |
| Article 37- Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient | 29 |
| Article 38- Sorolls i vibracions | 29 |
| Article 39- Radioactivitat i perturbacions elèctriques | 30 |
| Article 40- Enlluernaments | 30 |
| Article 41- Olors | 30 |
| Article 42- Simultaneïtat d'usos | 30 |
| Article 43- Mesures tècniques correctores | 31 |
| Article 44- Regulació dels aparcaments | 31 |
| Article 45- Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús dels serveis privats i restauració | 31 |
| Article 46- Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús recreatiu | 32 |
| CAPÍTOL 2 - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ | 33 |
| Article 47- Regulació de l'edificació | 33 |
| Article 48- Tipus d'ordenació de l'edificació | 33 |
| SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL | 33 |
| Article 49- Parcel·la | 33 |
| Article 50- Edificabilitat | 34 |
| Article 51- Densitat d'habitatges | 34 |
| Article 52- Ocupació | 35 |
| Article 53- Volum de l'edificació | 35 |
| Article 54- Tipus d'edificacions | 36 |

| | | |
|---|--|-----------|
| Article 55- | Planta baixa | 37 |
| Article 56- | Plantes soterrànies | 37 |
| Article 57- | Planta pis | 37 |
| Article 58- | Planta golfes o sotacoberta..... | 37 |
| Article 59- | Coberta | 37 |
| Article 60- | Instal·lacions i antenes a coberta..... | 38 |
| Article 61- | Celoberts (patís de llum) i patís de ventilació..... | 38 |
| Article 62- | Cossos sortints..... | 39 |
| Article 63- | Elements sortints..... | 39 |
| Article 64- | Energia solar tèrmica | 39 |
| Article 65- | Rètols marquesines, veles i banderoles | 39 |
| Article 66- | Tanques publicitàries | 39 |
| Article 67- | Elements patrimonials | 40 |
| Article 68- | Condicions d'habitabilitat dels habitatges | 40 |
| Article 69- | Regulació de les reserves mínimes d'aparcament | 40 |
| Article 70- | Mesures Bioclimàtiques | 41 |
| SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL | | 41 |
| Article 71- | Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial..... | 41 |
| Article 72- | Alineació a vial | 42 |
| Article 73- | Alineació de façana | 42 |
| Article 74- | Façana mínima | 42 |
| Article 75- | Planta baixa d'un edifici referida al carrer | 42 |
| Article 76- | Plantes pis..... | 42 |
| Article 77- | Planta soterrani | 42 |
| Article 78- | Coberta | 42 |
| Article 79- | Planta sotacoberta | 43 |
| Article 80- | Mitgeres | 44 |
| Article 81- | Cossos sortints i elements sortints..... | 44 |
| Article 82- | Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer | 44 |
| Article 83- | Regles sobre determinació d'alçades | 45 |
| Article 84- | Profunditat edificable | 47 |
| Article 85- | Edificació en el pati d'illa o pati posterior de l'edificació..... | 47 |
| Article 86- | Tanques de parcel·les edificades | 48 |
| SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA | | 49 |
| Article 87- | Paràmetres que regulen l'edificació aïllada | 49 |
| Article 88- | Sòl lliure d'edificació..... | 49 |
| Article 89- | Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny | 50 |
| Article 90- | Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny | 50 |
| Article 91- | Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny | 50 |
| Article 92- | Separacions mínimes..... | 51 |
| Article 93- | Ocupació màxima | 51 |
| Article 94- | Construccions auxiliars | 51 |
| Article 95- | Tanques | 51 |
| Article 96- | Adaptació topogràfica del terreny | 51 |
| Article 97- | Densificació..... | 52 |
| TÍTOL 3 - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL | | 53 |
| CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS | | 53 |
| Article 98- | Funció i contingut social del dret de propietat..... | 53 |
| Article 99- | Exercici del dret de propietat..... | 53 |
| Article 100- | Usos del subsòl | 53 |
| Article 101- | Règim urbanístic del sòl..... | 54 |
| Article 102- | Classificació del sòl | 54 |
| Article 103- | Qualificació del sòl | 54 |
| CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES | | 55 |
| SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS | | 55 |
| Article 104- | Definició dels sistemes..... | 55 |
| Article 105- | Tipus de sistemes | 55 |
| Article 106- | Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes generals..... | 55 |
| Article 107- | Gestió i execució dels sistemes | 55 |
| Article 108- | Protecció dels sistemes | 56 |
| SECCIÓ 2 - SISTEMES DE COMUNICACIÓ | | 57 |
| Article 109- | Disposicions generals | 57 |
| Article 110- | Sistema viari (X)..... | 57 |
| Article 111- | Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial..... | 58 |
| SECCIÓ 3 - SISTEMA D'ESPAIS OBERTS..... | | 59 |
| Article 112- | Disposicions generals | 59 |
| Article 113- | Sistema d'espais lliures i zones verdes (V)..... | 59 |

| | |
|---|-----------|
| Article 114- Sistema de protecció de sistemes (S)..... | 60 |
| SECCIÓ 4 - SISTEMA HIDRÀULIC..... | 60 |
| Article 115- Sistema hidràulic (H)..... | 60 |
| SECCIÓ 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS..... | 61 |
| Article 116- Disposicions generals | 61 |
| Article 117- Sistema d'equipaments comunitaris (E)..... | 61 |
| Article 118- Sistema de serveis tècnics i ambientals (T)..... | 62 |
| SECCIÓ 6 - SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC | 63 |
| Article 119- Sistema d'habitatge dotacional públic (D)..... | 63 |
| CAPÍTOL 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ | 64 |
| SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS | 64 |
| Article 120- Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris | 64 |
| Article 121- Determinació i ordenació en el sòl urbà..... | 66 |
| Article 122- Cessions gratuïtes en sòl urbà..... | 66 |
| SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ..... | 67 |
| Article 123- Definició de zones..... | 67 |
| Article 124- Nucli antic (clau 1)..... | 67 |
| Article 125- Illa oberta (clau 4) | 70 |
| Article 126- Cases agrupades (clau 5)..... | 71 |
| Article 127- Cases aïllades (clau 6)..... | 73 |
| Article 128- Masies Urbanes (clau 11)..... | 77 |
| SECCIÓ 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ | 78 |
| Article 129- Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat | 78 |
| Article 130- Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions | 79 |
| CAPÍTOL 5 - RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT | 80 |
| Article 131- Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació | 80 |
| Article 132- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació..... | 80 |
| Article 133- Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme | 81 |
| Article 134- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme | 81 |
| Article 135- Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística..... | 82 |
| CAPÍTOL 6 - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE..... | 83 |
| SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS | 83 |
| Article 136- Definició | 83 |
| Article 137- Règim jurídic | 83 |
| Article 138- Desenvolupament del POUM en SNU | 83 |
| Article 139- Elements bàsics del SNU..... | 83 |
| Article 140- Camins rurals | 84 |
| Article 141- Estructura de la propietat del sòl. Parcel·lacions i Segregacions | 85 |
| Article 142- Nucli de Població | 85 |
| Article 143- Tanques i murs de contenció en sòl no urbanitzable..... | 85 |
| Article 144- Fonts i basses | 86 |
| Article 145- Conreus..... | 86 |
| Article 146- Sanejament i abocaments..... | 86 |
| Article 147- Moviments de terres admissibles..... | 86 |
| SECCIÓ 2 - REGULACIÓ USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS..... | 87 |
| Article 148- Disposicions noves actuacions i construccions en sòl no urbanitzable | 87 |
| Article 149- Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable | 88 |
| Article 150- Usos permesos i prohibits..... | 89 |
| Article 151- Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable | 89 |
| Article 152- Masies existents i cases rurals | 89 |
| Article 153- Equipaments d'Interès públic..... | 90 |
| Article 154- Edificacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal | 90 |
| Article 155- Noves construccions destinades a habitatges familiars..... | 91 |
| Article 156- Adaptació a l'entorn | 92 |
| Article 157- Xarxes d'instal·lacions elèctriques | 92 |
| Article 158- Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació..... | 92 |
| Article 159- Franja de protecció de les edificacions | 93 |
| Article 160- Estudi d'impacte i integració paisatgística | 93 |
| SECCIÓ 3 - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA..... | 93 |
| Article 161- Zonificació del Sòl No Urbanitzable | 93 |

| | |
|---|------------|
| Article 162- De protecció preventiva. Clau 20 | 94 |
| Article 163- Agrícola de valor. Clau 21 | 94 |
| Article 164- Forestal de valor. Clau 22 | 95 |
| Article 165- Connector ecològic fluvial. Clau 24 | 97 |
| Article 166- Espai natural protegit. Clau 25 | 98 |
| Article 167- Activitat temporal. Clau 26 | 98 |
| Article 168- Equipament en SNU. Clau E.P. | 98 |
| SECCIÓ 5 - PROCEDIMENTS PER A L'APROVACIÓ, AUTORITZACIONS I CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN RELACIÓ AMB ELS PROJECTES QUE ES PRETENGUIN DESENVOLUPAR EN EL SÒL NO URBANITZABLE | 99 |
| Article 169- Llicència municipal | 99 |
| Article 170- Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable | 99 |
| Article 171- Procediment per a l'aprovació de projectes de noves activitats i construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals i en general rústica en sòl no urbanitzable | 100 |
| Article 172- Procediment per a l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers | 100 |
| Article 173- D'altres supòsits aplicables del procediment prescrit a l'article 48 de la Llei d'urbanisme | 100 |
| Article 174- Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sol no urbanitzable | 101 |
| Article 175- Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents en sòl no urbanitzable | 101 |
| SECCIÓ 6 – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS. | 102 |
| Article 176- Catàleg de Masies i cases Rurals | 102 |
| DISPOSICIONS TRANSITÒRIES..... | 103 |
| Primera – Habitatges en sòl no urbanitzable | 103 |
| Segona – Edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable | 103 |
| Tercera – 103 | |
| Quarta – 103 | |
| Cinquena – 103 | |
| DISPOSICIONS FINALS..... | 104 |
| Primera – 104 | |
| Segona – 104 | |
| ANNEXES | 105 |
| ANNEX 1: PLA MILLORA URBANA | 105 |
| ANNEX 2: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA | 105 |
| ANNEX 3: CONVENI AGENCIA CATALANA AIGUA | 105 |

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 1- Àmbit territorial i objecte del POUM

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Sant Esteve de Palautordera és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori comprès dins del terme municipal de Sant Esteve de Palautordera, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2- Marc legal

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat prèvia autorització de la revisió de les Normes Subsidiàries fins ara vigents, i mitjançant la formulació del Pla d'ordenació d'acord amb la legislació urbanística vigent en especial els articles 57 i 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i legislació sectorial vigent aplicable. D'altra banda són d'aplicació a aquest POUM les normes dictades per l'Estat en exercici de la seva competència sobre la regulació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures, com ara les normes bàsiques contingudes al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny pel qual es va aprovar el texto refundido de la Ley del Suelo, en especial també les normes bàsiques de la dita norma modificades per la Ley 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLU) i les disposicions reglamentàries urbanístiques en vigor que són aplicables, així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable. Les referències que s'efectuen a la Llei d'urbanisme (LU) en aquest POUM s'entenen fetes al seu text refós aprovat pel citat Decret legislatiu.

3. La normativa s'ha adequat al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, (en endavant també anomenat RDLU), quines disposicions són aplicables al POUM encara que no es citin expressament.

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en el present Pla general s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti en cada moment.

5. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 3- Planejament Territorial. Pla Especial del Montseny

1. El Pla especial del Parc Natural del Montseny 1977 recupera la vigència donat que el tribunal Suprem ha anul·lat el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc natural del Montseny 2008.

Article 4- Contingut i interpretació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels següents documents:

. Documentació escrita:

. Memòria d'informació, memòria d'ordenació i memòria social.

- Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament sostenible.
- Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers.

Annex 1. Estudi d'inundabilitat.

Annex 2. Estudi per a la identificació de riscos geològics.

Annex 3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

- . Documentació ambiental: Estudi Ambiental Estratègic.
- . Normes urbanístiques.
 - Annex 1. Polígons d'actuació urbanística.
 - Annex 2. Plans millora urbana.
- . Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. Agenda. Informe de sostenibilitat econòmica
- . Catàleg de Masies i cases Rurals en sòl no urbanitzable (Pla Especial aprovat 2011)
- . Inventari de Béns a Protegir.

. Documentació gràfica:

Plànols d'informació.

| | | | |
|------|--|------------|-----------------|
| I_1 | Situació del municipi. Planejament territorial | (1 plànol) | |
| I_2 | Xarxa natura – Inundabilitat ACA | (1 plànol) | Escala 1:20.000 |
| I_3 | Unitat bàsica territorial - Ortofotomapa | (1 plànol) | Escala 1:15.000 |
| I_4 | Sistemes de Comunicació - Toponímic | (1 plànol) | Escala 1:15.000 |
| I_5 | Usos del Sòl | (1 plànol) | Escala 1:10.000 |
| I_6 | Grau de consolidació (solars buits & alçades) | (1 plànol) | Escala 1:10.000 |
| I_7 | Equipaments i espais lliures | (1 plànol) | Escala 1:10.000 |
| I_8 | Propietats municipals | (1 plànol) | Escala 1:10.000 |
| I_9 | Activitats i masies | (1 plànol) | Escala 1:10.000 |
| I_10 | Planejament vigent | (3 plànol) | Escala 1:2.000 |
| I_11 | Serveis (Instal·lacions) | (1 plànol) | Escala 1:10.000 |

Plànols d'ordenació:

| | | | |
|-------------|--|-------------|-----------------|
| O_1 | Estructura general i orgànica del territori. Règim i zonificació del sòl | (2 plànol) | Escala 1:5.000 |
| O_2 | Ordenació detallada del sòl urbà. Terme. | (1 plànols) | Escala 1:2.000 |
| O_2.1 / 2.7 | Ordenació detallada del sòl urbà. Detallada | (6 plànols) | Escala 1:1.000 |
| O_3.0 | Infraestructures – Serveis | (1 plànol) | Escala 1:20.000 |

2. Aquestes normes i els seus annexes, juntament amb els plànols d'ordenació i l'agenda, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Esteve de Palautordera i prevalen sobre els restants documents del POUM. Per tot el que no estigui previst a les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible de Sant Esteve de Palautordera. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la Llei d'urbanisme, i prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalats en aquest POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Article 5- Vigència

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, deixa sense efecte les Normes Subsidiàries vigents actualment en el municipi, entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i del Pla d'ordenació urbanística municipal i de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Article 6- Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal

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

- a) Quan s'hagin complert 20 anys de vigència.
- b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
- c) En tot cas, constitueix revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o classificació del sòl preestablerts, i també 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. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.
- d) Quan arrel de les determinacions del planejament sectorial o territorial calgui adaptar el planejament general.

2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre que es justifiqui degudament, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera, o acordar-la a instància d'aquest.

3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'existència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

Article 7- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació.

2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i a la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es justificarà conforme el què disposa l'article 97 del TRLUC, i és subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament.

4. En el cas de que la modificació del pla comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, la modificació restarà subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TR LUC.

Article 8- Programa d'actuació urbanística municipal

1. De conformitat amb el que disposa l'article 60 LU, i amb l'objecte, contingut, documentació i tramitació previstes a la LU, es podrà potestativament adoptar i en posterioritat actualitzar, modificar o revisar el Programa d'actuació urbanística municipal.

CAPÍTOL 2 - EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 9- Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc a l'Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant de conformitat amb el què disposen els articles 22 i 23 de la LU, les entitats urbanístiques especials com l'Institut Català del Sòl, o quan ho prevegin els seus Estatuts, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2. Els particulars podran proposar i redactar plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 101 i 102 de la Llei d'urbanisme.

3. L'Ajuntament i altres administracions, en l'exercici de les seves competències, procuraran la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística, conforme les previsions de la LU.

4. Pertoca a l'Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera, conforme es disposa a l'article 81 de la LU i sense perjudici del què disposa l'article 77.7 de la LU, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

- a) Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que afecten al terme municipal i són promoguts d'acord amb les determinacions d'aquest POUM.
- b) Els plans de millora urbana a què fa referència l'article 70.4 in fine de la LU, sempre que no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental d'aquest POUM.
- c) Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1 d) que afecten al terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions del POUM.
- d) Els plans parcials urbanístics de sectors d'urbanització prioritària.

5. La competència de l'Ajuntament en els supòsits vistos en l'apartat 4rt precedent s'estén a les modificacions dels plans que l'Administració de la Generalitat hagi aprovat definitivament amb anterioritat.

Article 10- Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

1. El POUM, conforme determina l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, està exempt del compliment de la reserva de sòl per habitatge de protecció pública. El qual estableix que resten exempts d'aquesta obligació els municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

Article 11- Planejament derivat

1. Amb l'objecte de desenvolupar i complementar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles 65 a 70 de la LU i en els termes establerts en aquestes normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests

instruments urbanístics, les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal seran aplicables de manera directa i immediata.

2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent, en especial conforme el que es disposa als articles indicats més amunt de la LU així com la normativa reglamentaria de desenvolupament.

3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

4. Els plans derivats que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques determinades a l'article 72.2 de la LU.

5. Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 del RDLU, i en els casos que ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació, estudis que hauran de ser sotmesos a informació pública conjuntament amb el Pla.

6. En el cas que es conegui l'existència de jaciments arqueològics o àrees d'expectativa arqueològica, el planejament derivat haurà d'incorporar els resultats d'una prospecció arqueològica de l'àmbit i tenir en compte els resultats de les corresponents delimitacions arqueològiques.

Article 12- Desplegament del POUM en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà per mitjà de gestió urbanística integrada o per gestió urbanística aïllada, la gestió urbanística es durà a terme de conformitat amb el que disposa el Capítol I del títol IV de la Llei d'urbanisme i el reglament aprovat per al seu desplegament. Sense perjudici de la seva posterior possibilitat de delimitació conforme la Llei d'urbanisme, en els plànols d'ordenació s'han delimitat els polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana pertinents.

2. En el sòl urbà la figura urbanística de planejament adient pel desplegament del POUM són els plans de millora urbana.

Article 13- Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable

Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són aplicables de manera directa i immediata. És aplicable el règim d'ús establert per aquesta categoria de sòl a l'article 47 LU, i els procediments previstos als articles 48, 49 i 50 LU, pel que fa a l'aprovació de projectes en aquesta categoria de sòl tant d'actuacions específiques d'interès públic, com per a l'aprovació de determinats projectes de noves construccions així com pel que fa a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i d'activitats d'explotació de recursos naturals. No obstant això, es podran formular plans especials que tinguin per objecte la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, la protecció dels espais fluvials, per a la millora d'àmbits rurals o per a la identificació i la regulació de les masies i cases rurals.

Article 14- Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics, estiguin inclosos o no dins de sectors de desenvolupament urbanístic.

2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.
3. Es podran redactar plans especials per a la concreció de l'ús dels equipaments i per la seva ordenació.
4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, exepuant els d'iniciativa pública.

Article 15- Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, definit a l'article 31 LU, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte, el completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) de la LU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del Pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà podran preveure operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quan a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
3. Quan el Pla de millora urbana tingui per objecte l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i a la prestació de serveis públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 LU. Els usos principals ubicats en el subsòl computaran a efectes d'aprofitament de l'àmbit.
4. 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'alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni la densitat d'habitatges, ni l'intensitat d'usos no residencials, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general en quin cas correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. A aquests efectes no hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts al POUM i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del mateix POUM; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el Pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel POUM, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.
5. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 LU, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a la reserva de sòl, així com el contingut i documentació prevista als articles 84 a 89, 99 i 100 del RDLU, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del Pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes. La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un

informe ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 100 del RDLU. I quan de les determinacions del Pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el Pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

6. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure de forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació, però en qualsevol cas, quan el pla prevegi diverses alternatives, el pla pot gràficament especificar-les, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

7. Els plans de millora urbana han de preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si s'escau, la reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública o els règims que determini com equivalents la normativa en matèria d'habitatge, establint els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl amb aquest destí han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

8. S'haurà de donar compliment a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures públics i per a equipaments de titularitat pública que s'indiquen en aquest POUM.

9. Tanmateix els plans de millora hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

10. Els plans de millora urbana amb compliment de la quantificació efectuada pel planejament general concretaran la localització de les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà la modificació del POUM, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament general es considera indicativa.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en els plànols d'ordenació conté la delimitació de plans de millora urbana grafiats en els plànols de zones, sistemes i sectors de planejament. D'altra banda les determinacions del Pla pel que fa a aquests plans de desenvolupament es contenen a les fitxes de cadascun d'ells que s'incorporen com annex a la normativa.

Article 16- Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte en sòl urbanitzable delimitat desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial i han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 de la Llei d'urbanisme, als articles 79 a 89 del RDLU, així com les contingudes a les disposicions comunes als plans urbanístics conforme es determina als articles 99 i 100 del RDLU. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums podent preveure una determinada ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives en quin darrer cas el pla pot especificar-les gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació, estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.

3. Els plans parcials urbanístics poden precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluar-ne el seu cost i dividir l'execució en etapes, amb el grau de suficient detall per permetre'n l'execució immediata, així com establir uns criteris i un pressupost orientatiu

de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció ulterior dels projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Conforme es determina a la LU opcionalment les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

4. Els plans parcials urbanístics han de preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si s'escau, la reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública, establint els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl amb aquest destí han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

5. S'haurà de donar compliment a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures públics i per a equipaments de titularitat pública que s'indiquen en aquest POUM.

6. Tanmateix els plans parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

7. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.

8. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 de la Llei d'urbanisme.

9. Els plans parcials destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin aplicables, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.

10. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.

11. En ocasió de la tramitació d'un Pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

12. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin àmbits de sòl urbanitzable no delimitat en aquesta categoria de sòl tenen per objecte desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial i es promouran i tramitaran amb la denominació de plans parcials de delimitació, i hauran de contenir a més de les determinacions dels plans parcials urbanístics una justificació específica de l'adequació de la promoció als indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per decidir la oportunitat i conveniència de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori, així com una justificació de la incorporació de les previsions sobre la disponibilitat de recursos hídrics i energètics i concretaran els paràmetres que permetin la delimitació del sector conforme disposa l'apartat 7 de l'article 58 de la LU.

13. La formulació, tramitació i resolució sobre la iniciativa pel que fa al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat per mitjà de plans parcials de delimitació es subjectarà a les disposicions previstes a la LU.

14. El desenvolupament del present POUM mitjançant plans parcials urbanístics requerirà que aquests instruments de desenvolupament es redactin amb compliment de les disposicions, determinació, informes i documentació exigides als articles 79 a 89 del RDLU.

Article 17- Plans especials urbanístics

1. Els plans especials urbanístics podran ser de desenvolupament o autònoms conforme es preveu als articles 67 i 68 de la LU.

2. A més dels plans especials de desenvolupament previstos en aquest POUM, es poden aprovar plans especials urbanístics de desenvolupament si són necessaris per assolir les finalitats següents:

- a) Protecció del medi rural i natural.
- b) Protecció dels béns catalogats.
- c) desenvolupament dels sistemes urbanístics de comunicacions i les seves zones de protecció, d'equipaments comunitaris i d'espais lliures públics.
- d) Ordenació del subsòl.
- e) Identificació i regulació de masies, cases rurals i altres edificacions referides als articles 47.3 i 50 LU.
- f) Actuacions específiques en sòl no urbanitzable.
- g) Qualsevol altra finalitat anàloga.
- h) Les demés previstes a l'article 67.1 LU

2. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en aquest POUM han d'ajustar llurs determinacions al planejament que desenvolupen.

3. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en aquest POUM no poden substituir en cap cas el POUM en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits pel POUM; en canvi poden alterar altres determinacions i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica.

4. Conforme es determina en els articles 68 i 69 LU es poden 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 d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

5. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

6. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 67 a 69 LU i als articles 92 a 94 del RDLU, així com les contingudes a les disposicions comunes als plans urbanístics conforme es determina als articles 99 i 100 del RDLU. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector o àmbit.

Article 18- Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent.

2. Aquests projectes 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.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.

4. La documentació i determinacions dels projectes d'urbanització s'ha d'acomodar a les exigències prescrites a l'article 96 del RDLU, així com a les directrius establertes a l'article 97 de la mateixa disposició reglamentària.

5. Els projectes d'urbanització complementaris són els projectes per a l'execució de les obres d'urbanització altres que les bàsiques indicades en l'apartat segon precedent, i tenen per objecte determinar els elements que caracteritzen l'espai públic i preveure els recursos adequats a la seva funció, d'acord amb les característiques fixades pels ajuntaments en la tramitació dels plans derivats o dels projectes d'urbanització. A més són els instruments adients per desenvolupar, quan sigui necessari, les obres d'urbanització previstes en instruments de planejament o en projectes d'urbanització aprovats com a documents independents.

6. La documentació i determinacions dels projectes d'urbanització complementaris s'ha d'acomodar a les exigències prescrites a l'article 98 del RDLU.

7. Es prioritzarà l'ús de materials respectuosos amb el medi ambient, sostenibles, i l'ús de paviments porosos i filtrants.

Article 19- Inventari de béns a protegir i desenvolupament del POUM mitjançant formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de Sant Esteve de Palautordera

1. D'acord amb el que estableix l'article 75 del RDLU, aquest POUM preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, de manera que l'inventari que s'incorpora en el POUM es limita a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sense perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial.

2. L'inventari de béns a protegir s'hi relacionen aquelles construccions i edificis que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir de forma més completa el conjunt del poble, entenen també com a tal el sòl classificat com a no urbanitzable. Així mateix, s'hi relacionen aquells jardins, paisatges, elements naturals o béns culturals que es consideren susceptibles de ser protegits.

3. El Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de Sant Esteve de Palautordera, s'haurà de redactar i formular dins del primer quadrienni de vigència del present POUM.

4. Inventari de Béns a Protegir:

INVENTARI DE BÉNS A PROTEGIR

EDIFICIS

| | | | | | |
|------|-----------------------|------|------|----------------------|------|
| c001 | Can Vilatort | BCIN | c036 | Ca l'Olivar | BCIL |
| c002 | Can Boter | BCIN | c037 | Can Torrent del bosc | BCIL |
| c003 | Can Pau Gros | BCIL | c038 | CanCalls | BCIL |
| c004 | Cal Rei | BCIL | | | BCIL |
| c005 | Ca l'albert | BCIL | c040 | Can Rovireta | BCIL |
| c006 | Can Picolí | BCIL | c041 | Mas Forts | BCIL |
| c007 | Can Peregrau | BCIL | c042 | Mas Prat | BCIL |
| | | BCIL | c043 | Can Boix | BCIL |
| c009 | Can Geroni Mas Coll | BCIL | c044 | Can Vinyes | BCIL |
| c010 | Can Jas de les Penyes | BCIL | c045 | Can Jais | BCIL |
| c011 | Cal Pusso | BCIL | c046 | Can Pujolet | BCIL |
| c012 | Can Giravent | BCIL | c047 | Can Mir | BCIL |

| | | | | | |
|------|---|------|------|---------------------|------|
| c013 | Can Marc | BCIL | c048 | Can Justina | BCIL |
| c014 | Can Martorell Nou | BCIL | c049 | Can Gerreta | BCIL |
| c015 | Can Martorell | BCIL | c050 | Can Felip | BCIL |
| c016 | Can Biel | BCIL | c051 | Can Cisteller | BCIL |
| c017 | Can Curt | BCIL | c052 | Can Nadalet de Dalt | BCIL |
| c018 | Can Costa | BCIL | | | BCIL |
| c019 | Can Pol | BCIL | | | BCIL |
| c020 | Ca l'Amargant | BCIL | | | BCIL |
| c021 | Can Vila Can Vilanou | BCIL | c056 | Can Benosi | BCIL |
| c022 | Can Bonamic | BCIL | c057 | Ca l'Amat | BCIL |
| c023 | Ca n'Auleda | BCIL | c058 | Can Mariano | BCIL |
| c024 | Molí d'en Calam (Can Bonamich) | BCIL | c059 | Can Montclús | BCIL |
| | | BCIL | c060 | Can Garbaler Nou | BCIL |
| c026 | Can Comei | BCIL | | | BCIL |
| c027 | Can Donadeu | BCIL | c062 | L'era de Can Mainou | BCIL |
| c028 | Can Tassà | BCIL | c063 | Can Mainou | BCIL |
| | | BCIL | c064 | Can Pocurull | BCIL |
| c030 | Can Panxasec | BCIL | c065 | Can Garbeller vell | BCIL |
| | | BCIL | c066 | Can Llavina | BCIL |
| c032 | El Castell i Ermita de Fluvià (Casa Palau) | BCIL | c067 | Can Parronc vell | BCIL |
| c033 | Can Vilavell | BCIL | c068 | Can Preses | BCIL |
| c034 | Can Net | BCIL | c069 | Molí d'en Moix | BCIL |
| c035 | Can Noguereta | BCIL | c070 | Can Nadal | BCIL |

JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

| | | |
|---|---------------------|------|
| 1 | Castell de Montclús | BCIN |
|---|---------------------|------|

FONTS I MINES

| | | | |
|---|-------------------|---|----------------|
| 1 | Font Sant Antoni | 5 | Font Figuereta |
| 2 | Font Cinc Raigs | 6 | Font Lourdes |
| 3 | Font Can Garbaler | 7 | Font Can Marc |
| 4 | Font Can Record | 8 | Mina d'en Moix |

EMBASSAMENTS

| | | | |
|---|------------------------------|---|----------------------|
| 1 | Comunitat Regants St. Esteve | 6 | Rentador Can Parronc |
| 2 | L'Olivar | | |
| 3 | Castell Fluvià | | |
| 4 | Comunitat Regants Sta Maria | | |
| 5 | El Gorg Negre | | |

ELEMENTS SINGULARS NATURALS

| | |
|---|------------------------------|
| 1 | Penyes Castell Monclus / Can |
|---|------------------------------|

ARBRES

| | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Lledoners Parc de l'Església |
| 2 | Lledoners Can Garbaler |
| 3 | Plataners antiga Crta St.Esteve-Sta |

FORN

- 1 Forn d'en Monclús
- 2 Forn d'en Moix
- 3 Forn d'en Vila

Els NIVELLS de protecció proposats, d'acord amb la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català són:

NIVELL A – Béns culturals interès nacional (BCIN)

Els BCIN tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i que correspon a la dels béns d'interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol.

NIVELL B – Béns culturals interès local (BCIL)

Formen part d'aquest nivell aquells béns que, malgrat la seva importància, no compleixen les característiques dels BCIN. En aquest nivell s'hi troben tots aquells elements que es trobaven inclosos en catàlegs de patrimoni cultural anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 3/1993.

NIVELL C – Béns de protecció urbanística (BPU)

En aquest nivell s'hi troben tots els béns que no han estat incorporats en els nivells A i B i que es considera que reuneixen els valors descrits en l'article 1 de la Llei 3/1993.

Per als béns arquitectònics s'estableixen diversos TIPUS de protecció proposada en funció de la part a protegir del Bé:

INTEGRAL – Es protegeix tot el Bé en el seu conjunt (volumetria, interior...)

VOLUM – Es protegeix la volumetria de tot l'edifici o element ja que es considera que és el que li atorga singularitat.

FAÇANA – Es protegeix la façana de l'edifici.

ELEMENT – Es protegeixen elements concrets de l'edifici, ja que aquest ha estat molt modificat i només una part conserva característiques a protegir.

Per als béns arqueològics s'estableix:

Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 100m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Els Jaciments que es troben en sòl urbà quedaran protegits per un radi de 50m. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

Els nivells i tipus de protecció que proposa el POUM són indicatius i podran ser modificats pel Pla especial.

5. Mentre no estigui aprovat el Pla especial el grau de protecció establert sobre qualsevol bé definit pel Catàleg de béns a protegir prevaldrà sobre la normativa referida al POUM així com tot el que estableix la Llei de Patrimoni Cultural Català 9/1993, de 30 de setembre.

CAPÍTOL 3 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 20- Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, correspon a l'Ajuntament i a les entitats urbanístiques especials que ostentin la condició d'administració actuant

d'acord amb l'article 23 de la LU. Els particulars també hi participaran sota les diverses modalitats previstes en la mateixa LU.

2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada o bé per gestió urbanística aïllada. La gestió urbanística integrada es du a terme per polígons d'actuació complets a través d'algun dels sistemes d'actuació, de reparcel·lació o d'expropiació previstos a la Llei d'urbanisme. La gestió urbanística aïllada no requereix la delimitació de polígons d'actuació urbanística, i es pot du a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació prèvia cessió de terrenys destinats a vialitat.

3. Serà possible la delimitació d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes conforme determina l'article 122 del RDLU, si ho preveu el present POUM o bé mitjançant la seva modificació.

Article 21- Execució dels sistemes urbanístics

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 de la LU. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no sigui suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, i subrogar-se en aquest cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

3. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:

- a) computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
- b) s'incorporen, si s'escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.
- c) En qualsevol cas s'exclouran del còmput aquells sistemes generals que ja han estat executats i tots els sòls públics obtinguts en el si del desenvolupament urbanístic anterior del POUM.

4. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit al qual es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Article 22- Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafats en els plànols d'ordenació i pels quals la present normativa i els annexes que contenen les corresponents fitxes normatives dels polígons d'actuació, que preveuen determinacions concretes pels sòls que els integren, així com previsions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i al seu destí i ús.

2. Els propietaris de sòl comprès dins l'àmbit d'un polígon d'actuació tenen el règim de drets i deures previstos a la LU i en el present POUM.

3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla 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 119 LU.

4. Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cadascun dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les

càrregues urbanístiques del conjunt del sector. Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits referits, s'han de compensar, llevat d'acord unànime sobre criteris diferents, d'acord amb les regles establertes a l'article 123 del RDLU.

5. D'acord amb el que disposa l'article 118 de la LU, els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus, d'acord amb la concreció reglamentària que s'efectuï dels supòsits de discontinuïtat.

Article 23- Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'ordenació

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3. Si la precisió dels límits és superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclou una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 119 LU.

Article 24- Sistemes d'actuació

1. L'execució o gestió del planejament es desenvolupa mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 LU, 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.

2. Aquest POUM defineix en el seu annex de fitxes normatives el sistema d'actuació per a l'execució dels polígons d'actuació dels plans de millora i els altres plans derivats que aquest Pla delimita.

3. La modificació o substitució dels sistemes d'actuació i de la modalitat previstos en aquest POUM o en el planejament derivat que el desenvolupi requerirà la seva justificació i es tramitarà conforme al procediment establert a l'article 119 de la LU, així com conforme es determina a l'article 129 RDLU.

4. Aquells casos que aquest Pla no prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 LU.

5. 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.

6. En tot cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats al Pla general o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic, la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o el planejament derivat, així com la resta de deures del planejament com són les reserves d'habitatge protegit o la cessió dels sòls d'aprofitament preceptius.

Article 25- Delimitació d'àrees de tanteig i retracte

1. L'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, bé a través del planejament derivat, o bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons, en desplegament de les determinacions d'aquells, seguint la tramitació i amb les condicions establertes als articles 172 a 174 LU.

2. En la delimitació de les àrees a les quals es refereix l'apartat 1, s'hauran de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici del dret de tanteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també al sòl classificat com a no urbanitzable, d'acord amb el que estableix l'article 160.5 d) LU.

3. El termini màxim de subjecció a l'exercici del dret de tanteig i retracte, de les transmissions de les finques incloses dins de les àrees delimitades a l'efecte, no podrà excedir del període de 6 anys, comptat a partir de la data d'aprovació definitiva de l'instrument urbanístic que les delimiti.

Article 26- Pla d'etapes

1. Els plans urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'etapes que inclogui la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les exigències de l'article 83 del RDLU.

2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

Article 27- Estudis d'impacte ambiental

Tots aquells projectes, públics i privats, consistents en la realització d'obres, instal·lacions o qualsevol altre activitat compresa en els annexes 1 i 2 de la Llei d'avaluació Ambiental 21/2013, 9 desembre, estan sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental, conforme la referida llei, sense perjudici de les altres autoritzacions exigibles.

Article 28- Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, s'han de sotmetre a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats. L'Ajuntament ha de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics o bé mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'administració de la Generalitat, dels convenis urbanístics que subscrigui pels mitjans previstos a l'article 104 de la LU i n'ha de trametre una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de la seva aprovació perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

2. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament a les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

3. Els convenis urbanístics han d'especificar en una clàusula les obligacions de publicitat a què estan sotmesos per al coneixement de les parts signatàries.

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

TÍTOL 2 - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Article 29- Zonificació i usos

En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

Article 30- Classificació i definició dels usos

El present Pla distingeix i defineix els usos següents:

1. Ús residencial:

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

1.1 Unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a un habitatge inclòs el garatge propi, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o adossat, amb accés independent o exclusiu.

1.2 Bifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, inclòs el garatge propi, en edifici aïllat o adossat que conté dos habitatges amb accés independent.

1.3 Unifamiliars agrupades

Es defineix com aquell conjunt d'edificis adossats d'habitatges unifamiliars, inclosos els garatges propis, situats en parcel·la única.

1.4 Plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

1.5 Habitatge rural

És aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

1.6 Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuant els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones com són els albergs, cases de colònies, residències d'estudiants, residencial de comunitats, residències de gent gran (sempre que no s'adaptin als usos sanitari-assistencials), refugis, centres de culte...

1.7 Masia urbana

És aquell habitatge que havent estat lligat a l'explotació del sòl rústic ha quedat dins el sòl urbà conservant la tipologia constructiva de casa rural o masia.

2. Ús d'establiments d'allotjament turístic:

Tenen la consideració d'establiment d'allotjament turístic els que, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada.

Cal complir la reserva de places d'aparcament segons normativa sectorial vigent.

Caldrà complir amb la normativa turística vigent, en concret, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

2.1 Establiments hotelers:

Els establiments hotelers són establiments que presten servei d'allotjament als usuaris turístics d'una manera habitual i mitjançant preu, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen.

2.1.1 Grups d'hotels

Els hotels, hotels apartament i els balnearis són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

Els establiments del grup d'hotels es classifiquen en les modalitats següents: Hotels, Hotels apartament i Balnearis.

2.1.2 Grup d'hostals o pensions

Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer i que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assolixen els nivells exigits als hotels, als hotels apartament i als balnearis.

2.2 Apartaments turístics:

Els apartaments turístics són edificis o conjunts d'habitatges que s'ofereixen, amb els serveis turístics corresponents, en condicions de disponibilitat immediata i mitjançant preu, a usuaris que desitgen fer-hi una estada de dies, setmanes o mesos, per motius turístics o de vacances.

2.3 Establiments de turisme rural

Tenen la consideració d'establiments de turisme rural els establiments que presten allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, d'una manera habitual i mitjançant preu.

Els establiments de turisme rural es classifiquen en els dos grups següents: cases de pagès i allotjaments rurals.

3. Ús comercial:

Comprèn les activitats pròpies dels establiments comercials definits al Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials que entén per establiments comercials els locals, construccions, instal·lacions, o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tan 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 dugin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent. Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments. Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.

3.1 Classificació per raó de la superfície de venda:

a. Ús de petits establiments comercials (PEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Es diferencien dos subtipus de PEC, aquesta distinció en subtipus permet limitar la mida dels locals comercials que es poden situar als diferents barris:

- Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior o igual a 120 metres quadrats
- Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda superior a 120 metres quadrats i inferior a 800 metres quadrats.

4. Ús terciari:

Comprèn les activitats de tipus serveis.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

4.1 Oficines i serveis

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

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, els despatxos professionals o similars, els serveis de personals de perruqueria i els locutoris.

4.2 Restauració

Comprèn els locals i establiments que tenen com a objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en l'establiment on es desenvolupen, com ara els restaurants, bars, restaurant-bar o similars.

4.3 Recreatiu

Comprèn els serveis i locals relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes, cafès teatres, cafès concerts, i les activitats de joc i atraccions com ara jocs d'atzar, jocs recreatius, atraccions recreatives, bingos o similars.

5. Ús industrial

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

En qualsevol cas la gestió de residus haurà d'efectuar-se conforme el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de Residus, i la resta de normativa reguladora de residus industrials. En qualsevol cas, aquesta activitat correspon a un gestor autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya.

5.1 Indústria Urbana

Són aquelles activitats no molestes per a l'habitatge com poden ser laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar que utilitzen màquines mogudes a mà o per motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixen sorolls ni emanacions o perills especials.

5.2 Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es faci en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

5.3 Tallers artesanals

Comprèn aquells usos d'origen i desenvolupament artesanal, que conservin l'escència del ofici en si. (per exemple: fusters, artistes o similars).

6. Ús d'aparcament

Comprèn aquells espais destinats a aparcar els vehicles, tant sota un edifici d'habitatges com a l'aire lliure, entesa com a activitat desvinculada dels usos principals dels edificis a les que puguin donar servei.

7. Ús d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat i aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

7.1 Esportiu

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

7.2 Educatiu

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

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

7.3 Sanitari i assistencial

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de la tercera edat, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacions i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

7.4 Cultural

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

7.5 Associatiu

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

7.6 Religios

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

7.7 Funerari

Comprèn els locals i les instal·lacions destinades a cementiri i tanatori.

7.8 De transport

Comprèn aquelles activitats destinades a estacions d'autobús i aparcaments.

7.9 Ambientals

Comprèn aquelles activitats destinades a parcs d'energies alternatives, horts municipals i altres.

7.10 Proveïment

Comprèn aquelles activitats destinades a subministrament de matèries primeres com mercats.

7.11 Serveis tècnics

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

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

8. Ús agrari o rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

8.1 Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les activitats d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola. El Pla considera que aquest tipus d'activitats efectuen des de la vessant paisatgística i ecològica una funció ecològica i paisatgística en el sòl no urbanitzable.

8.2 Ramader

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

8.3 Forestal

Comprèn l'ús destinat a manteniment, regeneració i extensió dels boscos.

També s'hi inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

9. Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

9.1 Viari

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

10. Ús hidràulic

Comprèn els espais destinats a zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes.

11. Usos Especials

Tals usos, referits als supòsits no previstos en els anteriors, s'han de subjectar en cada cas, a la reglamentació que els sigui aplicable, o que provingui del projecte, Pla Especial o Parcial corresponent.

Article 31- Definició d'activitat, criteris de classificació i regulació sectorial

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

3. Totes les activitats susceptibles d'afectar al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones estan sotmeses a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i demés reglamentació que la desenvolupi.

Les activitats incloses en l'àmbit d'aplicació de l'esmentada Llei, d'acord amb la potencialitat d'incidència sobre el medi ambient, la seguretat i la salut, estaran sotmeses al règim d'autorització, llicència i control previstos en la regulació d'aquesta matèria i en les disposicions reglamentàries dictades en desenvolupament d'aquesta Llei i, en el seu cas, de l'Ordenança municipal específica.

4. Totes les activitats, estan subjectes al règim d'intervenció administrativa en prevenció i seguretat en matèria d'incendis d'acord amb les disposicions de la Llei 3/2010 del 18 de febrer.

Article 32- Regulació específica dels usos i les activitats

1. Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

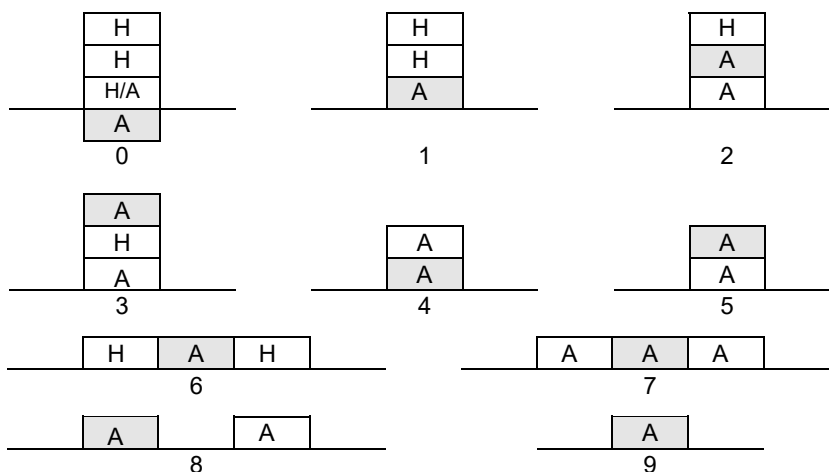
- a- Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
 - b- Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
 - c- Les que s'estableixen per a la implantació d'usos en planta baixa d'edificis en determinades àrees de restricció que han estat delimitades.
 - d- Les que s'estableixin en relació amb el nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn en ordenances municipals.
2. El planejament derivat podrà per mitjà de la tècnica de qualificació del sòl, establir els usos admesos, compatibles i prohibits en cada clau de zona, així com establir subzonificacions i condicionants en els usos que s'admetin.

Article 33- Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat està determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

| SITUACIÓ | TIPUS D'ACTIVITAT |
|----------|--|
| 0 | Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos. |
| 1 | Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges. |
| 2 | Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors. |
| 3 | Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors. |
| 4 | Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges. |
| 5 | Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges. |
| 6 | Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu. |
| 7 | Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu. |
| 8 | Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar. |
| 9 | Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans. |

Article 34- Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat

H : habitatge

situació de l'activitat

Article 35- Usos específics en relació amb les situacions relatives

1. Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, i sens perjudici del que disposa l'article anterior, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives previstes en el quadre següent:

| USOS | | SITUACIONS RELATIVES | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------|-----|-----|-----|---|---|---|---|---|---|
| | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Comerç: PEC | <120 m ² | (4) | | | | | | | | | |
| | 120 a 799 m ² | (4) | | | | | | | | | |
| Comerç: MEC | 800 a 1299 m ² | (4) | | | | | | | | | |
| Comerç: GEC | 1299 a 2499 m ² | | | | | | | | | | |
| Comerç: GECT | >2500 m ² | | | | | | | | | | |
| Oficines i Serveis | <150 m ² | | | | | | | | | | |
| | >150 m ² | | | (1) | (1) | | | | | | |
| Hoteler | | | | (1) | (1) | | | | | | |
| Restauració | | | | (1) | | | | | | | |
| Recreatiu | <100 persones d'aforament | | | | | | | | | | |
| | >100 persones d'aforament | | | | | | | | | | |
| Activitats no classificades | | | | | | | | | | | |
| Indústria | | | (2) | | | | | | | | |
| Magatzems | | | (2) | | | | | | | | |
| Serveis tècnics i medi ambientals | | | | | | | | | | | |
| Aparcament | | | | | | | | | | | |
| Estació de Serveis | | | | | | | | | | | |
| Educatiu | <120 m ² | | | (1) | | | | | | | |
| | >120 m ² | | | | | | | | | | |
| Sanitari assistencial | <120 m ² | | | | | | | | | | |
| | >120 m ² | | | (1) | | | | | | | |
| Esportiu | <120 m ² | | | | | | | | | | |
| | >120 m ² | | | | | | | | | | |
| Associatiu | <120 m ² | | | | | | | | | | |
| | >120 m ² | | | | | | | | | | |
| Cultural | | | | (1) | | | | | | | |
| Religiós | <120 m ² | | | | | | | | | | |
| | >120 m ² | | | | | | | | | | |

(1) No, llevat que disposin d'accés independent.

(2) De risc intrínsec baix, a nivell de protecció del foc.

(3) Del mateix titular de l'edifici.

(4) Sense accés al públic.

Ús no permès Ús permès

Aquest quadre s'ha d'interpretar de manera conjunta amb l'article 36, relatiu a la restricció d'usos en planta baixa d'edificis, i amb les previsions específiques que, com a resultat d'aquest article, es preveuen a la regulació dels usos de les zones urbanístiques (claus urbanístiques), dels plans de millora urbana i dels polígons d'actuació urbanística, als quals corresponen els vials i trams relacionats a l'article anterior.

2. Les activitats haurà de complir:

- Les llei i normatives sectorials vigents en matèria d'activitats
- Am el mapa de capacitat acústica de Sant Esteve de Palautordera, aprovat el desembre 2015, en base la Llei 16/2002.

3. En sòl residencial només s'admetrà la indústria, sempre que la seva superfície total construïda sigui inferior als 150 m².

Article 36- Restricció ús de planta baixa d'edificis

1. En els plànols d'ordenació es determinen àmbits on no es permet l'ús residencial en la planta baixa dels edificis. Aquest àmbit es planteja amb ús comercial, d'oficines o anàleg a aquests.

La restricció de l'ús afecta la part de l'edificació amb front al vial o plaça, i únicament fins a la meitat de la profunditat edificable possible de la planta baixa.

Àmbits previstos: - Rambla del sector Ponent
 - Carretera BV 5301 entre els carrers Sant Jordi i carrer Joan Maragall
 - Plaça Major

2.S'exceptua l'aplicació d'aquesta restricció en aquells casos en que l'us de la planta baixa sigui de garatge preexistent i previ a l'aprovació d'aquest document.

Article 37- Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix aquest POUM, les ordenances municipals, o en el seu defecte les normatives vigents en temes de llicència d'activitats i la Llei 10/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control de les activitats o normativa que la substitueixi pugui permetre la seva compatibilitat.

b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en el POUM, la legislació sectorial vigent i la corresponent ordenança reguladora, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olor
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió
- Flora i fauna
- Paisatge

3. Regulació supletòria: qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en aquestes normes se li aplicarà la regulació que més se li assimili.

Article 38- Sorolls i vibracions

Definicions

1. S'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a les normes tècniques vigents.

Projecte acústic

1. S'exigirà un estudi d'impacte acústic amb el contingut mínim establert per l'annex 10 de la Llei 16/2002 de 2 de juny, a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

2. S'exigirà igualment un projecte acústic a les activitats situades en contigüïtat amb usos educatius o sanitarioassistencials.

3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.

4. El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

Regulació de les vibracions

1. Els nivells de vibracions màxims permesos vindran regulats per ordenança municipal.

2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitarioassistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.

b) Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.

c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.

d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren les franjes horaries segons la LLEI 16/2002 DE 28/06/02 i DECRET 176/2009 PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA (o legislació que les substitueixi), regulats en tres períodes:

Ld (7h-21h)

Ld(21h-23h)

Ld(23h-7h)

Article 39- Radioactivitat i pertorbacions elèctriques

No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o pertorbacions elèctriques en el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originen la pertorbació.

Article 40- Enlluernaments

Des dels límits exteriors de la línia de solar o parcel·la o del número edificable mitjaner pertanyent als veïns immediats, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, de fonts lluminoses de gran intensitat o de processos d'incandescència a altres temperatures, combustió, soldadures o altres. Cap focus emissor de llum amb caràcter fix, bé sigui per acció directa o reflectida, podrà suposar un enlluernament perillós per a vehicles o vianants que circulin per vies públiques.

Article 41- Olors

No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ser detectables fàcilment sense instruments en la línia de la propietat de la parcel·la de de la qual s'emetin les olors.

Article 42- Simultaneïtat d'usos

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

Article 43- 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'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora o llei de rang superior.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

Article 44- Regulació dels aparcaments

Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per a l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments i aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles d'acord amb altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del POUM hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

Article 45- Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús dels serveis privats i restauració.

Règim aplicable

1. S'inclouen en l'ús de serveis privats i restauració els tipus bars, restaurant-bar, restaurant, croissanteries, venda de pa amb degustació i similars (s'exclouen discoteques, sales de festes, sales de ball, bar musicals, cafè teatre, cafè concert o similars).
2. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats d'esbarjo de tipus bar, bar-restaurant, croissanteria o similar, realitzades per iniciativa privada o pública, amb venda i consum de begudes alcohòliques o sense.
3. Tant per la naturalesa de l'activitat en qüestió com per les característiques dels locals que les acullen s'exigirà en tots els expedients un projecte d'aïllament acústic.
4. Les sol·licituds de llicència d'obertura, ampliació o modificació important de l'activitat (bars, restaurant-bar, restaurant, croissanteries, venda de pa amb degustació i similars) aniran acompanyades, a part de tota la documentació normal, d'un certificat emès per un tècnic competent, visat pel col·legi professional que correspongui, que posi de manifest el valor de l'aïllament acústic mesurat 'in situ'.

4. El nivell sonor admissible vindrà regulat pel mapa de capacitat acústica aprovat segons Llei 16/2002, el desembre del 2015 (o documents posteriors o de rang superior).

Canvis de titularitat

1. En cas que hi hagi un canvi de titular l'activitat no podrà continuar si no s'adequa totalment a la normativa vigent en el moment del canvi; en cas d'impossibilitat d'adequació a la normativa vigent no es podrà tramitar el canvi de titularitat.

2. No obstant el que disposa el paràgraf anterior, als sol·licitants de canvi de nom d'una d'aquestes activitats que disposin de llicència d'obertura quan entri en vigor aquesta normativa no se'ls exigirà el compliment dels paràmetres urbanístics mínims, si els nous titulars són parents en primer grau de consanguinitat de l'antic titular de l'establiment, o que, no existint parentiu amb l'antic titular, l'activitat no s'hagi interromput per un període superior a l'any.

3. Per tal de vetllar que no es faci frau, a la finalitat d'aquesta exempció caldrà que el titular fiscal de l'activitat després del canvi de nom sigui la persona que regeixi efectivament el local. A aquests efectes, l'Ajuntament es reserva el dret de revocar l'autorització de canvi de nom que en els casos puntuals en què l'hagi pogut concedir.

Mesures correctores específiques

1. Per a la prevenció contra vibracions, i per tal d'evitar soroll a través de l'estructura, particularment en edificis eminentment residencials o bé d'ús mixt d'habitatges i altres activitats, així com a locals que afrontin amb habitatges, es tindran en compte les següents mesures:

- Totes les màquines instal·lades al costat o sota d'habitatges aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions.
- Les màquines i motors s'instal·laran a una distància de 80 cm de parets mitgeres i en cap cas podran tenir suports en parets, pilars ni sostres, llevat aquest últim cas de petites unitats d'aire condicionat sense compressors, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors.
- Quan el focus emissor de soroll sigui un aparell es podrà exigir com a complement dels requisits referents als aïllaments acústics la instal·lació d'un limitador de volum automàtic i calibrable. L'aparell serà fàcilment precintable i degudament homologat, quan això sigui possible.

Article 46- Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús recreatiu

Règim aplicable

1. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats com sales de festa, sales de ball, discoteques, bars musicals, cafè teatre, cafè concert o similars.

2. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats com sales de festa, sales de ball, discoteques, bars musicals, cafè teatre, cafè concert o similars que estan incloses en el Catàleg del reglament de policia i espectacles (llevat les activitats de restauració), realitzades per iniciativa privada o pública envers el públic.

Mesures correctores específiques

1. L'Alcaldia pot ordenar la instal·lació d'un limitador de volum que es precintarà després de la seva calibració a un nivell sonor d'emissió prefixat en funció de l'aïllament acústic brut i el límit sonor normatiu que correspongui.

2. L'atorgament de nova llicència municipal per a la instal·lació, obertura i funcionament de sales de festa, sales de ball, discoteques, bars musicals, cafè teatre, cafè concert o similars, estarà subjecta en tot cas al compliment de les condicions següents:

- a) Que els establiments disposin d'un nombre de places d'aparcament privades per a turismes equivalent a la meitat del seu aforament autoritzat;
- b) Que l'aparcament es trobi a una distància no superior als deu metres del local; aquesta distància es prendrà sempre en mesures ortogonals, en les què no es computaran les amplades dels vials públics.

3. L'Ajuntament, en atenció a les peculiaritats del local i guardant sempre la proporcionalitat deguda, podrà exigir als peticionaris, amb caràcter previ a l'autorització de l'activitat, la redacció i la tramitació d'un pla especial que ordeni l'estacionament a la zona i els accessos a l'aparcament.

CAPÍTOL 2 - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Article 47- Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

En tots els casos caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.

Article 48- Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest POUM són els següents:

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula pels paràmetres bàsics de l'alçada reguladora màxima (que va referida a la rasant del carrer), el nombre de plantes, la fondària edificable, la densitat d'habitatges i la intensitat dels altres usos.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació amb la forma i superfície de la parcel·la. Es regula pels paràmetres bàsics de l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima, el nombre de plantes, la façana mínima, la densitat d'habitatges, les distàncies de separació mínimes a les partions i a carrer i la intensitat dels altres usos.

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Article 49- Parcel·la

1. Definició.

a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.

b) Façana mínima. És la condició per la qual un solar, per ser edificable separatament ha de donar front a via pública.

c) Superfície mínima. És la condició numèrica que ha de complir un solar per ser edificable.

d) Si dins d'aquest Pla o en els plans parcials, especials o plans de millora, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, seria obligatori, per poder edificar, complir aquesta superfície mínima o façana mínima. Les parcel·les anteriors a l'aprovació inicial del POUM i que no compleixin la superfície mínima o la façana mínima es consideren igualment edificables encara que no compleixin les prescripcions d'aquests article quant a façana i parcel·la mínimes.

e) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir amb les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

3. Tanca dels solars.

Són els elements de separació entre parcel·les i espai públic o entre parcel·les.

En ordenació en alineació a vial, tots els solars, sense edificar hauran d'estar tancats, en el seu front a vial, amb una tanca de 2 m d'alçada i accés per poder-los mantenir nets.

Article 50- Edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat neta.

És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble per metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

2. Sostre màxim.

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m²) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris de mesurament definits en aquest Pla.

3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.

b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa, i estigui sotarasant, no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.

c) 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.

d) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa no és computable a efectes d'edificabilitat.

e) La superfície de la planta sotacoberta amb alçada lliure igual o superior a 1,90 metres computa a nivell d'edificabilitat.

f) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensor, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, computen a efectes d'edificabilitat.

g) La superfície dels porxos computa al 50% a efectes d'edificabilitat.

4. Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada.

És la superfície de sostre edificable resultat d'aplicar les directrius del Pla de millora urbana vigent en el conjunt de la unitat d'ordenació.

5. Sostre real edificat.

a) És la superfície de sostre construïda.

b) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.

6. Sostre real per unitat d'ordenació.

a) És el sostre construït a l'interior de la unitat d'ordenació corresponent.

b) El sostre real per unitat d'ordenació és la suma dels sostres reals de les diferents unitats d'edificació.

c) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.

Article 51- Densitat d'habitatges

Àmbit d'aplicació:

- En sol urbà, en aquelles qualificacions on estigui admès l'ús residencial plurifamiliar (excloent les tipologies unifamiliars i en filera), a totes les obres d'ús residencial, de nova planta, addició, reforma, ampliació o rehabilitació. Sens perjudici de l'aprovat en planejament aprovat amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM.

Paràmetres a considerar:

- **SHP** : Superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament en la parcel·la. No es computa l'increment de superfície pel possible aprofitament de l'espai sotacoberta.

Nombre màxim d'habitatges:

- El nombre màxim d'habitatges admesos per parcel·la, en habitatges de renda lliure, és el resultat de la superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament, SHP, dividit per 100.

Nre. màxim d'habitatges per parcel·la = SHP / 100

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter,51 i l'enter,99 = núm. enter alt

- El nombre màxim d'habitatges admesos per parcel·la, en habitatges de protecció pública, és el resultat de la superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament, SHP, dividit per 80.

Nre. màxim d'habitatges per parcel·la = SHP / 80

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter,51 i l'enter,99 = núm. enter alt

Article 52- Ocupació

1. Ocupació.

a) L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints i els patis de llums i de ventilació.

b) Quan l'edificació se situï alineada al vial s'admetran els cossos i elements sortints segons la regulació d'alineació de vial, però seran computables dins del sostre edificable.

2. Ocupació del soterrani.

L'ocupació en plantes soterrani vindrà fixada segons el tipus d'ordenació.

3. Els porxos comptabilitzen al 100% a nivell d'ocupació igual que els ràfecs de més de 60 cm.

Article 53- Volum de l'edificació

1. Perímetre regulador.

a) Són aquelles alineacions màximes de l'edificació.

b) En funció de la proposta hi pot haver una alineació diferent per a cada planta.

c) Els cossos volats dels edificis són compresos dins el perímetre regulador, a excepció de quan l'edificació se situï a les alineacions de vial.

2. Perfil regulador.

És l'alçada màxima que poden tenir els edificis o les parts d'edificis.

3. Alçada reguladora màxima.

a) És l'alçada que com a màxim poden assolir les façanes dels edificis.

b) En general l'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer des de la cota de referència de la planta baixa fins el forjat superior de l'edificació. En les edificacions alineades a vial l'alçada reguladora màxima s'amida des de la rasant del carrer.

4. Alçada màxima.

És la cota màxima a la qual pot arribar la part superior d'una edificació (carener en cobertes inclinades i part superior del forjat estructural en cobertes planes).

5. Nombre de plantes màxim.

És el nombre màxim de plantes que pot contenir l'edifici o la part d'edifici dins de l'alçada reguladora.

6. Cotes de referència de la planta baixa.

Determinen la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació i poden ser diverses per a un mateix edifici.

7. Línia de façana.

És l'alineació geomètrica que marca la separació entre el sòl privat i la via pública. La donen els plànols d'ordenació.

8. Fondària edificable.

És la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació.

9. Separacions als límits o patis privats.

Són les distàncies mínimes que, mesurades des de les partions de la parcel·la cap endins, defineixen unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ésser ocupades per l'edificació.

10. Volada màxima.

És la condició que fixa les característiques i superfície màxima en que serà permès que les plantes altes envaeixin la superfície de vial o pati de parcel·la, formant un avanç de la línia de façana en forma de balcó, galeria o tribuna.

11. Gàlib.

És el volum màxim del qual no podrà sobresortir cap element.

En general està definit per uns plans inclinats amb un pendent del 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima.

12. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

Per damunt de l'alçada reguladora només podran construir-se barbacanes o baranes de terrat, acabaments de coberta o elements decoratius amb una altura no superior a 1 m, i construccions auxiliars com dipòsits, claraboies, caixes d'escala i ascensors, etc,

Article 54- Tipus d'edificacions

1. Edificacions principals i auxiliars

El present POUM defineix dos tipus d'edificacions: les principals i les auxiliars:

A. Són edificacions principals aquelles que acullen l'ús principal al qual es destina la parcel·la o finca.

B. Són edificacions auxiliars aquelles que estan al servei de l'edificació principal, com per exemple coberts, barbacoes, piscines, o similars. En cap cas podran contenir elements que permetin que puguin destinar-se a habitatge

2. Coberts

a. S'entén per cobert l'edificació auxiliar consistent en un cos tancat o semitancat destinat a garatge, magatzem, vestuaris, porteria, garita de guarda, cambres d'eines, maquinària i similars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat.

b. Els paràmetres reguladors dels coberts es determinen per a cada zona.

3. Barbacoes

a. S'entén per barbacoa l'edificació o instal·lació auxiliar, descoberta, destinada a suportar un braser o fogó. En cas que fos coberta, tancada o no, es regularà pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.

b. Les barbacoes no computen dins els paràmetres d'ocupació de la parcel·la.

c. Les barbacoes tindran una alçada màxima d'1,80 metres, més l'alçada de la xemeneia. Hauran de tenir un filtre d'espurnes.

4. Piscines

a. S'entén per piscina aquella edificació auxiliar de superfície superior a 6 metres quadrats destinada a contenir aigua per al bany de les persones.

b. Les dimensions màximes i la col·locació de les piscines es regulen específicament per a cada zona.

c. Les piscines encastades a terra, podran elevar-se un màxim de 0,50 metres sobre el nivell del terreny definitiu. L'ocupació de les piscines no computa dins el percentatge d'ocupació total de la parcel·la, però sí com a superfície pavimentada.

d. Aquelles piscines desmuntables (tipus lona) que estiguin instal·lades per un període continuat superior als 6 mesos es consideraran definitives, i per tant, s'hauran d'adaptar a la regulació vigent.

e. En el projecte de la piscina s'haurà d'indicar el sistema de desguàs, que haurà de ser un altre, independent de l'existent a la parcel·la destinat al desguàs de l'habitatge.

5. Altres edificacions

No tenen la consideració d'edificació principal ni auxiliar els habitacles tipus tendes de campanya, caravanes, roulotte o similars, tal com estableix la legislació en matèria d'habitabilitat. Per tant, queda prohibida la seva instal·lació permanent excepte a les zones on expressament s'admetin. Les pèrgoles no tenen la consideració d'edificació però s'han de separar dels llindars i de carrer segons la regulació zonal de les edificacions auxiliars.

Article 55- Planta baixa

És la que serveix d'accés a l'edificació. Es regula la seva condició depenent de si és alineació de vial o edificació aïllada.

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². L'alçada lliure entre forjats serà com a mínim de 2,70 m.

Article 56- Plantes soterrànies

Es defineix com a planta soterrani la situada sota la planta baixa. Es regula la seva condició depenent de si és alineació de vial o edificació aïllada.

No s'hi permeten els usos residencial, educatiu i sanitari. Els soterranis per sota del primer soterrani només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

La superfície de la planta soterrani no computarà a efectes de l'edificabilitat màxima permesa. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,30 metres.

Article 57- Planta pis

Són les plantes per sobre de la planta baixa que es poden forjar fins arribar a l'alçada reguladora permesa. Normalment venen especificades per plànol. Les plantes pis tindran una alçada lliure entre forjats mínima de 2,70 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2,30 metres.

Article 58- Planta golfes o sotacoberta

S'entén per golfes o espai sotacoberta el volum comprès entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta d'aquesta. Estan permeses les golfes habitables sempre que no ho prohibeixin les condicions d'edificació de cada zona.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,90 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, a excepció d'aquelles que no siguin accessibles.

Es distingeixen dues classes de sotacobertes:

- a) **Espai sotacoberta auxiliar:** aquell en què l'espai es destina a dependències auxiliars de caràcter comunitari (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors) o a dependències auxiliars de caràcter individual (trasters).
- b) **Espai sotacoberta complementari:** aquell en què l'espai és complementari dels habitatges situats a la planta immediatament inferior. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

Article 59- Coberta

És l'element que cobreix l'edificació i la protegeix. Pot ser inclinada o plana.

La col·locació de la coberta està definida per l'altura reguladora màxima de l'edificació o per l'altura màxima, depenent de la zona on es situï.

Finestres i llucanes sobre la coberta: Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada.

Queda prohibit abocar les aigües de coberta a vial o a una finca veïna.

Les aigües pluvials s'hauran de reutilitzar, el sistema i característiques d'aquesta regulació quedarà regulat en l'ordenança reguladora a tal efecte.

Article 60- Instal·lacions i antenes a coberta.

1. L'instal·lació d'aparells de climatització o similars anirà sempre incorporada al volum de l'edifici, integrada i enrasada per l'exterior a la fusteria dels forats de façana.

Els aparells s'instal·laran preferentment a coberta (obligatori en obra nova) o en les façanes interiors d'illa. Per impossibilitat tècnica o física si es dones el cas d'anar integrades en la façana principal s'hauran d'ubicar sempre a una alçada superior a 2,30 m de la rasant del vial.

Els projectes constructius hauran d'assenyalar la ubicació dels aparells i preveure els espais suficients per instal·lar aire condicionat.

En cas d'instal·lació de la maquinària a la coberta, aquesta es realitzarà de forma que quedi integrada en el conjunt de la coberta, de forma i manera que no sigui visible des de l'espai públic, incorporant si cal, elements auxiliars de tancament, per a una correcta integració.

No es permeten sortides de conductes d'instal·lacions a les façanes.

2. Les antenes al servei de l'edifici es situaran a la coberta. Es prohibeix la ubicació d'antenes parabòliques i el seu cablejat a la façana principal. S'obliga a dibuixar aquests aparells en el projecte bàsic.

3. Tots els locals hauran d'estar preparats per a poder admetre l'ús de restauració i incorporaran una sortida de fums integrada al volum.

4. Els projectes constructius assenyalaran la ubicació de totes les instal·lacions de sanejament (baixants i col·lectors) i la connexió a la xarxa de sanejament pública.

Article 61- Celoberts (patis de llum) i patis de ventilació

1. Els celoberts i patis de ventilació poden ser interiors o mixtos. Són interiors els que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. Les parets dels celoberts o patis de ventilació mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

3. El que es disposa en aquest article sobre patis i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

4. El celobert i patis de ventilació serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquest Pla, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts i patis de ventilació interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

a) Les llums mínimes entre murs del celobert i patis de ventilació no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

b) L'alçada del celobert i patis de ventilació a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

c) El paviment del celobert i patis de ventilació ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

6. Es compliran els requisits mínims del decret d'habitabilitat vigent.

Article 62- Cossos sortints

S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen l'alineació de façana (tan principal com posterior) i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

En general els cossos sortints es separaran de la línia de mitgera 0,60m, havent de ser els extrems d'aquests cossos sortints perpendiculars a la façana de l'edifici. Podran tenir un vol màxim del 10% de l'ample del vial, amb un màxim del 60% de l'amplada de vorera i una alçada mínima de 3,00m.

1. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8,00 metres d'amplada.

2. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques. En el cas dels cossos sortints semitancats, només deixarà de computar a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable la part que resulti oberta per tots els seus costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

3. Són cossos sortints oberts els balcons.

No computen a efectes del càlcul de sostre edificable.

No es permeten els cossos sortints oberts en carrers menors de 6 metres d'amplada.

Article 63- Elements sortints

S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen el pla de façana.

Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els parasols, i d'altres elements similars. No estan inclosos en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

Article 64- Energia solar tèrmica

Hi ha l'obligatorietat, sempre que sigui possible, d'incorporar sistemes de captació d'energia solar tèrmica per a la producció d'aigua calenta als edificis i les construccions. Les instal·lacions s'hauran d'adequar al Codi Tècnic de l'Edificació o a la normativa vigent.

Els captadors d'energia solar tèrmica, en el cas d'edificació amb coberta inclinada, hauran de situarse paral·lels a la pendent de la coberta i adossats a ella. En el cas de coberta plana els captadors hauran de situar-se dins del gàlib màxim.

Els projectes constructius hauran d'assenyalar la ubicació de les plaques, calderes, dipòsits d'acumulació i altres elements.

Es permet la seva substitució per energies anàlogues (aerotèrmia, geotèrmia, etc..), adjuntan la corresponent justificació i compliment de normativa vigent.

Article 65- Rètols marquesines, veles i banderoles

S'hauran de retirar 30 cm. del límit de la vorada. La seva altura mínima serà de 3,00 m..

Article 66- Tanques publicitàries

No s'admet la col·locació de tanques publicitàries en tot el sòl urbà a excepció d'aquelles que anunciïn una activitat temporal que s'està realitzant al mateix solar (per exemple les que anuncien una promoció d'habitatges que es construeix al solar on s'ubica la tanca).

Article 67- Elements patrimonials

En cas d'intervenció en edificació existent, si es detecta la presència de qualsevol element d'interès arquitectònic, tant en l'interior com en l'exterior de l'edificació, com poden ser portes amb dovelles de pedra, brancals i dintells de finestres, dovelles amb alguna inscripció, rajoles..., caldrà mantenir-los.

Article 68- Condicions d'habitabilitat dels habitatges

Les condicions d'habitabilitat mínimes seran les fixades pel decret d'habitabilitat vigent.

Article 69- Regulació de les reserves mínimes d'aparcament

1. S'estableixen les reserves mínimes d'aparcament següents, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona:

Aparcament per a bicicletes :

Ús habitatge: 2 places / habitatge o 2 places / 100 m2 sostre o fracció.

Ús comercial: 1 plaça / 100m2 sostre o fracció.

Ús oficines: 1 plaça / 100m2 sostre o fracció.

Ús industrial: 1 plaça / 100m2 sostre o fracció.

Ús equipament docent: 5 places / 100m2 sostre o fracció.

Ús equipament esportiu, cultural i recreatiu: 5 places / 100 places d'aforament de l'equipament.

Ús altres equipaments: 1 plaça / 100m2 sostre o fracció.

Aparcament per a vehicles (Turisme):

Ús habitatge: 1 plaça / habitatge o 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció.

Ús industrial: 1 plaça / 100m2 sostre o fracció.

Ús comercial: PEC 1 plaça / 100m2 superfície de venda.

MEC 1 plaça / 100m2 superfície de venda.

GEC 2 plaça / 100m2 superfície de venda.

Ús oficines i serveis: 1 plaça / 50m2 de superfície construïts en edificis de nova construcció.

Aparcament per a vehicles (vehicles pesants):

Ús industrial: 1 plaça / 500 m2 sostre o fracció.

Aparcament per a vehicles (motocicletes):

Ús habitatge: 0,5 places / habitatge o 1 plaça / 200 m2 sostre o fracció.

2. Cada plaça d'aparcament per a turisme disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i cinquanta centímetres per cinc metres (2,50m x 5,00m) i una alçada lliure mínima de dos metres i trenta centímetres (2,30m). Les places d'aparcament per motocicletes disposaran d'un espai configurat per un mínim d'un metre per dos metres i vint centímetres (1,00m x 2,20m).

L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals).

En aparcaments de superfície, es seguiran els espais mínims especificats i per a vehicles pesants seran de tres metres per quinze metres (3,00 x 15,00m).

La reserva d'espai per l'aparcament de bicicletes s'estableix en un mínim de 0,5 m2/bicicleta. L'espai disposarà d'una alçada mínima d'un metre i cinquanta centímetres (1,50m).

3. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments.

L'obligació de reservar places d'aparcament afecta a les edificacions de nova planta i a les d'ampliació, sempre que aquesta ampliació suposi la creació de més habitatges.

Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

4. Exempció o reducció de les reserves de les places d'aparcament.

Estaran exemptes de la reserva de places d'aparcament les obres de reforma que mantinguin l'ús existent i les ampliacions d'habitatges existents que no suposin la creació de nous habitatges.

Estaran exemptes els edificis:

- Ubicats en la clau 1, i de façana inferior a 8 metres.
- Habitatges unifamiliars en parcel·la de superfície igual o inferior a 200m².

Estaran exemptes de realitzar les places d'aparcament mínimes els blocs d'habitatges de fins a tres habitatges.

Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a 10 places, sols serà obligatòries aquestes, no s'obligarà a la construcció de més soterranis.

En cas que sigui tècnicament impossible la reserva de les places d'aparcament mínimes, s'admetrà l'exempció a la reserva de les places d'aparcament, però la densitat dels habitatges que regula l'article 52 Densitat de la present normativa del POUM, es modificarà de la següent manera:

Paràmetres a complir sobre el nombre màxim d'habitatges:

El nombre màxim d'habitatges admesos, N, és el resultat de l'aplicació de la següent:

$$\text{Nre. màxim d'habitatges, N} = \text{SH} / 90 + [(\text{H}-\text{n}) / \text{H}] \times 20$$

SH: superfície construïda per a ús residencial per la que es sol·licita llicència.

n: nombre de places d'aparcament previstes en la llicència.

H: nombre d'habitatges previstos a la llicència.

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter,5 i l'enter,99 = núm. enter alt

S'entén per "tècnicament impossible" quan la geometria o dimensions de la parcel·la o de l'edifici existent no sigui possible la construcció dels aparcaments necessaris o sigui extremadament difícil la seva execució.

Article 70- Mesures Bioclimatiques

S'amplien les especificacions del Codi Tècnic Edificació (CTE), tenint en compte el marc normatiu de la Llei 16/2017 Canvi Climàtic i Directiva (UE) 2018/844 Eficiència Energètica d'edificis - determina que l'any 2021 tots els edificis de nova construcció siguin de consum gairebé nul d'energia i de baixes emissions de CO₂.

Principis en matèria energètica:

- a) Edificis dissenyats i construïts amb criteris de reducció de la demanda energètica tenint en compte els nous criteris bioclimàtics i d'autoconsum energètic dels edificis, baixos en emissions de CO₂
- b) Disseny eficient dels sistemes que cobreixen la demanda energètica
- c) Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit
- d) Compensació de l'impacte energètic generat

El projecte executiu haurà de justificar el consum energètic gairebé nul de les noves edificacions.

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Article 71- Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima i parcel·la mínima.

Article 72- Alineació a vial

És la línia que estableix al llarg del vial els límits de l'edificació.

Article 73- Alineació de façana

És la línia que assenyala el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació.

Article 74- Façana mínima

És la distància mínima d'alineació de vial pertanyent una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, només caldrà que la condició de façana mínima es compleixi en un dels fronts.

Article 75- Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

En els casos en que a causa del pendent més d'una planta es situï dins dels límits, cada tram de façana en que això succeeixi definirà una planta baixa diferent.

Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es definirà com si es tractessin de parcel·les independents, la profunditat de les quals ve limitada pel punt mig de l'illa.

Hi ha l'obligació d'alinejar la planta baixa a la línia de façana. Únicament es permet una reculada màxima de 1,50 metres de fondària i amplada per a l'accés de vianants a l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligació de l'alineació els locals comercials. Els accessos als garatges han d'estar alineats a façana.

Article 76- Plantes pis

Les plantes pis s'han d'ajustar a la línia de façana a excepció de les determinades en cada zona.

Article 77- Planta soterrani

Són totes les plantes situades per sota de la planta baixa. Es limiten a una planta en edificis unifamiliars i en dues plantes en edificis plurifamiliars. S'admet l'ocupació del 100% de la parcel·la en planta soterrani.

Article 78- Coberta

1. Per a edificis acabats amb coberta inclinada l'alçada reguladora màxima es compta des de la part superior del forjat estructural de coberta i des del pla de façana, per tant la planta coberta inclinada complirà aquesta condició. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 35%.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts, no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

P.S.C.: Sotacoberta. Espai sotacoberta auxiliar o complementari

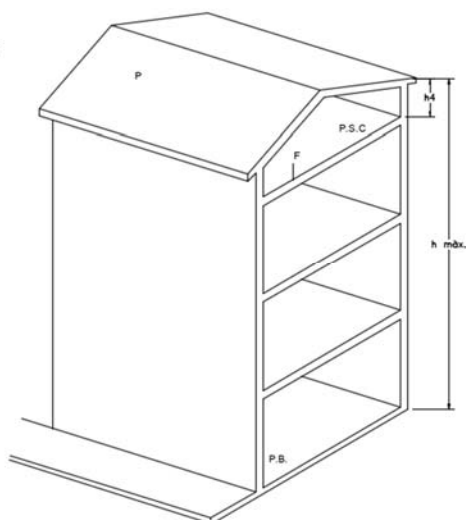
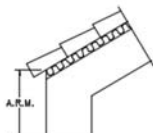
F: Cara superior del sostre de la darrera planta que permet l'edificació

P.B.: Planta baixa

P: Pendent de la coberta

h. màx.: Alçada reguladora màxima

h 4: Alçada de la coberta per sobre del darrer element resistent
 $0.60 = h4$

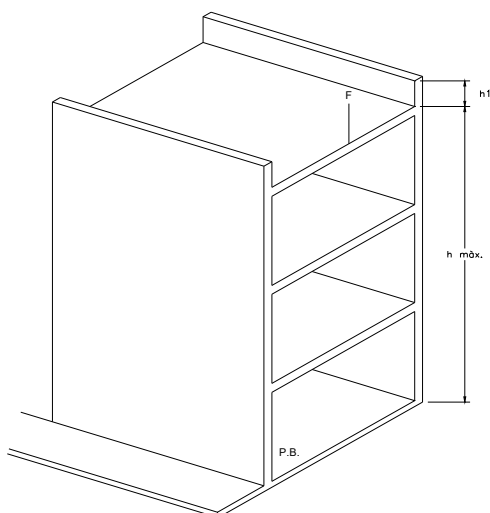


2. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Les baranes tindran una alçada màxima d'1,50 metres per sobre de l'alçada reguladora màxima. Les cobertes planes no podran sobrepassar la línia de façana, per tant no podran fer volada.

F: Cara superior del sostre de la darrera planta que permet l'edificació.

h. màx.: Alçada reguladora màxima

h 1: Alçada de la barana per damunt de la coberta.
 $0.80 = h1$



3. Per sobre dels plans definits per a la coberta, podran sobresortir:

- Les càmeres d'aire i elements de cobertura en cas de coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60m.
- Les baranes de la façana principal i posterior i la dels patis interiors, amb una alçada màxima d' 1,50m.
- Les xemeneies d'extracció de fums i de ventilació i les antenes.
- Les claraboies dels celoberts i les plaques solars tèrmiques, plaques fotovoltaïques i altres elements. En cas de coberta inclinada hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50cm d'aquesta en cap punt.

4. Les caixes d'escala i d'ascensor hauran d'estar integrades al gàlib màxim definit per l'aplicació de l'alçada reguladora màxima i el pendent màxim de coberta.

Article 79- Planta sotacoberta

Condicions dels espais sotacoberta:

- Espai sotacoberta auxiliar:

- destinació: allotjament de maquinària, safareigs, estenedors, trasters.
- accessibilitat: Hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici mitjançant l'escala comunitària i/o ascensor.

- Espai sotacoberta complementari:

- destinació: cambres higièniques, sales i habitacions. En qualsevol cas l'habitatge de la planta immediatament inferior al qual es vincula haurà de tenir la consideració d'habitatge complet, d'acord amb el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat o el que el substitueixi.
- accessibilitat: Només podran tenir accés des de l'interior de l'habitatge inferior per garantir la impossibilitat d'independització d'aquest espai.
- limitacions de superfície: com a mínim la meitat (1/2) de la superfície útil de la unitat s'haurà de realitzar a l'habitatge immediatament inferior.

Article 80- Mitgeres.

S'entén per mitgera la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per patis de llum.

Les mitgeres hauran d'acabar-se amb materials de façana sempre que quedin vistes. No es permet la utilització d'acabat en envà pluvial vist, de revestiments de mal comportament a la intempèrie i d'acabats amb aspecte ondulat tipus "uralita" a les mitgeres.

Article 81- Cossos sortints i elements sortints.

1. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents, excepte que en les determinacions de cada zona se'n determinin d'altres:

- L'alçària lliure mínima entre la vorera i el sota forjat dels cossos sortints és de 3,30 metres en tots els punts. Aquesta norma s'aplicarà tan sols en els edificis que estiguin alineats a la via pública i en la façana principal.
- La seva volada es limita per la menor de les dimensions següents:
 - El 10% de l'amplària del vial.
 - l'amplària de la vorera menys 0,60 m.
 - Una longitud de vol de 1,50 m.
- El vol dels cossos sortints en l'espai lliure interior d'illa vindrà limitat per la menor de les dimensions següents:
 - una vintena part del diàmetre inscribible en l'espai interior d'illa.
 - Una longitud de vol de 1,50 m.
- Els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de façana, respectant el límit lateral de vol. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà per al conjunt que formen les diferents façanes.
- Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de la façana. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà per al conjunt que formen les diferents façanes.
- El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metres de la paret mitgera.
- En l'espai lliure interior de l'illa no s'admeten els cossos sortints tancats i semitancats.

2. El vol dels elements sortints, com ràfecs, gàrgoles, rètols, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona.

Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia i es col·locarà a l'alçada mínima de 3,00 m, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar com a màxim 50 cm, en carrers d'amplada fins a 12 m., i 80 cm en els carrers més amples.

Article 82- Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana i en

el cas de coberta inclinada seria el punt del pla de façana que coincideix amb el pla inclinat de recolzament de la teula.

El nombre de plantes es determina tant per la façana principal com per a la façana posterior.

L'alçada de la façana posterior ve determinada per la línia d'arrencada del ràfec de la coberta posterior, que com a màxim ha d'estar al mateix nivell que el ràfec a carrer.

Article 83- Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

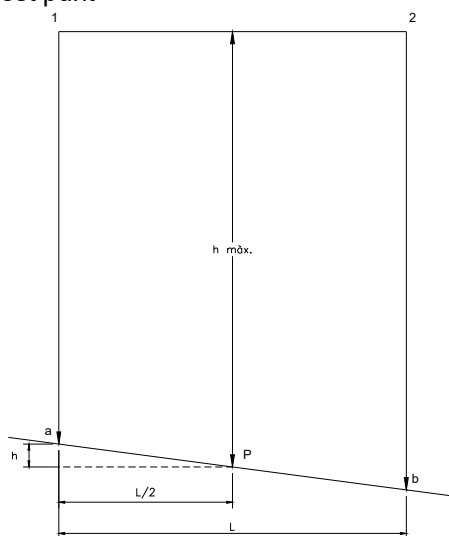
1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt

Suposit 1.a : diferencia de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la façana menor o igual a 0.60 m.

$$h < 0.60$$

h. màx. : Alçada reguladora màxima
a : Extrem superior de la rasant de la façana
b : Extrem inferior de la rasant de la façana
L : Longitud de façana
P : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

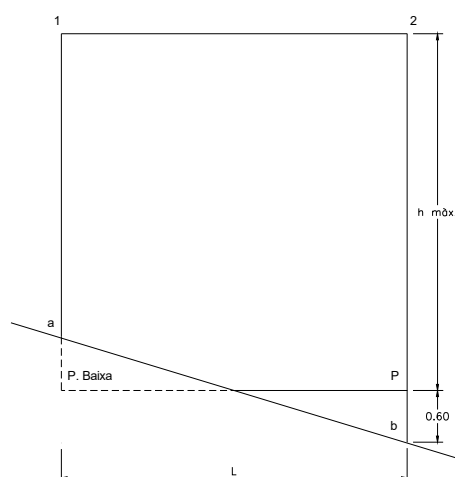


b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6 m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.

Suposit 1.b : diferencia de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la façana superior a 0.60 m.

$$h > 0.60$$

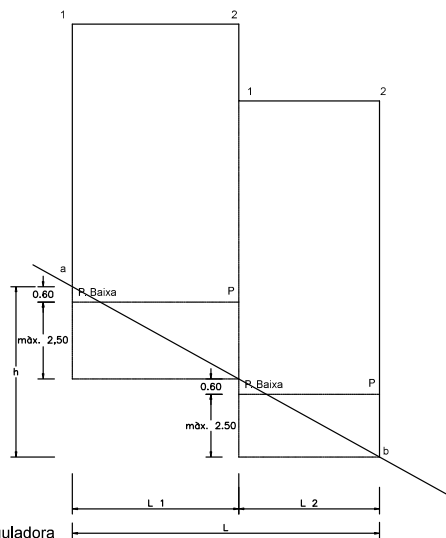
h. màx. : Alçada màxima reguladora
a : Extrem superior de la rasant de la façana
b : Extrem inferior de la rasant de la façana



c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2,50 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

Suposit 1.c : la rasant de la voravia es situa a més de 2,5 metres per sota del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora, com a conseqüència d'aplicar la regla 1 b.

- h. màx. : Alçada màxima reguladora
- a : Extrem superior de la rasant de la façana
- b : Extrem inferior de la rasant de la façana
- h : Desnivell entre a i b
- L : Longitud de façana
- L1,L2 : Longitud dels trams de façana
- P : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
- 1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent



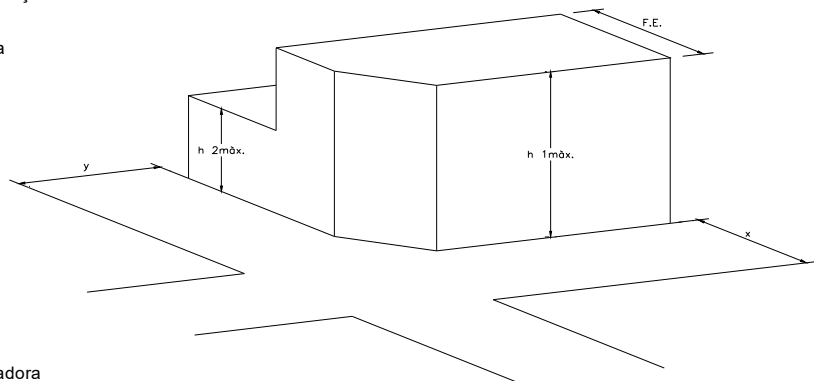
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola, separant els trams amb diferent alçada reguladora.

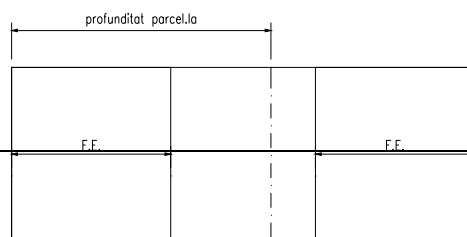
Suposit 2.b : Edificis amb façana a dues vies que fan cantonada o xamfrà amb alçades reguladores diferents

Les alçades es mesuraran per cada tram d'alçada independent



- h. màx. : Alçada màxima reguladora
- x,y : Amplades carrer
- F.E. : Fondaria edificable

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà, regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mitjà de la parcel·la.



4. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà, si no disposen d'espai lliure interior, regularan la seva alçada prenent-la des de la façana on el plànol d'ordenació indica el nombre màxim de plantes

Article 84- Profunditat edificable

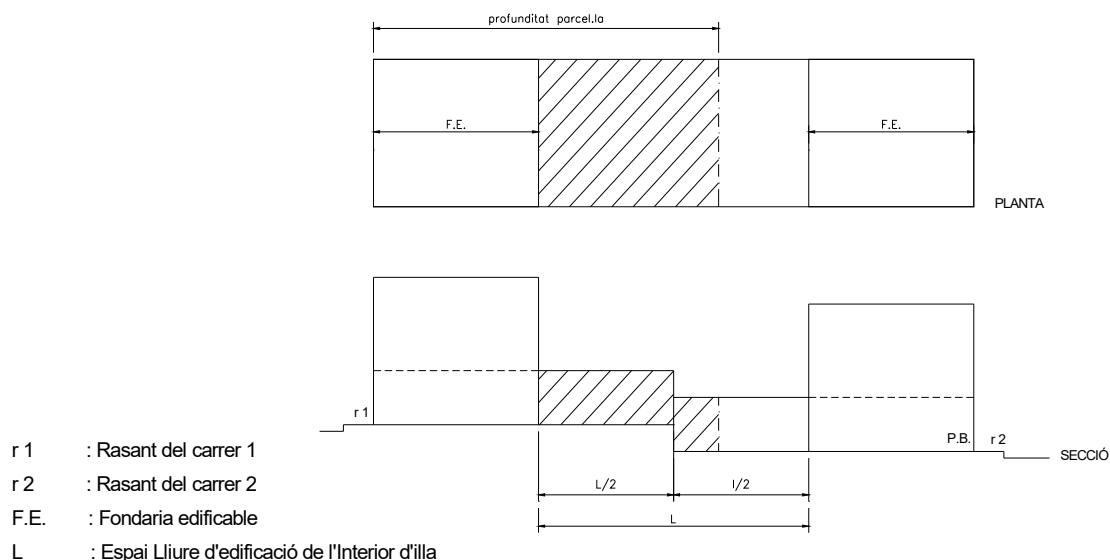
1. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de "l'espai lliure interior d'illa".
2. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8m.

Article 85- Edificació en el pati d'illa o pati posterior de l'edificació

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona:

1. L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot depassar l'alçada lliure de 3,50 metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora fins sobre forjat, s'haurà de cobrir mitjançant coberta plana. Les alçades de les parets mitgeres seran de 1,80 m i amb obra massissa i amb el mateix acabat de façana en ambdues cares.

2. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.



3. S'admetrà l'edificació en soterrani en tot el solar, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa.

4. Es podran construir piscines separades un metre de les mitgeres, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa. S'admeten també les instal·lacions esportives, sempre que no generin volum edificat.

5. No s'admeten activitats en els patis d'illa.

6. Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes, i xemeneies dins el pati d'illa separats de l'edifici principal. Sempre es faran adossats a l'edifici principal i la xemeneia sobresortirà un metre del ràfec de la coberta de l'edifici principal. En el cas que l'edifici del costat sigui més alt, la xemeneia sempre haurà de sobrepassar el ràfec de les cobertes veïnes.

7. Es prohibeixen els usos d'habitatge en pati d'illa sempre que no formin part de l'habitatge situat dins la fondària edificable.

Article 86- Tanques de parcel·les edificades

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer (alineació reculada de vial) o a zona verda: tindran una alçària màxima de 1,80 m. Fins a una alçària de 1,00 metre podrà serà massissa i amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, fusta o reixes. Es prohibeixen les gelosies, les balustrades i la tela metàl·lica. S'admet que una part de la tanca sigui massissa fins a 1,80 metres d'alçada per ubicar-hi els comptadors de les instal·lacions.
- Tanques entre veïns:
 - en terrats de planta pis: tindran una alçada de 1,80 metres que serà de material massís i amb acabat de façana en ambdues cares.
 - en jardins de planta baixa: tindran una alçària màxima de 2,00 m. Fins a una alçària de 0.40 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, fusta, reixes o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies i balustrades.
- ~~S'admetrà la construcció d'un porxo d'accés a la parcel·la integrat a la tanca en parcel·les que disposin d'una façana de més de 15 metres. Aquest porxo no podrà volar sobre l'espai públic i tindrà una amplada màxima de 1,00 metre i una llargada màxima de 5,00 metres.~~
- No s'admetrà la construcció de cap tipus de porxo d'accés a la parcel·la.

- En el cas de carrers o límits de parcel·la amb pendent, la tanca es dividirà en els trams necessaris per tal que mai tingui una alçada superior als 2,00 metres.

SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 87- Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

Definició: És aquella zona en la que l'edificació es preveu amb volumetria independent per a cada una de les parcel·les i que per la baixa densitat d'ocupació i aprofitament, pot deixar-se a la lliure disposició sempre que compleixi els paràmetres establerts en la zona.

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, parcel·la mínima, façana mínima, nombre màxim de plantes, alçada màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Article 88- Sòl lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

S'haurà de respectar el màxim possible l'arbrat existent a la parcel·la.

2. Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes, i xemeneies dins el pati d'illa separats de l'edifici principal. Sempre es faran adossats a l'edifici principal i la xemeneia sobresortirà un metre del ràfec de la coberta.

3. S'admet la construcció de piscines. Les separacions mínimes a partions a la que s'ha de situar la piscina seran les següents:

a vial: 2,00 m

a resta partions: 1,00 m

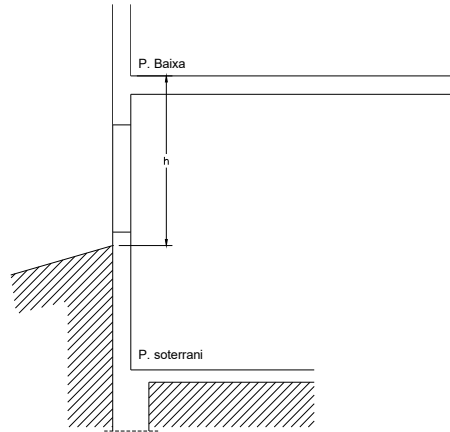
4. No s'admeten activitats en els patis d'illa, excepte en els solars qualificats d'equipament.

5. Rampes d'accés als garatges soterranis: S'admet la construcció de la rampa d'accés al soterrani adossada al límit de parcel·la, en la franja de separació mínima de l'edificació. S'admetrà la construcció d'un soterrani amb superfície construïda màxima de 25 m² en la franja de separació màxima únicament per ubicar-hi l'accés al garatge.

6. El sòl lliure d'edificació haurà de rebre un tractament enjardinament o de paviment tou natural tipus sauló o similar en un mínim del 50% de la seva superfície, admetent-se un màxim de superfície coberta amb paviment no drenant de 50 m². Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.

Article 89- Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu resultant de l'adaptació topogràfica. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.



Article 90- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

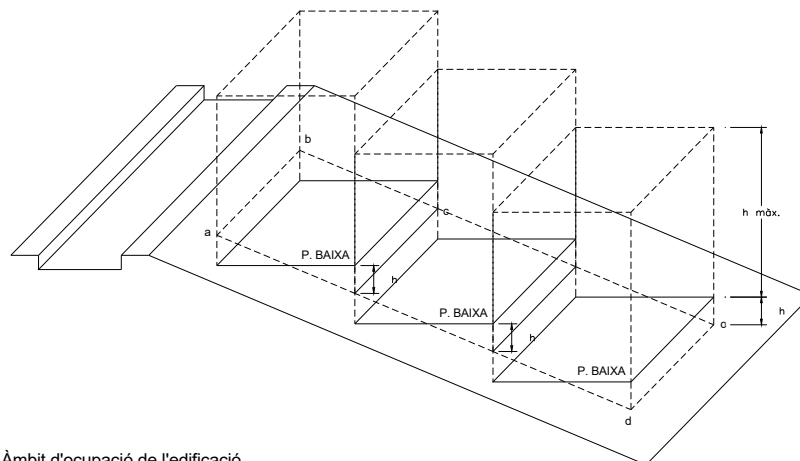
Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Article 91- Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només poden sobresortir xemeneies i elements tècnics. Per sobre d'aquesta alçada no s'admeten cossos edificats com caixes d'ascensor, sotacoberts...

L'alçada màxima es compta des de la plataforma on es situa la planta baixa, fins al carener de la coberta inclinada o fins a la part superior del terrat pla de la coberta plana.

En els casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.



$h < 1 \text{ m.}$

a-b-c-d- : Àmbit d'ocupació de l'edificació

h màx. : Alçada màxima

Article 92- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis, a excepció de l'accés al soterrani. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 50 cm. No s'admeten porxos ni pèrgoles en aquesta franja.

Article 93- Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la ve fixada per a cada zona. En els terrenys amb pendent el percentatge d'ocupació disminuirà en funció del quadre següent:

| pendent del terreny | disminució del percentatge d'ocupació màxima |
|---------------------|--|
| fins al 29,99% | no varia el percentatge |
| del 30% al 49,99% | disminució en 1/3 |
| del 50% al 99,99% | disminució en 1/2 |
| més del 100% | no s'admet la construcció |

Article 94- Construccions auxiliars

S'entendrà per construccions auxiliars les edificacions al servei de l'edifici principal destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'estrís de jardineria, maquinària de la piscina, vestuaris, quadres, safareigs, hivernacles, casetes de control, ... El sostre d'aquestes edificacions, si no es determina el contrari en la zona, computa en el càlcul del sostre màxim.

Article 95- Tanques

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer o a zona verda: tindran una alçària màxima de 1,80 m. Fins a una alçària de 1,00 metres podrà ser massissa i amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, fusta o reixes. Es prohibeixen les gelosies, les balustrades i la tela metàl·lica. S'admet que una part de la tanca sigui massissa fins a 1,80 metres d'alçada per ubicar-hi els comptadors de les instal·lacions.
- Tanques entre veïns: tindran una alçària màxima de 1,80 m. Fins a una alçària de 0.40 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, reixes, fusta o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies i balustrades.
- No s'admetrà la construcció de cap tipus de porxo d'accés a la parcel·la.
- En el cas de carrers o límits de parcel·la amb pendent, la tanca es dividirà en els trams necessaris per tal que mai tingui una alçada superior als 1,80 metres.
- La tanca a façana sobre del mur generat per l'adaptació topogràfica de l'article 91, quan aquest tingui una alçada sobre rasant de vial superior o igual a 1,00 metre, serà només calada amb una alçada màxima de 1,10 metres.

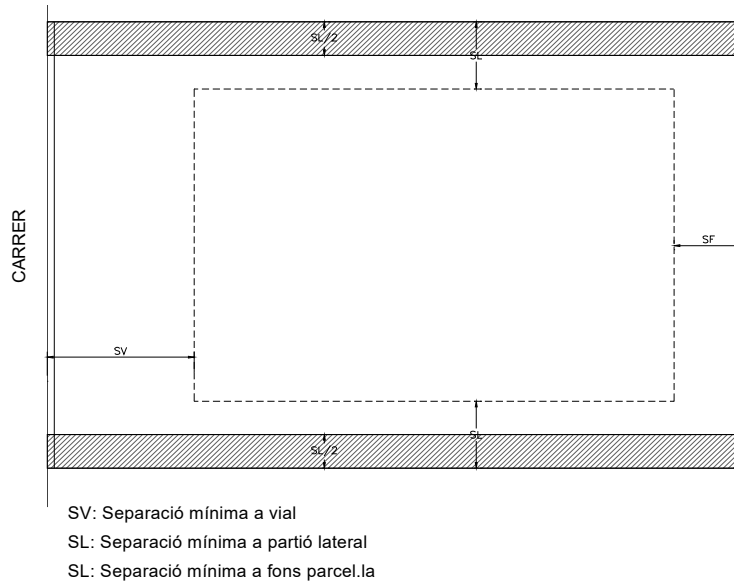
Article 96- Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les partions no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la partió. En carrers de pendent inferior al 8% no es podrà modificar el nivell natural del terreny en les partions laterals en la franja delimitada per la meitat de la separació mínima.

Al límit de carrer els murs de contenció podran arribar com a màxim a cota natural de terreny.

Esquema de zones de terreny no modificable en parcel·les ubicades en carrers de pendent < 8%



2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:2 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les partions.
3. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 2,50 m.
4. Es podran fer garatges soterrats a façana, en els casos en que ho admeti la zona i sempre respectant les condicions que s'imposen.
5. En la documentació per a atorgament de la llicència d'edificació caldrà aportar la justificació del nivell topogràfic inicial i final en plantes i seccions.

Article 97- Densificació

En l'edificació aïllada, concretament en les Claus 6b2,6b3,6c1,6c2 de parcel·la superior a 600m² es permet l'ús bifamiliar, amb compliment de la legislació vigent.

En l'edificació existent, i adaptant-los als requeriments d'accessibilitat i habitabilitat entre d'altres, serà compatible l'ús bifamiliar sol·licitant la corresponent llicència de divisió horitzontal o vertical.

TÍTOL 3 - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS.

Article 98- Funció i contingut social del dret de propietat

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

Article 99- Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableixi la legislació urbanística.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'ordenació municipal, així com pel planejament i ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats en l'apartat 1 d'aquest article.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la Llei d'urbanisme, ni d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament derivat i ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació estatal aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions i per la Llei d'urbanisme.

5. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl, queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

Article 100- Usos del subsòl

El subsòl dels terrenys de domini públic i dels sistemes generals destinats a ús públic seran de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a ser-ho. Podrà ser ocupable en soterrani si així es determina en els articles de condicions d'ús, d'ordenació i edificació establerts per a cada sistema. No obstant això, el planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada destinat als usos previstos al l'article 34.2 del RDLU i, el planejament pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades, tot això conforme es determina a l'article 34.3 de l'esmentat precepte reglamentari.

El subsòl de les zones amb destí i ús privat serà susceptible d'aprofitament privat amb les limitacions establertes en cada zona d'aquestes normes. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció

d'un Pla especial o Pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

El subsòl queda sotmès al règim establert a la LU i a l'article 32 del RDLU, i el seu aprofitament urbanístic resta subordinat a les servituds administratives necessàries i exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, així com a les limitacions que es derivin de la legislació sectorial respecte a la preservació front als riscos i a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat, dels aqüífers classificats i del patrimoni geològic protegit d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Els límits a l'aprofitament urbanístic establerts en aquest precepte delimiten el contingut urbanístic de la propietat del subsòl i no confereixen a les persones propietàries el dret a exigir indemnització en el cas que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic del subsòl previst en el planejament urbanístic.

En sòl urbà, quan de les exigències derivades de la prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl se'n derivi una incompatibilitat total o parcial amb l'ús del sòl o del vol de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït, s'ha de procedir a l'expropiació de l'aprofitament afectat conforme es determina a l'article 32.4 del RDLU,

Article 101- Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, es defineix a través de la classificació del sòl, de la qualificació del sòl i de la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

Article 102- Classificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl del terme municipal de Sant Esteve de Palautordera, d'acord amb l'article 24 i següents de la LU, i l'article 7 i següents de la LRSV en:
 - Sòl urbà consolidat (SUC)
 - Sòl urbà no consolidat (SNC)
2. Dintre del sòl urbà, atenent a les condicions establertes en els articles 30 i 31 de la LU, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat (SNC).
3. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en els plànols d'ordenació relatius al Règim del Sòl.
4. La regulació de cadascuna d'aquestes classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina en els capítols d'aquest títol que segueixen.

Article 103- Qualificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. La flexibilitat o no dels sistemes està definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general o local.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols següents d'aquest títol.

CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 104- Definició dels sistemes

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 105- Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.1 LU, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general i orgànica del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Són sistemes locals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.2 LU, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi, d'acord amb el que estableix, en aquest darrer cas, el POUM.

3. El POUM pot preveure com a sistemes reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que disposa l'article 34.3 LU.

4. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa la LU. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

Article 106- Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes. En qualsevol cas s'hauran de complir els articles 33 a 35 del RDLU.

Article 107- Gestió i execució dels sistemes

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 al 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 Pla, o per expropiació forçosa.

3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 LU. Si cal avançar l'obtenció de la

titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, en el qual cas l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

4. L'adquisició dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

5. 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, previ l'acord i requisits pertinents.

6. Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

7. Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el POUM inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, són part integrant del sector i se subjecten a les següents determinacions:

- a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació.
- b) Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.

8. En els sòls qualificats d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se 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 Pla.

9. Aquest POUM pot, quan sigui necessari per a la implantació d'infraestructures i serveis de connexió o per l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis, que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:

- Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

- Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

En els casos previstos en aquest apartat els terrenys vinculats no formen part del sector ni del Polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix el RDLU.

10. Són aplicables els supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions que preveu aquest POUM, conforme es determina a l'article 34 del RDLU.

Article 108- Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, 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.

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

- a) Protecció del sistema viari: s'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies, autonòmiques o municipals, és a dir, el Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat per Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i els preceptes no derogats del el reglament general de carreteres aprovat per Decret 293/2003, pel que fa al règim de protecció referent a les zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la

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

- b) Protecció del sistema hidrològic: (fonts i cursos d'aigua): s'estarà al que disposa aquest Pla i el Reial Decret Legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril i modificat pel Real Decreto 670/2013 de 6 de setembre, i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
- c) Protecció dels equipaments: s'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.
- d) Protecció de les infraestructures tècniques: s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta al que s'estableix en el reglament sobre xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuin el territori no urbanitzat (canalització de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

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

4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que es protegeix.

5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions i instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al qual es refereix la protecció.

SECCIÓ 2 - SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Article 109- Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Aquests sistemes de comunicació comprenen totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles. En aquest POUM estan constituïts bàsicament pel sistema viari (X).

2. S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic.

Article 110- Sistema viari (X)

1. Comprèn les infraestructures de transport terrestre com carreteres, camins, carrers i els aparcaments. L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de transport i comunicació terrestre.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

X1- Xarxa territorial bàsica.

Xarxa viària de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que, juntament amb la bàsica, conforma l'estructura general del territori.

Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.

X2- Vialitat bàsica local.

Xarxa viària urbana i interurbana estructurant, tant els que es troben en sòl urbà com urbanitzable, els camins principals i les carrerades.

X3- Xarxa viària complementària.

Comprèn la vialitat urbana d'ús intern, així com camins agrícoles i senders que el pla reconeix (sens perjudici del article 159 de la present normativa).

Xa- Àrees d'aparcament.

Espais públics lligats a la xarxa viària, específics per a l'aparcament de vehicles, camions i autobusos.

S'identifica amb el subíndex "r" la xarxa de trànsit restringit, amb prioritat per als vianants.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant plans especials en el sòl urbà.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres.

6. Els terrenys reservats per a nova vialitat (que inclouen l'espai destinat a la via i la seva franja de protecció), grafiats als plànols d'ordenació, no són edificables i no s'hi pot dur a terme cap moviment de terres.

7. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

8. S'estableixen les següents categories de camins rurals:

- Xarxa bàsica: són els camins rurals d'accés i de relació interurbana utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles que serveixen a molts i diferents assentaments (granges, cases, indústries, etc) o tenen un gran contingut paisatgístic.

Principal: Aquella que relaciona els diversos nuclis de població.

Secundària: La resta de camins de la xarxa bàsica.

- Xarxa secundària: són el fruit de la recuperació d'antics camins que pels seus traçats, situacions, recorreguts o morfologia representen una imatge històrica i cultural. Són camins rurals per a vianants encara que s'hi admet el pas de vehicles rodats en cas de necessitat.

En el plànol d'ordenació estructura general i orgànica del territori 1/10.000 s'ha destacat la xarxa bàsica.

9. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

10. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol "Estructura general i orgànica del territori. Règim i zonificació del sòl" els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

11. La xarxa viària urbana i la de camins veïnals haurà de preveure reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

Article 111- Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial

En els plànols d'ordenació es grafiem amb una línia discontinua les franges de no edificació dels marges de les infraestructures que es deriven de les determinacions del Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres i el Text refós de la Llei de carreteres, aprovat per Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost.

Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableixen el Pla d'ordenació urbanística municipal, però, ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació sectorial abans esmentada.

SECCIÓ 3 - SISTEMA D'ESPAIS OBERTS

Article 112- Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais oberts els següents: el sistema d'espais lliures i zones verdes (V) i el de protecció de sistemes (S)

2. S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic. Caldrà garantir l'ús públic de la superfície.

Els accessos i afectacions de la superfície d'espais lliures podran ocupar un màxim d'un 5% de la seva superfície que no es podrà sumar a altres edificacions que donin servei a l'espai lliure en superfície.

Quan s'actui en àmbits de mides superiors als 5.000 m² caldrà garantir la possibilitat d'enjardinament i arbrat, pel que caldrà preveure com a mínim un metre de gruix de terres per fer la plantació.

Article 113- Sistema d'espais lliures i zones verdes (V)

1. Formen aquest sistema tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.

S'ordenen com a sistema d'espais lliures i zones verdes aquells que s'especifiquen en els plànols amb la clau V. Poden estar en sòl urbà o urbanitzable i tant la seva ubicació com els seus límits són normatius.

2. L'ús fonamental dels espais lliures i zones verdes és el lleure, descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions, instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 10% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda, amb una alçada màxima de 4,5m. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

En els espais lliures de parc (V1) s'hi admetrà la ubicació de pistes esportives a l'aire lliure d'accés al públic en general. L'edificació de suport d'aquestes pistes no podrà sobrepassar el 2% de la superfície del parc.

En els espais lliures de parc també s'admet zones d'aparcament per la pròpia activitat en un percentatge màxim del 20% de la superfície del parc.

3. S'admet la possibilitat de llums i de vistes de les finques veïnes, però no accés a les finques privades.

4. Els possibles usos que es determinen com a sistema de zones verdes són:

- V1- Parcs.
- V2- Places.
- V3- Parcs esportius.
- V4- Parcs supramunicipals.
- V5- Espais de jocs infantils.
- V6- Jardins urbans.
- V7- Parcs de nova creació / reserva.
- V8- Parcs periurbans.

5. En els sòls qualificats de V1 s'hi admetrà la coexistència de petits horts, que compliran les següents condicions:

- Podran ocupar com a màxim un 10% de la superfície qualificada de V1
- La superfície mínima de cada hort serà de 100 m².
- S'admetrà una caseta per cada hort, amb una superfície màxima de 7 m² i una alçada màxima de 2,50 m. El material utilitzat per les parets exteriors serà de colors terrosos, prohibint-se explícitament els colors llampants, el color blanc i les superfícies excessivament brillants que produeixen reflexes. L'acabat de façana serà arrebossat i pintat i la coberta serà de teula o similar amb un pendent màxim del 30%. També podran ser casetes de fusta.

6. Es prioritzarà el manteniment de la vegetació arbòria existent, i l'ús de vegetació autòctona.

7. Sempre que sigui possible s'evitarà l'admissió d'usos en el subsòl i l'ocupació amb construccions, instal·lacions, aparcaments i horts d'aquells terrenys amb recobriment arbori, pendent elevat i/o adjacents al sistema hidrològic, als efectes de mantenir les seves funcions ambientals actuals, sens perjudici d'adoptar les mesures establertes en la normativa vigent en matèria de prevenció d'incendis.

Article 114- Sistema de protecció de sistemes (S)

1. La seva destinació és la de constituir reserves de sòl per a la protecció de les infraestructures. La titularitat podrà ser pública o privada.

2. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

3. Queden definits en els plànols d'ordenació amb la clau S.

4. El paper fonamental del sistema de protecció viària, en el sòl urbà i urbanitzable és fer de corredors verds públics amb les funcions següents:

- reducció de l'impacte sonor i visual de les carreteres vers els nous creixements, és a dir, crear una barrera visual i acústica.
- connexió dels espais verds del sòl no urbanitzable amb els parcs i jardins urbans per aconseguir que el verd es converteixi en una xarxa contínua dins tot el terme municipal.

5. Aquests corredors tindran un tractament verd natural mitjançant la plantació d'arbrat d'un mínim d'un arbre per cada 10 m², l'estudi de la qual s'inclourà en els projectes d'urbanització.

6. No s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais.

SECCIÓ 4 - SISTEMA HIDRÀULIC

Article 115- Sistema hidràulic (H)

1. El sistema hidràulic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidràulic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la

protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació. Els marges estan subjectes en tota la seva extensió a una zona de servitud de 5 m. d'amplada, pel seu ús públic que es regularà reglamentàriament i a una zona de policia de 100 m. d'amplada en la que es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

Excepte en l'àmbit del sòl urbà, on les mesures i actuacions de reducció del risc hidrològic estan, en principi, condicionades per la presència dels elements existents, dels sistemes i serveis urbanístics i les edificacions o construccions que conformen la pròpia trama urbana, a la resta del sòl (urbanitzable i no urbanitzable), la protecció dels cursos de la xarxa hidrològica i la reducció del risc pel desbordament de les lleres naturals exigeix l'autorització de l'ACA per la modificació del relleu o la construcció en la franja de 100,00 metres d'amplada al costat dels marges que constitueix la zona de policia de lleres.

4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

6. En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.

7. Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament establerta a l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, el POUM dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, distingeix la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris, d'acord amb l'article 6 del RDLU.

8. Les actuacions en aquest àmbit s'han de fer d'acord amb els "Criteris d'intervenció del espais fluvials publicats", redactats per l'ACA el març de 2002 i publicats a la seva pàgina web.

9. S'atendrà a les indicacions del Reial Decret 879/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) modificat el 29 de desembre de 2016 pel Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en especial a les limitacions als usos del sòl en la zona inundable (article 14 bis).

SECCIÓ 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Article 116- Disposicions generals

Per la seva finalitat es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Article 117- Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades per el pla amb la clau E, ja siguin públics o privats d'interès públic i social.

Els sòls destinats a equipament podran ésser expropiats, tanmateix els sòls destinats a equipament que en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM siguin de domini privat i s'hi desenvolupin usos d'equipament, continuaran en règim de propietat privada.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- E1- Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria. (escoles bressol públiques, centres d'educació primària i secundària,

- ensenyament universitari, escoles d'art, música, idiomes, escola de natura, centres d'educació especial ...)
- E2- Sanitari i assistencial: hospitals, centres d'assistència primària.
 - E3- Administratiu / Proveïment: centres administratius de les diferents institucions estatals, l'autonòmica o local (ajuntaments, administracions d'hisenda, consells comarcals...), mercats públics, escorxadors, altres centres de proveïment.
 - E4- Cultural, social i religió: centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres assistencials, centres d'inserció social, casals, residències per a la gent gran i centres de dia, centres per a la pràctica de la religió.
 - E5- Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
 - E6- Funerari / Cementiri: tanatoris, cementiris, crematoris ...
 - E7- De nova creació sense ús assignat
 - E8- Transport: estacions d'autobús i aparcaments vinculats

3. L'edificació 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. S'haurà de garantir el manteniment de l'hàbitat natural on s'ubiquen, intentant betllar pel mantenint de l'arbrat i la vegetació existent, i adaptant-se al medi actual amb les màximes mesures d'integració paisatgística respecte de l'entorn on s'ubicarà, i tenint en compte alhora, la clau de sòl no urbanitzable propera.

En el cas d'una zona d'equipaments que comparteixi illa amb altres zones, les condicions de l'edificació intentaran adaptar-se a les establertes per a la zona contigua on es situa l'equipament, prioritzant-se, però, les necessitats funcionals de l'equipament a emplaçar-hi, i mantenint com a màxim una edificabilitat de 1,0 m²st/m²s. Les distàncies a partions seran les que marquin les necessitats de l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui partió a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat. En el cas que es grafii l'ordenació en el plànol d'ordenació aquesta prevaldrà sobre el redactat anterior.

En el cas d'equipaments on es permet edificar el pati d'illa en planta baixa, l'alçada màxima del cos edificat serà de 7,00 metres.

En el cas d'una zona d'equipaments que constitueixi una illa independent les condicions de l'edificació seran: ordenació per volumetria específica, una edificabilitat de 1,0 m²st/m²s i una alçada màxima, llevat de casos excepcionals i concrets, de 9'50m sobre la cota natural del terreny.

Pels equipaments socials l'edificabilitat serà de 1,5 m²st/m²s.

En el cas que es grafii l'ordenació en el plànol d'ordenació aquesta prevaldrà sobre el redactat anterior.

4. L'ús de serveis tècnics serà compatible en aquests sòls.

Article 118- Sistema de serveis tècnics i ambientals (T)

1. El sistema de serveis tècnics, que forma part dels sistema d'equipaments, comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Els possibles usos que es determinen com a serveis tècnics i ambientals són:

- T1- Aigua.
- T2- Energia.
- T3- Depuració.
- T4- Residus.
- T5- Comunicacions.
- T6- Infraestructures de rec.
- T7- Reserves sense ús assignat.

3. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal:

- a. Es podran situar en sòls qualificats d'equipament aquells serveis tècnics que donin servei exclusiu als sòls urbans.
- b. Es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb la tramitació establerta a la Llei d'urbanisme, aquells serveis tècnics que precisin d'una ubicació concreta en aquests espais.
- c. L'edificació 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. S'haurà de garantir el manteniment de l'hàbitat natural on s'ubiquen, intentant betllar pel mantenint de l'arbrat i la vegetació existent, i adaptant-se al medi actual amb les màximes mesures d'integració paisatgística respecte de l'entorn on s'ubicarà, i tenint en compte alhora, la clau de sòl no urbanitzable propera.

4. Estacions depuradores: Tots els sectors de desenvolupament, tant residencials com industrials, han de preveure en els seus corresponents plans parcials i projectes d'urbanització, un sistema separatiu de clavegueram d'aigües pluvials. A més a més, els sectors industrials instal·laran una estació depuradora d'aigües negres per realitzar el cicle de depuració abans d'abocar-les al col·lector general. Aquest cicle haurà d'ésser aprovat per tècnics competents abans de l'inici de l'activitat industrial.

5. En cas de desenvolupar-se els sòls urbanitzables delimitats, els promotors d'aquests hauran de subscriure un conveni de col·laboració en matèria de sanejament amb l'Ageència Catalana de l'Aigua i l'Ajuntament.

6. L'Agència Catalana de l'Aigua tindrà competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, respectivament.

7. Els emplaçaments on ubicar infraestructures de telecomunicacions s'ordenaran, be per pla especial, pel mecanisme previst a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme, o be mitjançant els mecanismes que preveu el Decret 148/2001. En qualsevol cas serà d'aplicació la legislació sectorial.

SECCIÓ 6 - SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Article 119- Sistema d'habitatge dotacional públic (D)

1. El sistema d'habitatge dotacional públic aplega 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, tal com disposa l'article 34.3 de la LU així com les disposicions concordants del RDLU.

2. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.

En el cas d'una zona d'habitatge dotacional que comparteixi illa amb altres zones, les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situa. En el cas que l'habitatge dotacional sigui partió a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat. En el cas que es grafii l'ordenació en el plànol d'ordenació, aquesta prevaldrà sobre el redactat anterior.

En el cas d'una zona d'habitatge dotacional que constitueixi una illa independent, les condicions de l'edificació seran: ordenació per volumetria específica, una edificabilitat de 1 m²st/m²s i el nombre de plantes màxim serà de PB+2.

3. Usos admesos:

- planta baixa: equipaments comunitaris (sanitaris, assistencials, culturals i socials), comercial, oficines i habitatge dotacional públic.
- planta pis: habitatge dotacional públic.

4. Les modificacions del planejament que tinguin per objecte la substitució del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública pel de sistema d'habitatge dotacional públic han de justificar que no cal destinar els terrenys a equipaments comunitaris i que la superfície d'aquesta substitució no supera el 5% de la superfície total destinada o reservada pel POUM a equipaments comunitaris públics locals en sòl urbà i urbanitzable, d'acord amb l'establert a l'article 66.1c RDLU.

CAPÍTOL 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 120- Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, classifica com a sòl urbà SU aquell sòl que ha considerat apte per aquest fi i que assoleix les condicions que s'estableixen a l'article 25 de la Llei d'urbanisme perquè han estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. També es classifiquen com a sòl urbà aquells sòls que, en execució del planejament urbanístic, han assolit el grau d'urbanització que aquest determina. El simple fet que un terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.

2. Els propietaris de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar els solars resultants, sota les condicions establertes a la Llei d'urbanisme, especialment en l'article 41 LU, i pel planejament urbanístic. Els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel Pla d'ordenació urbanística municipal per a àmbits determinats.

3. El POUM distingeix dins la classe de sòl urbà dues categories: el *sòl urbà consolidat* i el *sòl urbà no consolidat*.

4. Constitueixen als efectes del Pla sòl urbà consolidat, aquells terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb el que determina l'article 29 de la Llei d'urbanisme i aquells terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'apartat a) de l'article 29 LU abans esmentat, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

5. Tenen la condició de sòl urbà no consolidat, el sòl urbà altre que el consolidat.

6. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat tenen els drets d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, i d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que fixi el present POUM i el planejament de desenvolupament.

7. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat estan subjectes als deures següents:

a) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió

corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.

- b) Edificar els solars en les condicions que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.
- c) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

8. Els propietaris del sòl urbà no consolidat, han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les quals fa referència l'article 70.2 a) de la LU. No obstant, el percentatge de cessió d'aprofitament serà major en el supòsit d'àrees residencials estratègiques i modificacions de planejament urbanístic general, conforme els requisits i percentatges previstos en cada cas com excepcions a l'article 43.1 de la LU.

A aquests efectes s'inclouen en aquestes finalitats de l'article 70.2 a) de la LU abans referit:

- a) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte de transformació urbanística.
- b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.
- c) Les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat.

L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el projecte de reparcel·lació, i pot atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.

La cessió de sòl a que es refereix aquest apartat pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

9. Els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat són, a més dels referits en els apartats precedents, els següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que d'acord amb el que estableixen els articles 34.2 i 35.3 LU, poden ser discontinus.
- c) Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que aquest Pla o el planejament inclouen dins de l'àmbit d'actuació corresponent o què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.
- d) Costejar, i si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertoqui.
- g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el

Pla d'ordenació, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

h) Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en que la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

10. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana ni en polígons d'actuació urbanística tenen els deures següents:

a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària per tal que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.

c) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertoqui.

Article 121- Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indica amb la corresponent clau.

4. Per al desenvolupament de l'ordenació del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten plans de millora urbana, per als quals es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

6. S'atendrà a les indicacions del Reial Decret 879/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) modificat el 29 de desembre de 2016 pel Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en especial pel que fa a les obres i construccions a la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat (article 9 ter).

Article 122- Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbà, ja siguin en àmbits d'actuació urbanística o no, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa la Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, com determina la LU, la cessió a l'administració del sòl amb aprofitament s'efectuarà lliure de càrregues d'urbanització.

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 123- Definició de zones

1. Aquest Pla d'ordenació urbana municipal estableix les següents zones:

- Nucli antic (clau 1)
- Illa oberta (clau 4)
- Cases agrupades (clau 5)
- Cases aïllades (clau 6)
- Conservació (clau 11)

2. Els solaris que el POUM o el planejament derivat destini a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de règim general o especial s'identifiquen afegint el subíndex HP1 a la clau que se li atorga, mentre que els que es destinin a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de preu concertat s'identifiquen afegint el subíndex HP2 a la clau que se li atorga. Els usos admesos en els solaris que incorporin aquest subíndex serà el residencial destinat a habitatge amb protecció del tipus que indica el subíndex. Les plantes baixes d'aquests edificis podran tenir l'ús comercial i d'oficines.

Article 124- Nucli antic (clau 1)

DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn el nucli urbà més antic de Sant Esteve de Palautordera, ocupat per edificis que sense tenir una regularitat de parcel·lació ni d'edificació presenten un grau elevat d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupament en que es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat. Es pretén salvaguardar al màxim l'extraordinària qualitat especial i ambiental del conjunt urbà construït en aquesta zona, mantenint el seu caràcter, a nivell d'unitat arquitectònica i de conjunt urbà, així com la seva integració amb el medi.

Les edificacions s'ordenen a l'entorn dels primers carrers que van formar el nucli de Sant Esteve de Palautordera, amb una ordenació força d'edificació continua.

Subzona **1b**: Illes amb definició geomètrica obertes i tancades. Comprèn aquelles illes d'edificació que configuren el casc antic i principals vies de la població.

Protecció del patrimoni construït

Obligacions dels particulars:

Els propietaris dels edificis venen obligats al seu manteniment en bones condicions de seguretat, higiene i ornat públics. De manera molt especial, vénen obligats a respectar i protegir els elements i edificis d'especial interès i valor arquitectònic, d'acord amb el Catàleg/Inventari de béns a protegir definits en aquest POUM.

L'Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera podrà, si ho creu oportú i necessari, redactar el corresponent *Padró Municipal de Façanes i/o elements del casc antic en mal estat*. Les façanes incloses (obligades a l'execució de les obres de restauració necessàries per garantir el manteniment dels elements o edificis) quedarien vinculades per uns terminis d'execució. El no compliment comportarà la sanció corresponent i eventualment l'actuació subsidiària de l'Ajuntament.

Condicions de llicència:

Sol·licituds de llicència: A la sol·licitud de llicència per a aquestes edificacions s'hauran d'acompanyar plànols a escala 1:50 o 1:100 de les edificacions existents en la parcel·la i de les dues cases veïnes, amb plantes, seccions, alçats de les façanes, càlcul de volum i superfícies existents, amb indicació de les tanques, arbres i altres elements, i acompanyant fotografies del seu estat.

Llicències d'enderroc: No es podrà concedir sense tenir atorgada simultàniament la del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà condicionada a l'execució de l'obra en un termini

fix i al compromís de cedir a l'Ajuntament aquells elements constructius antics (dintells, rajoles, reixes ...) que tinguin valor artístic i no siguin reutilitzats en l'obra nova, tret que la propietat en garanteixi la conservació.

Execució de les obres: Per tal de mantenir les condicions ambientals en aquesta zona, es recomana no utilitzar maquinària pesada o sorollosa, camionatge de més de dos eixos, ni ocupar la via pública. Les obres es realitzaran amb tècniques i materials tradicionals, que no faran del període de construcció un impacte destructor sobre l'entorn i la vida del bari com fan les tècniques de construcció pensades per a l'edificació oberta.

1. SUBZONA 1b:

1.1 Definició

Inclou els solars del nucli antic, nucli de Santa Margarida i edificacions que llinden amb la carretera BV 5301.

1.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 4 m
- Parcel·la mínima: 120 m²
- Es permet l'agrupació de les parcel·les, sempre que la façana resultant mantingui les condicions tipològiques de l'entorn, i amb una façana màxima de 12 m.
- No s'admetrà la tipologia d'habitatges unifamiliars amb divisió horitzontal que no compleixin la façana mínima de forma individualitzada.

1.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Alineació a vial.
- Nombre màxim de plantes: està fixat en els plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes:

| | |
|--|----------|
| PB + 1 (planta baixa i una planta pis) | 7,50 m. |
| PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) | 10,50 m. |
| PB + 3 (planta baixa i tres plantes pis) | 13,50 m. |
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Edificació auxiliar: No s'admet.
- Normes compositives (d'aplicació en obra nova, reforma i rehabilitació):
- No es podran deixar mitgeres al descobert.

Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals pròpies de les edificacions de tipus tradicional existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultat del desenvolupament del programa intern, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures, justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.

Façanes / mitgeres:

- Totes les façanes tindrà el mateix acabat.
- En la reforma o rehabilitació de les façanes caldrà deixar al descobert tots els elements arquitectònics singulars que eren amagats (arcs, partions, ampits, motlures, ràfecs...)
- L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector. Com a norma general es recomana la major senzillesa en la façana.
- Les mitgeres que quedin al descobert, encara que sigui provisionalment, cobriran de materials que harmonitzin amb els de la façana i amb l'aspecte general de la zona. Es prohibeix en les mateixes, les esteses amb ciment brunyit i l'asfalt o altres impermeabilitzants bituminosos al descobert.

Composició:

- S'hauran de conservar les proporcions i formes dels buits, mantenint el ritme tradicional del carrer o plaça on es realitzi l'edifici.
- Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres, el ritme dels mateixos es justificarà amb les preexistències del tram de carrer.

- Els cossos sortints només podran ser oberts, amb un vol màxim de 0,30m en carrers de menys de 6m i de 0,45 en carrers de més de 6m. I es situaran a una distància mínima de 0,50m del eix de la mitgera.
- Els ràfecs de coberta, seguiran l'estètica tradicional amb un vol màxim de 0,50m.

Coberta:

- El tipus de coberta serà l'usual a la zona i en els edificis pròxims, es prohibeixen les cobertes de fibrociment, alumini, plàstic i altres materials que desentonin amb el conjunt. Tots els elements situats sobre les cobertes, es tractaran arquitectònicament, prohibint-ne de manera especial els dipòsits de fibrociment al descobert i els anuncis publicitaris.

Materials:

- Serà d'aplicació general l'arrebossat acabat pintat i, preferiblement l'estucat tipus raspat. S'admet la pedra natural o artificial com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant. En façana no es permet obra vista.
- La utilització dels materials a les façanes serà homogènia, excepte en el sòcol.
- La fusteria, persianes i els detalls d'acabat o ornamentació poden ser de material lliure, respectuosos amb el conjunt i mantenint la homogeneïtat en tots els elements de la façana.
- El tipus de baranes de balcons i reixes de finestra només s'admetran metàl·liques de barrot senzill. S'admetrà la utilització de vidre transparent per a la realització de baranes que s'integrin dins del forat de l'obertura, sense sobresortir del pla de façana.
- Els materials de coberta serà la teula aràbiga, preferentment de recuperació, llevat del cas que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica.

Color:

- S'admeten els colors neutres, preferentment ocres, terrossos i beiges, els materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.
- En els carrers de menys de 6,00m hauran d'adoptar-se tonalitats clares, a fi de millorar la lluminositat del ambient.
- Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc..).
- Els detalls, veles i rètols podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana i de l'ambient.

Rètols i similars:

- No s'admeten les marquesines de qualsevol tipus o color.
- Els rètols i anuncis hauran d'estar integrats i compostats amb la façana. Hauran d'ubicar-se dintre dels forats de façana, amb una ocupació màxima del 30% del total del forat, reculats de la façana un mínim de 0,10m i donat el cas la il·luminació integrada al rètol.
- En els llocs on sigui impossible encabir el rètol en el forat arquitectònic es permet el rètol en façana format per lletres, signes o línies retallades, ancorades una a una, sense fons i que no excedeixi els 0,10m de gruix.
- Quan la composició arquitectònica no permeti les situacions anteriors, el rètol es col·locarà en un dels paraments continguts al buit arquitectònic, sense ultrapassar en alçada la del límit del buit, o l'arrencada de l'arc en el seu cas i d'una superfície que no pot excedir de 0,25 m².

1.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Residencial (unifamiliar, unifamiliars agrupades i plurifamiliar)
Comerç PEC (fins a 120 m²)
Oficines i serveis (fins a 200 m²)

Establiments d'allotjament turístic (hotelers en petit establiment, apartaments turístics i turisme rural)
Restauració
Equipaments comunitaris
Indústria artesanal (petits tallers artesans)

- Es prohibeix:

- De forma explícita l'ús d'establiment, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.
- L'ús de tallers de reparació de vehicles i el de gimnàs o centre esportiu.
- L'aparcament en planta baixa, excepte en aquelles parcel·les en què es demostrï que és impossible ubicar-lo en planta soterrani.

Article 125- Illa oberta (clau 4)

DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn part del creixement del nucli urbà de Sant Esteve de Palautordera, conegut com Sector Ponent, amb diferents tipologies aïllades. Aquesta clau ordenarà l'edificació plurifamiliar aïllada d'habitatge lliure i protegit amb aparcament soterrat comunitari.

Subzona **4b**: Bloc Densitat Mitjana

Subzona **4b HP**: Bloc Densitat Mitjana Habitatge de protecció.

1. SUBZONA 4b i 4b hp:

1.1 Definició

Zona de creixement en edificació plurifamiliar aïllada lliures i protegits, majoritàriament amb zona comunitària i d'ús plurifamiliar. Les parcel·les d'habitatge protegit s'indicaran amb el subíndex hp.

1.2 Condicions de parcel·lació

- Front mínim de la parcel·la: 10 m.
- Parcel·la mínima: 600 m².

1.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Aïllada plurifamiliar.
- Profunditat edificable: segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes:
 - PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,00 m
 - Punt més alt de coberta 2,80 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: la que determini el plànol d'ordenació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 30% més de la planta baixa que sobre rasant respectant 3m al límits de parcel·la amb excepció de l'accés.
- Separacions mínimes: 3,00 m o la que determini el plànol d'ordenació.
- Edificabilitat neta: 3,3 vegades l'ocupació. Les porxades de planta baixa no donen dret a compensació.
- Edificació auxiliar: No s'admet edificació auxiliar.
- S'hauran de preveure espais per pas d'instal·lacions fins a coberta, deixant l'extracció de fums diàmetre mínim 500mm, pas per climatització i espai a coberta per l'unitat exterior. Amb accés independent per al seu manteniment.

1.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament comunitari
- Planta baixa: Residencial plurifamiliar
 Comerç PEC (fins a 120 m²)
 Oficines i serveis (fins a 200 m²)

Restauració
Equipaments comunitaris

- Planta pis: Residencial plurifamiliar

- Es prohibeix:

- De forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.
- L'ús de tallers de reparació de vehicles i de gimnàs o centre esportiu.

Article 126- Cases agrupades (clau 5)

DEFINICIÓ

Zona de creixement en edificació aïllada o semi aïllada, conformat per edificacions unifamiliars en filera i aparellades. Es distingeixen diverses subzones en funció de les condicions de parcel·lació i edificació:

Subzona **5b1**: Unifamiliar en filera - Sector Ponent

Subzona **5b2**: Unifamiliar en filera - Can Molins

Subzona **5b3**: Unifamiliar aparellada - Can Record

Subzona **5b4**: Unifamiliar aparellada - Sector Ponent / Can Parrong

1. SUBZONA 5b1:

1.1 Definició

Edificacions aïllades en filera ubicades al eixample conegut com sector ponent, amb aparcament soterrani comunitari i gran proporció d'espais lliures enjardinats.

1.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6,00 m
- Parcel·la mínima: 129 m²

1.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica, segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes: PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: la que determini el plànol d'ordenació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 30% més de la planta baixa que sobre rasant respectant 3m al límits de parcel·la amb excepció de l'accés.
- Separacions mínimes: 3,00 m o la que determini el plànol d'ordenació.
- Edificabilitat neta: Dues vegades l'ocupació.
- Densitat i nombre màxim habitatges: Segons plànol d'ordenació 1 habitatge per parcel·la.
- S'admet edificació auxiliar, superfície màxima 36 m², alçada màxima 3m, separació a carrer 2m.

1.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament comunitari (prioritzar accés vial lateral)
- Planta baixa/pis: Residencial unifamiliar
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

2. SUBZONA 5b2:

2.1 Definició

Edificacions unifamiliars en filera, limitades a un màxim de 7 unitats per agrupació, amb aparcament soterrat comunitari, en la zona d'eixample del casc antic coneguda com Can Molins.

2.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6,00 m

- Parcel·la mínima: 140 m²

2.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica, segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes: PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 8,00 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: la que determini el plànol d'ordenació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 30% més de la planta baixa que sobre rasant respectant 3m al límits de parcel·la amb excepció de l'accés.
- Separacions:

| | |
|------------------|------|
| Vials: | 3,0m |
| Laterals i fons: | 3,0m |
- Edificabilitat neta: Dues vegades l'ocupació.
- Densitat i nombre màxim habitatges: 1 habitatge per parcel·la mínima:
- S'admet edificació auxiliar, superfície màxima 36 m², alçada màxima 3m, separació a carrer 2m.
- Caldrà presentar un projecte unitari per als habitatges aparellats, que no podrà executar-se per fases.

2.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament comunitari
- Planta baixa/pis: Residencial unifamiliar
Comerç PEC (fins a 120 m²)
Oficines i serveis
Socio-cultural (Educatiu, museus, biblioteques, sales de conferència, cívica)
Assistencial
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'establiment, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

3. SUBZONA 5b3:

3.1 Definició

Edificacions residencials unifamiliar aïllades o aparellades al eixample conegut com Can Record, on es mantindrà en la mesura del possible el bosc existent a les parcel·les.

3.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 20,00 m (adossat 10m)
- Parcel·la mínima: 290 m² (adossat 140 m²)

3.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica, segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes: PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,10 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 15% més de la planta baixa que sobre rasant respectant 3m al límits de parcel·la amb excepció de l'accés.
- Separacions:

| | |
|------------------|------|
| Vials: | 3,0m |
| Laterals i Fons: | 2,0m |
- Edificabilitat neta: 0,6 m²st/m²s
- Densitat i nombre màxim habitatges: 1 habitatge per parcel·la mínima
- S'admet edificació auxiliar, 4% ocupació edificació principal, alçada màxima 3m, separació a carrer 2m.
- Caldrà presentar un projecte unitari per als habitatges aparellats, que no podrà executar-se per fases.

3.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Residencial unifamiliar o bifamiliar (aparellat)

- Comerç PEC (fins a 120 m²)
Oficines i serveis
Socio-cultural (Educatiu, museus, biblioteques, sales de conferència, cívica)
Assistencial
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'establiment, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

4. SUBZONA 5b4:

4.1 Definició

Edificacions residencials unifamiliar aïllades o aparellades dels sectors Ponent i Can Parronc.

4.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6,00 m
- Parcel·la mínima: 144 m²

4.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica, segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes: PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,10 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: segons el que determini el plànol d'ordenació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 30% més de la planta baixa que sobre rasant respectant 3m al límits de parcel·la amb excepció de l'accés.
- Separacions mínimes: 3,00 m o la que determini el plànol d'ordenació.
- Edificabilitat neta: Dues vegades l'ocupació.
- Densitat i nombre màxim habitatges: 1 habitatge per parcel·la mínima
- S'admet edificació auxiliar, superfície màxima 36 m², alçada màxima 3m, separació a carrer 2m.
- Caldrà presentar un projecte unitari per als habitatges aparellats, que no podrà executar-se per fases.

4.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Residencial unifamiliar aparellat
Comerç PEC (fins a 120 m²)
Oficines i serveis
Socio-cultural (Educatiu, museus, biblioteques, sales de conferència, cívica)
Assistencial
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'establiment, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

4.5 Altres

- En subíndex HP, es determinarà per identificar l'habitatge protegit.
- Aquest podrà obtenir per l'edificació bifamiliar (1 habitatge en planta baixa i 1 en planta pis).

Article 127- Cases aïllades (clau 6)

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada en forma de ciutat jardí. El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de parcel·lació, de l'edificació i d'ús.

Subzona **6a**: habitatge unifamiliar i aparellat amb parcel·la de 200 m².

Subzona **6b1**: habitatge unifamiliar amb parcel·la de 335 m².

Subzona **6b2**: habitatge unifamiliar amb parcel·la de 400 m².

Subzona **6b3**: habitatge unifamiliar i aparellat amb parcel·la de 400 m².

Subzona **6c1**: habitatge unifamiliar amb parcel·la de 700 m².

Subzona **6c2**: habitatge unifamiliar amb parcel·la de 800 m².

1. SUBZONA 6a:

1.1 Definició

Edificacions aïllades i aparellades del primer eixample del municipi.

1.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 10 m
- Parcel·la mínima: 200 m².

1.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes: PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 40%
- Edificabilitat neta: 1,00 m²st/m²s
- Separacions mínimes:
 - Vials: 1,5m
 - Laterals i Fons: 2m
- No s'admeten construccions auxiliars.
- Caldrà presentar un projecte unitari per als habitatges aparellats, que no podrà executar-se per fases.
- En les parcel·les en contacte amb sòl no urbanitzable, s'haurà de respectar en la mesura del possible l'arbrat existent minimitzant les intervencions.

1.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Aparcament
Residencial unifamiliar o aparellat
Oficines i serveis
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

2. SUBZONA 6b1:

2.1 Definició

Edificacions unifamiliars aïllades del eixample del municipi, conegut com sector Ponent.

2.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 15 m
- Parcel·la mínima: 335 m²

2.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes: PB+1 (planta baixa i una planta pis) 7,10 m; 6,5m des de Planta baixa.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 40%
- Edificabilitat neta: 0,60 m²st/m²s
- Separacions mínimes:
 - Vials i Fons: 3,0m
 - Laterals: 2,0m
- S'admet edificació auxiliar, 4% superfície parcel·la, alçada màxima 3m, complint les separacions mínimes.

2.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Aparcament

- Residencial unifamiliar
Oficines i serveis
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'estabulació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

3. SUBZONA 6b2:

3.1 Definició

Edificacions unifamiliars aïllades del nucli de santa Margarida i de l'eixample del municipi, conegut com Can Record. Conservant al màxim el bosc existent.

3.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 15 m
- Parcel·la mínima: 400 m²

3.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes: PB+1 (planta baixa i una planta pis) 7,10 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 40%
- Edificabilitat neta: 0,60 m²st/m²s
- Separacions mínimes:
 - Vials i Fons: 3,0m
 - Laterals: 2,0m
- S'admet edificació auxiliar, 4% superfície parcel·la, alçada màxima 3m, complint separacions mínimes.

3.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Aparcament
Residencial unifamiliar i bifamiliar.
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'estabulació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

4. SUBZONA 6b3:

4.1 Definició

Edificacions unifamiliars aïllades o aparellades dels eixamples del municipi.

4.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 15 m
- Parcel·la mínima: 400 m²

4.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes: PB+1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 40%
- Edificabilitat neta: 0,75 m²st/m²s
- Separacions mínimes:
 - Vials: 3,0m
 - Laterals i Fons: 2,0m
- S'admet edificació auxiliar, 4% superfície parcel·la, alçada màxima 3m, complint separacions mínimes.
- Caldrà presentar un projecte unitari per als habitatges aparellats, que no podrà executar-se per fases.
- En les parcel·les en contacte amb sòl no urbanitzable, s'haurà de respectar en la mesura del possible l'arbrat existent minimitzant les intervencions.

4.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Aparcament
Residencial unifamiliar i bifamiliar.
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

5. SUBZONA 6c1:

5.1 Definició

Edificacions unifamiliars aïllades de l'àmbit conegut com a Can Cruixent.

5.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 19 m
- Parcel·la mínima: 700 m²

5.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes: PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 30%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 30%
- Edificabilitat neta: 0,50 m²st/m²s
- Volum edificable: Màxim 2.500 m³
- Separacions mínimes:
 - Vials i Fons: 6,0m
 - Laterals: 3,0m
- S'admet edificació auxiliar, 3% superfície parcel·la, alçada màxima 3m, complint separacions mínimes.
- S'haurà de respectar i/o conserva l'arbrat existent minimitzant les intervencions.

5.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Aparcament
Residencial unifamiliar i bifamiliar
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

6. SUBZONA 6c2:

6.1 Definició

Edificacions unifamiliars aïllades de l'àmbit conegut com a Pla Can Ribas, Can Garballer i les Margarides.

6.2 Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 20 m
- Parcel·la mínima: 800 m²

6.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes: PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 30%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 30%
- Edificabilitat neta: 0,50 m²st/m²s
- Volum edificable: Màxim 2.500 m³
- Separacions mínimes:
 - Vials i Fons: 6,0m

- Laterals: 3,0m
- S'admet edificació auxiliar, 3% superfície parcel·la, alçada màxima 3m, complint separacions mínimes.
 - En les parcel·les en contacte amb sòl no urbanitzable, s'haurà de respectar en la mesura del possible l'arbrat existent minimitzant les intervencions.

6.4 Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Aparcament
Residencial unifamiliar i bifamiliar
- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

Article 128- Masies Urbanes (clau 11)

DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn antigues masies que han quedat absorbides pel sòl urbà, com a conseqüència de l'expansió del nucli de Sant Esteve de Palautordera, els seus eixamples o urbanitzacions.

1. Definició

Antigues masies, aïllades o no absorbides pel sòl urbà, que conserven un valor històric, arquitectònic i/o cultural pel municipi.

2. Condicions de parcel·lació

Les existents en el moment d'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. No podent-se parcel·lar en entitats més petites de:

- Façana mínima: 25 m
- Parcel·la mínima: 800 m²

3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i número de plantes: L'existent o documentada històricament.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: L'existent o documentada històricament.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: L'existent o documentada històricament.
- Edificabilitat neta: L'existent o documentada històricament.
- Volum edificable: L'existent o documentada històricament.
- Ampliacions: Les contemplades en els plànols d'ordenació.
- No s'admeten construccions auxiliars.
- Normes compositives (d'aplicació en obra nova, reforma i rehabilitació):

Hauran de conservar les condicions estètiques i/o arquitectòniques històriques de la mateixa o de l'època de construcció, aportant en el projecte documentació històrica al respecte. En el seu defecte s'aplicaran condicions definides en la Clau 1.

4. Condicions d'ús

- Planta soterrani: Aparcament
- Planta baixa/pis: Aparcament
Residencial unifamiliar i plurifamiliar
Comerç PEC (fins a 150 m²)
Oficines i serveis
Socio-Cultural (cívic, sales de reunió)
Esportiu
Educació en el lleure
Assistencial
Restauració
Hoteler i/o Turisme Rural
Tallers artesanals

- Es prohibeix: De forma explícita l'ús d'estabulació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SECCIÓ 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Article 129- Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
2. En sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 LU, i regular la composició volumètrica i de façanes.
3. A més del què s'ha establert als apartats precedents els plans de millora urbana podran tenir les finalitats i determinacions desenvolupades a l'article 90 del RDLU.
4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives. Els plans de millora urbana tindran el contingut i documentació prevista a l'article 91 del RDLU.
5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:
Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
 - a) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
6. Les fitxes annexes corresponents a cada sector, on es detallen les determinacions d'acord amb les quals s'elaboraran els plans de millora urbana que corresponguin, regulen, entre d'altres, els aspectes següents:
 - a) Àmbit
 - b) Objectius
 - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús
 - d) Cessions.
 - e) Condicions de gestió i execució
 - f) Règim transitori d'edificació i Usos
7. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el POUM.
8. La formulació i tramitació d'aquests plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formació i tramitació de figures de planejament", del títol Tercer de la LU. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 LU per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.
9. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 LU.
10. En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.

11. Caldrà subscriure Conveni de sanejament entre els propietaris i l'ACA, segons el que determina l'apartat 6.4 del PSARU 2005.

12. Els plans de millora urbana que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbana municipal en el sòl urbà són els següents:

PMU-1. Can Parronc

PMU-2. Matagalls

Les determinacions pel que fa a aquest pla de millora urbana, s'estableixen en la fitxa annexa a aquestes normes.

Article 130- Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions

1. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta que els propietaris tenen els deures que exigeixen la LU i el RDLU, de:

- Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel Pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui. Es fixen, d'acord amb l'article 68.2h del reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a la construcció dels habitatges protegits, que no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o el Programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- Altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre aprofitaments que es determinen en l'article 43 LU del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació, llevat dels supòsits excepcionals previstos al mateix article, quin percentatge podrà ser superior.

2. En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.

3. Els polígons d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbana municipal en el sòl urbà són els següents:

En sòl urbà no consolidat i urbanitzable:

PAU-1. – Sector Ponent

PAU-2. – Urbanització Les Margarides

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests polígons d'actuació, s'estableixen en les fitxes annexes a aquestes normes.

CAPÍTOL 5 – RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT

Article 131- Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que com a conseqüència de l'aprovació d'aquest POUM quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament.

Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'article 152 d'aquestes normes.

En tots els casos queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Article 132- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 108 de la LU i l'article 119 del RDLU.

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

a) Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització

b) Obres de reparació autoritzables (article 108.2 LU)

- Reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions.
- També es podran autoritzar obres de manteniment per garantir la seguretat de l'edifici.
- 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'autoritzin no comportaran en cap cas augment del valor d'expropiació, ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

En la sol·licitud de llicència s'hi haurà d'incloure documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres projectades. L'autorització municipal d'aquestes obres ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment de valor d'expropiació derivat de llur execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la Propietat, en els termes regulats a l'article 76 del RD 1093/1997, de 4 de juliol.

2. Usos i activitats autoritzables.

a) En les construccions que estan fora d'ordenació es poden mantenir els usos preexistents d'acord amb el que estableix l'apartat que segueix, i es pot autoritzar la implantació d'usos d'oficina i activitats comercials, a més dels usos que s'admeten com a provisionals que preveu l'article 61.1 del RDLU en les condicions regulades a l'apartat 2n. del referit article reglamentari.

b) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

c) Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecte a cessament de forma expressa.

d) Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini; se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

Article 133- Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Estaran en situació de volum o ús disconforme les construccions i instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o del planejament que el desenvolupi que tinguin un volum d'edificació disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior i quan el POUM no les indica expressament s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la.

3. La situació de l'edificació no es considerarà condició bàsica en les edificacions aïllades, sempre que l'edificació existent mantingui com a mínim la meitat de la distància mínima a límits que fixa la zona.

4. No es consideraran en volum disconforme les edificacions que superin en fins un 10% els paràmetres de condició bàsica.

Article 134- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Els edificis en situació de volum o ús disconforme han de tendir a adaptar-se a les condicions del nou planejament. Si l'edifici disposa de correctes condicions estructurals, que caldrà acreditar amb un informe tècnic de l'estat de l'estructura, s'hi podran autoritzar les obres següents:

a) L'ampliació de sostre, sempre i quan hi hagi edificabilitat pendent d'exhaurir a la parcel·la i que els paràmetres reguladors d'ordenació del planejament ho permetin.

b) Les obres de consolidació s'admetran únicament en les parts de l'edifici que estan conformes amb les condicions bàsiques del nou planejament.

c) Les obres de rehabilitació, reforma, canvi d'ús i modificació de divisions horitzontals s'autoritzaran de conformitat amb l'article 119.2 del RDLU.

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. A aquests efectes s'entén per gran rehabilitació:

- El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment de nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.
- La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.
- 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.

d) Es poden autoritzar les operacions a què fa referència l'article 187.2 r) de la LU, sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o establiments.

e) Podran mantenir-se els usos preexistents i poden ser objecte de canvis de titularitat si no esdevenen incompatibles amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest POUM i, si escau, les ordenances reguladores corresponents.

Article 135- Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector de planejament urbanístic derivat o d'un polígon d'actuació urbanística definits per aquest Pla, estan subjectes a les situacions generals següents:

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

a) Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi (pla especial urbanístic o pla de millora urbana en sòl urbà o pla parcial en sòl urbanitzable), en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o d'habilitació ambiental ni d'altres autoritzacions connexes establertes per la legislació sectorial, llevat dels supòsits de l'article 53 de la LU i de la llei 3/2012, 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 condicions bàsiques de l'edificació.

b) L'aprovació inicial dels instruments de planejament derivat, comportarà l'adopció de l'acord de suspensió de llicències dins els corresponents àmbits, que haurà de ser publicat en el corresponent Butlletí Oficial de la Província.

c) Un cop sigui executiu el planejament derivat i prèviament a l'execució del Pla, aquests edificis se subjectaran a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors i en la LU, excepte que el planejament derivat, aprovat definitivament, estableixi un règim transitori específic per als edificis en qüestió.

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

a) Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació o expropiació), s'aplicaran les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors. Dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, també tindran la consideració de volum disconforme i de fora d'ordenació els edificis que contradiguin el planejament, en els quals només es podran atorgar llicències provisionals, i tampoc es podran donar llicències d'edificació de nova planta, en aquests àmbits, si no es tramiten prèviament els instruments de gestió corresponents.

b) L'aprovació inicial dels instruments de gestió comportarà l'adopció de l'acord de suspensió de llicències dins els corresponents àmbits, que haurà de ser publicat en el corresponent Butlletí Oficial de la Província.

c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, caldrà tenir present el propi instrument d'execució.

CAPÍTOL 6 - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 136- Definició

1. A efectes del present POUM s'entén com a sol no urbanitzable:

El sòl que comprèn aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest POUM, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic.

2. S'inclou en el sòl no urbanitzable tots els terrenys que per la seva funció i localització han estat reservats en aquest POUM, per a sistemes generals fora del sòl urbà.

3. Les condicions bàsiques d'ordenació, edificació i ús que s'estableixen en cada qualificació del sòl no urbanitzable s'entenen aplicables amb caràcter general i sense perjudici d'allò que estableixen les disposicions relatives al Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable, per a cada edificació que s'hi reculli.

Article 137- Regim jurídic

1. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions establertes en l'article 47 del TRLUC 1/2010 i l'article 12 de la MTRLUC 3/2012 3/2012 1/2010, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquestes normes urbanístiques. En qualsevol cas, el criteri prioritari serà el manteniment dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

Article 138- Desenvolupament del POUM en SNU

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant Plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.

Aquests Plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.

No obstant això, es podran tramitar Plans especials per al desenvolupament del Sòl no urbanitzable, amb les finalitats establertes a l'Article 67 del TRLUC 1/2010 i de l'article 24 de la MTRLUC 3/2012.

2. Tanmateix, i sense modificació del POUM, es podran redactar Plans especials urbanístics per a la implantació de sistemes generals no previstos en aquest Pla i que siguin d'interès general.

3. Aquest Pla en sòl no urbanitzable contempla, el catàleg de masies i cases rurals i realitza una zonificació del sòl rústic que té en compte la preservació d'aquest àmbit.

Article 139- Elements bàsics del SNU

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquest tipus de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Els elements bàsics referits en l'anterior apartat, són els següents:

- a) Estructura de la propietat del sòl (divisions i segregacions del sòl).
- b) Edificacions i elements construïts preexistents.
- c) Xarxa viària rural.
- d) Xarxa hidrològica (torrents i rieres).
- e) Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes.
- f) Masses forestals i bosc interior.

- g) La topografia (carenes i turons).
- h) Pendent i litologia.

La definició d'aquests elements i les seves determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en aquestes normes urbanístiques, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

Article 140- Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. L'obertura, ampliació o modificació de camins requerirà sempre llicència municipal. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals, camins de desembosc o qualsevol altre tipus de vialitat només serà permesa si està prevista en:
 - a. El present Pla o els corresponents plans especials que el desenvolupin.
 - b. En plans o programes de l'administració: plans de prevenció d'incendis forestals, plans tècnics de gestió i millora forestal i plans simples de gestió forestal.
 - c. En la normativa superior a la municipal i sempre d'acord amb la Llei d'urbanisme.Si l'actuació no està prevista en un projecte d'actuació tramitat d'acord amb la legislació sectorial requereix amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU i article 57 del RDLU. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que aquest POUM o les ulteriors modificacions exigeixin l'aprovació del pla especial urbanístic.
En qualsevol cas, serà necessària la redacció d'un projecte que justifiqui la conveniència de l'obertura del nou camí i la idoneïtat del traçat, d'acord amb la facilitat de manteniment, mínim moviment de terres i menor afectació al paisatge. En aquest sentit, es prohibeix l'obertura de camins en carenes o que incideixen en llocs de vistes panoràmiques, excepte quan siguin derivats d'algun dels plans esmentats en aquest mateix apartat.
3. En l'obertura de nous vials en terrenys forestal es requerirà l'autorització de l'administració forestal, de conformitat amb l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, llevat que aquest estigui inclòs en un pla tècnic de gestió i millora forestal ja aprovat, o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel departament corresponent.
4. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
5. Les amplades dels camins seran les recomanades pel Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, que són les següents:
 - a. Camins Forestals: vies de terra o pavimentades de circulació permanent que serveixen per a la gestió, la vigilància i la defensa de les forests. Amplada mitjana de plataforma de 4 metres.
 - b. Pistes forestals: vies de terra o pavimentades connectades amb les anteriors, i de característiques similars, construïdes primordialment per al transport dels aprofitaments forestals. Amplada mitjana de plataforma de 3 metres.
 - c. Pistes de desembosc: vies de terra i de circulació temporal exclusivament construïdes per al transport d'aprofitaments forestals. Amplada mitjana de plataforma de 2,5 metres.
6. La urbanització es reduirà a formar cunetes i regatons transversals alternats, així com a netejar-los i mantenir-los. La preparació de la plataforma dels camins rurals preveurà únicament l'ús de totu, grava, sauló o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn. Només s'admetrà la pavimentació de camins rurals quan quedi degudament justificada la seva necessitat i amb la condició que els materials utilitzats s'integrin en el paisatge sense generar estridències ni forts contrastos.

S'admetrà la pavimentació dels camins de la xarxa viària bàsica principal, amb materials que s'integrin en el paisatge sense generar estridències ni forts contrastos.

7. Les ampliacions de camins rurals s'efectuaran seguint criteris paisatgístics, a costa d'un sol dels llindars, i es conservarà, quan tècnicament sigui possible, el marge la vegetació del qual estigui més ben conservada.

8. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 8% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada.

Els talussos resultants de l'obertura, ampliació o modificació de traçat d'un camí tindran un pendent inferior o igual a la proporció 1:3 (alçada:base). S'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.

Article 141- Estructura de la propietat del sòl. Parcel·lacions i Segregacions

1. Resten prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, d'acord amb allò que estableix l'article 47.2 del TRLUC 1/2010 i l'article 12 de MTRLUC 3/2012.

2. Queden prohibides les segregacions en el sòl no urbanitzable que:

a. Donin lloc a finques de superfícies inferiors a les establertes per la legislació sectorial vigent en matèria agrària.

- Unitat Mínima de Conreu en sòls de regadiu i d'1 ha.
- Unitat Mínima de Conreu en sòls de secà és de 3 ha.
- Unitat Mínima Forestal de 25 ha.

b. Donin lloc a parcel·les que no tinguin accés directe des de qualsevol via de domini públic. S'exceptua d'aquest supòsit la segregació o divisió de terrenys que siguin aportats a terrenys continguts, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca que ja disposi d'accés a via de domini públic.

c. La dimensió exigible en la segregació de finques ha de ser la establerta com a mínima en cada cas.

3. En finques que disposin de diferents tipus de conreu i bosc, s'aplicarà -per tal de determinar la unitat mínima de conreu- la següent fórmula de ponderació:

$$Sf/25 + Ss/3 + Sr/1 \geq 1$$

On: Sf és la superfície forestal de la finca.

Ss és la superfície de conreu de secà.

Sr és la superfície de conreu de regadiu.

Article 142- Nucli de Població

1. Es prohibeix la formació de nous nuclis de població i el creixement de nuclis de població existents en tot el sòl no urbanitzable de Sant Esteve de Palautordera.

2. En el sòl no urbanitzable no es permetrà edificar nous habitatges a una distància menor de 100 m. de les parets de l'habitatge veí més proper ja que en cas contrari, sens perjudici d'allò que disposa l'article 28 del TRLUC 1/2010, es considerarà que existeix nucli de població.

3. Aquesta definició, vàlida per a tot el terme municipal, quedarà ampliada en la clau 22 forestal, en la qual es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar a menys de 250 m. de l'habitatge veí més proper.

Article 143- Tanques i murs de contenció en sòl no urbanitzable

1. En general, 74.5 Qualsevol tanca haurà de disposar, sempre que trobi un camí, d'un sistema de porta que permeti ser obert amb els mitjans habituals dels bombers, per a l'accés dels vehicles d'extinció d'incendis així com els dels serveis tècnics del Parc del Montseny.

1. Com a regla general no s'admeten tanques. No obstant s'admetran el els següents casos i condicions:

a. Les tanques dels habitatges ubicats en sòl no urbanitzable podran ser de pedra, fusta o maçoneria (consitrent en obra feta amb pedres o maons, generalment lligats amb un material de cohesió (calç, ciment, etc.)), admetent-se solucions mixtes amb travessers de fusta i alçada màxima

1,50 m. En aquests casos s'haurà de fer un correcte manteniment de les tanques, de manera que la vegetació no envaeixi l'espai de protecció de camins. S'admetran també tanques vegetals. Les tanques no han de constituir una barrera visual per sobre d'una alçada de 50cm.

b. Per tancar construccions agràries, per qüestió de seguretat sanitària i d'acord amb la normativa sectorial, s'utilitzaran els materials que siguin convenients per tal de poder complir les funcions de seguretat. Així, s'admetran tancats de fusta, metàl·lics amb tractament anti-corrosió o d'obra, amb l'alçada mínima que fixi la normativa sectorial.

c. Per tancar finques destinades a explotacions ramaderes, la seva instal·lació haurà d'estar degudament justificada per raons de maneig de l'explotació. El tipus de tancament serà de tipus cinegètic amb suport de fusta.

d. Qualsevol tanca que, per ella mateixa o conjuntament amb altres, tanqui una superfície superior a una hectàrea, haurà de ser permeable a la fauna. Per la qual cosa haurà de preveure cada 50 metres lineals de tanca una obertura per al pas lliure de la fauna, a ran de terra, d'un mínim d'1 m² de superfície lliure i una magnitud no inferior a 50 centímetres.

d. No es permeten les tanques en les espais senyalats amb condició de connectivitat ecològica fluvial amb Clau 24.

e. No es permeten les tanques sobre torrents, curs d'aigua i en general amb les assenyalades en els plànols d'ordenació com Sistema Hidràulic (H).

f. Amb caràcter general, les tanques en sòl no urbanitzable se situaran a la distància superior 3 m de l'eix dels camins, amb un mínim de mig metre respecte al límit de la zona de trànsit de vehicles.

Article 144- Fonts i basses

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició, degradació o variació del lloc tradicional d'aflorament.

2. Les basses de nova creació no podran sobresortir més d'1,5 m. en relació a la topografia del terreny, i, en qualsevol cas, caldrà que es trobin integrades en el paisatge, mitjançant el tractament cromàtic (gris, verd, etc.) i la plantació de vegetació al seus marges.

Article 145- Conreus

Els conreus estan regulats per la normativa agrària i subjectes als plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Article 146- Sanejament i abocaments

1. L'evacuació d'aigües residuals de totes les edificacions, es realitzarà mitjançant connexió a la xarxa general de clavegueram o bé mitjançant sistemes individualitzats adequats a l'ús previst, que garanteixin efluentes no contaminants d'acord amb els paràmetres exigits per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

2. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aigües residuals, a menys que no estigui ja realitzada i en condicions correctes de funcionament.

3. Les aigües residuals –pròpies o no– depurades i recuperades per al reg (fertirrigació) han de complir amb els criteris sanitaris que estableix la legislació sectorial vigent. En conseqüència, i amb l'objectiu de prevenir riscos sanitaris per a la població, la reutilització d'aigües residuals depurades per al reg està subjecte a autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4. Resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, llevat que compti amb la preceptiva autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Quan l'abocament pugui donar lloc a la infiltració o emmagatzematge de substàncies susceptibles de contaminar els aqüífers o les aigües subterrànies, només podrà autoritzar-se si l'estudi hidrogeològic previ demostra la seva innocuïtat.

Article 147- Moviments de terres admissibles

1. S'admeten els moviments de terres destinats a la conservació, restauració i millora dels sistemes naturals; els relacionats amb la modificació de feixes de conreu amb l'objecte de millorar la viabilitat

tècnica de les explotacions agrícoles; els vinculats a la construcció i el manteniment d'infraestructures; els estrictament necessaris per a l'execució de les obres admeses per aquest Pla; i en casos molt justificats, els necessaris per la millora de les condicions tècniques de la xarxa viària.

2. Els moviments de terres i els rebliments s'hauran d'adaptar a les dimensions i la geometria pròpia de la zona, i hauran de respectar els elements de la xarxa hidrogràfica, així com els elements d'interès natural i cultural. Els marges, vores i desnivells que es generin hauran de tenir el pendent adequat per permetre la seva revegetació natural.

3. En cap cas s'admetran murs de contenció de formigó, més alts d'1,50 metres. Per alçades superiors caldrà dissenyar solucions amb talús màxim 1,50:1 (1,50 metres de base per cada metre d'alçada), que permetin la seva integració amb l'entorn mitjançant els tractaments adequats.

4. Als efectes d'aplicació d'aquest article s'entén per moviment de terres el conjunt de treballs d'excavació, d'explanació, de desmunt, de terraplenament o de rebliment d'un terreny amb l'objectiu de modificar les seves característiques geomorfològiques. Altrament es consideren infraestructures les instal·lacions relacionades amb el transport d'energia, les canalitzacions, les conduccions i altres instal·lacions tècniques autoritzables per raons d'utilitat pública o interès social.

5. També s'admeten els treballs d'excavació, a petita escala, relacionats amb el procés de construcció d'edificacions, els destinats a la construcció de piscines, dipòsits, cisternes, pous i mines d'aigua, així com els necessaris per a construccions i instal·lacions pròpies d'explotacions agrícoles o ramaderes.

6. Amb caràcter general, no s'admetran rebliments ni buidats per a augmentar l'esplanada d'implantació de les edificacions.

SECCIÓ 2 – REGULACIÓ USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS

Article 148- Disposicions noves actuacions i construccions en sòl no urbanitzable

1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b. Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c. Les infraestructures d'accessibilitat.
- d. Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

3. D'acord a l'article 47.6 del TRLU 1/2010, en sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic anterior, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

- a. Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen

- b. Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
 - c. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - d. Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic i seguiran les prescripcions assenyalades a l'article 51 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006).
4. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
5. El Sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que aquest pla d'ordenació protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització d'aquests valors i l'assoliment d'aquestes finalitats.
6. Queda expressament prohibit la implantació d'activitats com les de golf, càmping i circuits d'artefactes motoritzats de combustió.
7. S'atendrà a les indicacions del Reial Decret 879/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) modificat el 29 de desembre de 2016 pel Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en especial pel que fa les limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural (article 9 bis).

Article 149- Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable

1. En el medi rural s'admeten les actuacions, construccions i activitats específiques previstes a l'article 47 del TRLUC, amb les condicions i limitacions que estableixen aquestes normes per a les diferents zones en sòl no urbanitzable.
2. Les construccions agropecuàries que superin els límits determinats per la legislació urbanística vigent (article 68.8d del Reglament de la Llei d'urbanisme i a l'article 49.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme) hauran de seguir la tramitació prevista a la mateixa llei.
- Els límits són els següents:
- 500 m² d'ocupació màxima en planta
 - 1000 m² de sostre total de l'explotació
 - o alçada màxima de 10 metres.
3. Les activitats i construccions previstes a l'apartat 1 incorporaran les següents mesures correctores, sens perjudici de les que siguin d'aplicació per altra normativa general o sectorial:
- a. Si les aigües residuals no s'aboquen a la xarxa pública de sanejament, el projecte definirà el seu destí final, que haurà de donar compliment a allò que disposa el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, o normativa substitutòria.
4. Es consideraran les següents condicions de procediment respecte les actuacions, construccions i activitats admeses en el sòl no urbanitzable:
- a. Les activitats amb incidència ambiental que restin incloses en l'àmbit d'aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, hauran de sotmetre's a les determinacions d'aquesta normativa o d'aquella altra que la substitueixi.
 - b. S'instarà la inscripció de la indivisibilitat de la finca sobre la qual se sol·licita autorització llicència.
 - c. En el procediment administratiu, es donarà audiència als propietaris veïns o afectats.
 - d. En els casos que el procediment previst a l'article 48 del RLUC donin com a resultat l'aplicació del seu apartat 2.b, amb caràcter previ a la concessió de la llicència el peticionari haurà de presentar per a la seva aprovació a l'Ajuntament un avantprojecte signat per un tècnic competent on es detallin aquelles mesures d'integració paisatgística que es preveuran al projecte d'execució.

Article 150- Usos permesos i prohibits

1. Els usos permesos i els usos prohibits en el sòl no urbanitzable són els que es recullen en la regulació de cadascuna de les qualificacions establertes en l'esmentat sòl.
2. Respecte les masies i cases rurals incloses en el Catàleg, s'entendran aplicables amb caràcter preferent els usos previstos en la regulació establerta en les fitxes de cadascuna.
3. En el sòl no urbanitzable, en general, no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.
4. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total. Caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

Article 151- Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable

1. Atenent a la disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006), les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, i es subjecten al règim següent:
 - a. Si els habitatges es van a implantar il·legalment i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació i per tant no es poden autoritzar obres de consolidació, ni augment de volum però sí les reparacions que exigeixen salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació d'aquestes construccions, d'acord amb l'article 108.2 del TRLUC 1/2010 i modificat per l'article 44 de la MTRLUC 3/2012.
 - b. Si els habitatges no es van a implantar il·legalment resten subjectes al règim de disconformitat s'hi ha d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, amb les condicions del nou planejament.

Article 152- Masies existents i cases rurals

1. Comprèn aquelles edificacions d'ús residencial existents dins del sòl no urbanitzable, dintre de aquesta regulació es consideren les masies existents, amb el seu entorn immediat. Sense perjudici de les determinacions d'aquest article es considerarà allò previst al Catàleg de Masies i Cases Rurals d'aquest POUM. En cas de disconformitat s'aplicaran els paràmetres més restrictius.
2. D'acord amb l'article 55.1. del RLUC 305/2006, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies i cases rurals estiguin incloses en Catàleg de Masies i Cases Rurals. També es poden destinar a establiment hotelier, amb exclusió de l'hotel apartament, sense perjudici de allò especificat en cada fitxa.
3. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar, no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en les necessitats derivades dels usos admesos. D'acord amb l'article 55.3. del RLUC 305/2006.
4. S'admet l'ampliació de les masies i cases rurals amb les finalitats descrites en l'apartat 2 del present article, en casos específics que resten determinats en el Catàleg de Masies i Cases rurals. Les condicions de volum i els paràmetres de ocupació i ampliació de sostre resten definits en el mateix Catàleg.
5. En el cas de les masies existents es conservarà la volumetria actual, es respectarà les preexistències respecte a la composició arquitectònica, les façanes originals, seguint els paràmetres fixats pel catàleg de masies del present POUM.

6. En tot cas, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable, així com aquelles que, malgrat tenir llicència d'obres, l'ús al qual es destina no és pel qual s'havia obtingut la llicència. Aquests edificis queden subjectes a les disposicions transitòries d'aquesta norma urbanística i a la legislació urbanística vigent.

Article 153- Equipaments d'Interès públic

1. Es poden emplaçar en el medi rural aquells equipaments i serveis comunitaris d'interès públic no compatibles amb els usos urbans, justificant degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles. Es consideren d'interès públic, les activitats regulades per l'article 47.4 del TRLUC 1/2010.

2. L'edificació i ocupació en les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels mateixos i permetrà les ampliacions necessàries pel correcte desenvolupament de l'activitat. Per a tal efecte es redactarà un Pla especial urbanístic.

3. Les actuacions que s'autoritzen en l'àmbit hauran de justificar que no disminueixen de manera significativa la permeabilitat del sòl, així com el correcte encaix paisatgístic en el territori.

Article 154- Edificacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal

1. Es poden emplaçar en sòl no urbanitzable les construccions i dependències pròpies de l'activitat agrícola, ramadera i forestal.

2. D'acord amb l'art 48 del RLUC 305/2006, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, o en general, agrària, a més de les construccions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals, les destinades a la guarda de la maquinària i demés estris adequats, i també al emmagatzematge, la conservació, la manipulació i l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis.

En aquests dos darrers casos, els esmentats productes i serveis s'han d'haver originat o han de tenir com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació rústica o un conjunt d'unitats d'explotació rústiques, integrades sota una direcció empresarial comuna sempre que, en qualsevol cas, els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

La transformació de productes abasta les operacions de fermentació, secatge, polvorització i premsat.

3. Les condicions de les noves construccions vinculades a l'activitat agrària, en caràcter general i sense perjudici del compliment del què estableix la legislació sectorial vigent en cada cas i de les determinacions específiques de cada zona de sòl rústic, són les següents:

a. Usos agrícoles, pecuaris, hivernacles i zoològics en general

Sense perjudici del compliment de les condicions d'ordenació i edificació que es determinen en aquestes normes per cada zona de sòl no urbanitzable, amb caràcter general, les instal·lacions agropecuàries hauran de complir:

- L'autorització d'obres i usos resten subjectes a llicència municipal.
- S'haurà de presentar l'acreditació del titular com agricultor o ramader en els supòsits de l'article 47.6a) i b) del TRLUC 1/2010.
- El sostre edificable màxim de les edificacions, resten regulats per a cada zona a l'article corresponent, no obstant resten subjectes al procediment establert a l'article 48 de la Llei d'urbanisme les construccions agropecuàries que superin els límits establerts han de ser coherents amb l'Article 149- d'aquesta normativa.
- S'accepta una única construcció per finca mínima de conreu, d'acord al Decret 169/1983, sobre unitats mínimes de conreu.

- L'exterior s'arborarà amb arbres de la zona com a pantalla verda que redueixi l'impacte de la implantació. Els paràmetres de l'edificació s'arrebossaran, sense admetre l'obra de fàbrica de totxana vista.
- Hauran de separar-se de tots els partions una distància igual a la seva alçada i de la via pública d'accés un mínim de 15 m.
- Condicions de les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles):
 - I. Les instal·lacions dedicades a conreu intensiu d'horta o flor, no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a 1 metre.
 - II. En aquestes instal·lacions (hivernacles) no es permetrà cap ús llevat del de conreu.
 - III. Les aigües de pluja que caiguin sobre les cobertes dels hivernacles, hauran de ser conduïdes a la capa freàtica, be directament per filtració del terreny, be artificialment, mitjançant un pou. Hauran de tenir previst el drenatge de les aigües de pluja.
 - IV. Condicions d'ordenació i edificació dels hivernacles:
 - Ocupació màxima de parcel·la: 30%.
 - Separació a llindrars: una vegada i mitja l'alçada.
 - Els materials utilitzats hauran de ser reciclables, i desmuntables amb facilitat.
 - La superfície màxima de cada hivernacle no superarà els 5.000 m², i se separarà un mínim de 40 m. de qualsevol altre hivernacle de la mateixa finca.
 - En cas de superar aquests llindrars, caldrà seguir el procediment establert a l'article 49 de la TRLUC.

b. Edificacions per a guardar les eines de treball al camp

Amb caràcter general,

- Llicència municipal prèvia
 - Alçada màxima de 3,5 m (Planta baixa)
 - Sostre edificat màxim: 1% de la parcel·la, amb un màxim de 20 m².
 - Distància mínima a camins i partions: 10 m.
 - Materials: estructures de pedra, fusta, obra arrebossada o totxo manual sense buidat de junta, i teulades de teula ceràmica o similar.
 - Integració: S'ha d'assegurar una correcta integració paisatgística de l'edificació.
 - Projecte d'edificació normalitzat definit per l'Ajuntament
4. Cal tenir en compte que, d'acord amb l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, els petits establiments comercials (PEC) dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar sempre que el planejament urbanístic ho permeti. Correspon a la direcció general d'urbanisme la que ha de valorar si la implantació o admissió de construccions i resta d'activitats en sòl no urbanitzable s'adequa a la legislació urbanística vigent.

Article 155- Noves construccions destinades a habitatges familiars

1. Amb caràcter general, es poden emplaçar en sòl no urbanitzable les construccions i dependències pròpies de l'activitat agrícola, sense perjudici del què determini la normativa específica de les diferents zones de sòl rústic.

2. Els usos d'habitatge en sòl no urbanitzable han d'estar associats a l'explotació rústica directament i justificadament. S'entén que els usos d'habitatge familiar estan directament i justificadament associats a una explotació rústica quan concorren els requisits següents:

- a. La preexistència de l'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, que estigui configurada com una unitat econòmica tant des de la vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques d'explotació, sota una direcció empresarial comuna.
- b. Que s'acrediti la necessitat de l'habitatge en relació a les funcions de vigilància, assistència o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació i que aquestes funcions no és possible exercir-les adequadament des dels nuclis de població propers.
- c. Els projectes de les construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar han d'acreditar que s'integren en les principals construccions de l'explotació rústica de la qual es tracti, bé per

- contigüïtat o bé per proximitat, en distància no superior a 50 m lineals, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació.
- d. Els requisits de contigüïtat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en antigues masoveries o cases de camp existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció.
 - e. La llicència que autoritzi totes aquestes construccions, d'acord amb les determinacions del planejament, ha de condicionar la seva efectivitat a la indivisibilitat de les finques registrals sobre les quals s'hagin de construir i mentre s'hi mantinguin i no es renunciï a l'ús d'habitatge autoritzat.
 - f. Les condicions d'ordenació i edificació d'aquestes noves construccions hauran de complir allò que es disposa en aquestes normes per cada zona de sòl no urbanitzable.

Article 156- Adaptació a l'entorn

1. Les construccions en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny, se situaran preferentment en els llocs menys exposats visualment i seran adequades a la seva condició aïllada, tot donant compliment a la directriu de protecció dels valors paisatgístics, agrícoles i, en general, mediambientals, prevista a l'article 9 del TRLUC 1/2010.

2. Els projectes de nova edificació o ampliació de l'existent hauran d'incloure el tractament de l'espai a l'entorn de les edificacions proposades, majoritàriament amb espècies pròpies de la zona.

Article 157- Xarxes d'instal·lacions elèctriques

1. La creació de noves línies elèctriques aèries o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions i situant-se, en el segon cas, pels terrenys amb menys impacte sobre el medi.

2. En cas de ser preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte el procediment serà l'establert pel Reial Decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, o normativa substitutòria.

3. Quedaran excloses de la previsió de l'anterior article, les actuacions que consisteixin en la substitució o reparació dels elements tècnics de la xarxa sense alteració del seu traçat.

4. En el cas de realitzar un pla especial urbanístic destinat a l'ordenació de noves xarxes, les directrius d'ordenació, seran les directrius següents:

- a. Acumulació al llarg de corredors longitudinals de serveis.
- b. Seguiment de la traça d'altres infraestructures lineals preexistents.
- c. Minimització de l'impacte sobre els espais al servei d'altres d'especial protecció i la interferència sobre corredors biològics.

5. Es prioritzarà el soterrament de les noves línies elèctriques. Quan no sigui viable el soterrament, caldrà que incorporin, al seu pas per zona forestal, sistemes per evitar els curtcircuits i incendis, com ara el cable trenat protegit o sistemes anàlegs.

6. Igualment, en les noves torretes o substitució de les existents, caldrà eliminar els sistemes que puguin causar l'electrocució d'aus i, de retruc, l'eventual inici d'incendi forestal.

7. El tractament del sòl lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge adequades a les característiques de l'indret.

Article 158- Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació

1. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa la Llei 9/2014 de 9 de maig General de Telecomunicacions (LGTel).

Article 159- Franja de protecció de les edificacions

1. Serà necessari donar compliment al Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, al Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals i altra normativa sectorial aplicable.

Article 160- Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Totes les actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable, que s'hagin d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2005, i en aquells supòsits que així ho estableixi el present text normatiu, requeriran l'elaboració i presentació d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística.

L'esmentat estudi avalarà la implantació d'aquestes actuacions, usos, activitats o noves construccions dins de l'àmbit del municipi i, per la qual cosa, haurà de demostrar que no són incompatibles amb els diferents règims de protecció, per raó dels seus valors, dels seus riscos, de les seves limitacions i servituds. En cap cas, les actuacions, usos, activitats i noves construccions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de forma negativa la connectivitat territorial.

2. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:

- Vegetació de l'entorn
- Fauna de l'entorn
- Funcions de connector biològic
- Valor edafològic productiu
- Estabilitat del sòl
- Funcions hidrològiques
- Risc de fragmentació
- Gestió dels residus
- Accessibilitat i necessitat de serveis
- Increment de la freqüentació
- Valors patrimonials
- Estructura i dinàmica del paisatge
- Visibilitat i fragilitat del paisatge

A més, dels criteris i mesures d'integració:

- impactes potencials
- anàlisi de les alternatives
- justificació de la solució adoptada
- descripció de les mesures adoptades per a la correcció dels impactes.

3. L'estudi d'impacte i integració paisatgística no substitueix les avaluacions d'impacte ambiental que es puguin derivar de les actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que es pretenguin implantar.

SECCIÓ 3 – QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Article 161- Zonificació del Sòl No Urbanitzable

La zonificació del sòl no urbanitzable es realitza, d'una banda, atenent al valor agrari del sòl i els seus usos agraris i forestal. D'altra, tenint en compte els valors d'interès ecològic i paisatgístic dels diferents sectors.

S'estableixen les següents zones de Sòl no urbanitzable:

- a. Clau 20. De protecció preventiva
- b. Clau 21. Agrícola de Valor

- c. Clau 22. Forestal de Valor
- d. Clau 24. Connector Ecològic Fluvial
- e. Clau 25. Espai natural protegit
- f. Clau 26. Activitat Autoritzada
- g. Clau E.P. Equipament en Sòl No Urbanitzable.

Article 162- De protecció preventiva. Clau 20

1. Definició

Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable de menys valor intrínsec per la seva destinació de mantenir-los lliures i no incorporar-los en els processos urbans fins que no sigui necessari fer-ho.

Són aquells sòls que queden definits a l'article 2.8. de la normativa del Pla Territorial Metropolita de Barcelona i els plànols d'ordenació de Sistema d'Espais Oberts.

2. Regulació dels usos

Els usos preferents i compatibles seran aquells definits a l'Article 163-.2 i l'Article 164-.2

3. Regulació de l'ordenació

La regulació de l'ordenació serà aquella definida a l'Article 163-.3 i l'Article 164-.3.

Article 163- Agrícola de valor. Clau 21

1. Definició

Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable per la seva destinació agrària i amb la finalitat de millorar el seu desenvolupament.

La finalitat d'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar-ne l'ús de conreu la seva promoció i desenvolupament.

El sòl agrícola engloba tant el conreu de secà com el de regadiu. El fet d'agrupar aquests dos conreus en una única clau respon a la necessitat de permetre una major flexibilitat a l'hora de decidir quin és el tipus de conreu que es vol portar a terme. Aquest ús resta, per tant, subjecte a les unitats mínimes de conreu.

Formen part d'aquests sòls de Protecció Especial que queden definits a l'article 2.6. de la normativa del Pla Territorial Metropolita de Barcelona i els plànols d'ordenació de Sistema d'Espais Oberts.

2. Regulació d'usos

a. Usos preferents:

Agrícola de secà i regadiu, així com els ramaders. Les distàncies d'ubicació de les instal·lacions ramaderes es troben regulades pel compliment de la normativa sectorial (DECRET 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes).

b. Usos compatibles:

- L'habitatge rural, allotjament turístic rural (exclusivament en construccions existents i catalogades).
- Activitats vinculades a la protecció ambiental.
- S'admetran els tallers artesanals de caràcter familiar (ús d'artesania i petita indústria) associats a les construccions existents o a les ampliacions admissibles, d'acord amb la legislació vigent, sempre que no afectin llur valor patrimonial i que estiguin preferentment vinculats al treball de materials o aprofitament de recursos endògens del lloc.
- Construccions per emmagatzemar, per conservar i prestar serveis propis de centre de jardineria, sempre i quan en la finca es desenvolupi l'activitat de conreu o viver d'espècies vegetals i tingui accés autoritzat des de la via pública. Requerirà d'estudi d'encaix paisatgístic.

- Educatiu. únicament s'admetran els usos d'educació en el lleure que es desenvolupin a l'aire lliure o en masies o cases rurals catalogades, d'acord amb l'establert en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme. No s'admetran, en canvi, els usos educatius corresponents a ensenyaments reglats, els quals s'hauran de situar en sols urbans qualificats de sistema d'equipaments.
- Serveis tècnics. Pel que fa a l'ús de serveis tècnics, únicament s'admetran aquells que requereixin situar-se forçosament en el medi rural, d'acord amb l'establert en l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Queden expressament prohibides les activitats d'explotació de recursos naturals (minerals o geològicominers).

3. Regulació de l'ordenació

- a. Es regula de manera clarament diferenciada les edificacions destinades a magatzem agrícola i les destinades a activitats ramaderes:

1. Pels magatzems agrícoles, s'estableix un sostre màxim no superior a l'1% de la superfície de sol qualificat de zona agrícola de valor disponible en la mateixa finca, sense superar, en cap cas, un sostre total de 500 m². Les edificacions seran exclusivament de planta baixa, a no ser que el projecte tècnic d'acord amb l'article 48.1.a) del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme en justifiqui la necessitat d'una major alçada. S'estableix una alçada màxima al carener de la coberta de 7,5 m.

2. Per a les construccions ramaderes, s'estableix un sostre màxim no superior al 10% de la superfície de sol qualificat de zona agrícola de valor, disponible en la mateixa finca, sense superar, en cap cas els 6.000 m² i sempre condicionada al compliment de la normativa sectorial. Les edificacions seran exclusivament de planta baixa, a no ser que el projecte tècnic d'acord amb l'article 48.1.a) del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme en justifiqui la necessitat d'una major alçada. S'estableix una alçada màxima al carener de la coberta de 7,5 m.

D'altra banda, d'acord amb l'establert en l'Article 154-, únicament s'admetran edificacions agrícoles o ramaderes en finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu que correspongui.

No obstant resten subjectes al procediment previst per a aquestes construccions, per tal que sigui coherent amb el que s'estableixi en l'Article 149-.2 d'aquesta normativa.

- b. El sostre d'edificació màxima en habitatges estaran regulats per l'article 57 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i en qualsevol cas la superfície màxima serà de 150 m² construïts.

Així mateix, s'estableix que les edificacions d'habitatge tindran un màxim de planta baixa i una planta pis, amb una alçada màxima al carener de la coberta de 7,5 m.

Els terrenys no ocupats per l'edificació hauran d'ordenar-se amb arbres d'acord amb les característiques rurals, o bé mantenir-se com sòl conreat, però es prendrà el compromís de no deixar la resta de terrenys com a sòl vacant.

- c. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca, almenys 15 m. S'exceptuen, pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera.
- d. Qualsevol construcció situada en la zona agrícola de valor haurà de comptar amb un sistema de depuració de les aigües residuals que s'hi generin.

4. Així mateix, li serà d'aplicació la regulació definida en l'article 2.6. de la normativa del Pla Territorial Metropolita de Barcelona

Article 164- Forestal de valor. Clau 22

1. Definició

Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable que pels seus valors forestals i per la seva funció d'espais lliures connectors han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui

perjudicar aquests valors, per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració, millora i el seu interès per a la connectivitat ecològica.

Formen part d'aquells sòls de Protecció Especial que queden definits a l'article 2.6. de la normativa del Pla Territorial Metropolita de Barcelona i els plànols d'ordenació de Sistema d'Espais Oberts.

2. Regulació d'usos

- a. Usos preferents: Forestal
- b. Usos compatibles:
 - S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.), i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.
 - Les activitats agrícoles únicament s'admetran si són preexistents. En aquests terrenys, només s'admetrà la rompuda forestal, en cas de disposar d'un pla de gestió forestal, que estigui previst en un pla de prevenció d'incendis forestals, o que sigui aprovat pels agents rurals, o en un pla d'ordre jerarquic superior al present POUM, o en cas degudament justificats per a la correcta instal·lació d'instal·lacions agrícoles, com poden ser basses.
 - Residencial i allotjament de turisme rural només en habitatges rurals existents legalment implantats, i en masies i cases rurals catalogades.
 - Activitats vinculades a la protecció ambiental.
 - Educatiu. Únicament s'admeten els usos d'educació en el lleure que es desenvolupin a l'aire lliure o en masies o cases rurals catalogades, d'acord amb l'establert en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme. No s'admetran, en canvi, els usos educatius corresponents a ensenyaments reglats, els quals s'hauran de situar en sòls urbans qualificats de sistema d'equipaments.
 - Serveis tècnics. Únicament s'admetran aquells que requereixin situar-se forçosament en el medi rural.

L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal sense lesionar el valor específic de la flora i fauna que es vol protegir.

Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessària llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Instrument d'Ordenació Forestal (IOF). Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per la prevenció d'incendis.

Les condicions necessàries per a admetre l'artigatge o rompuda dels boscos a fi de retornar els terrenys forestals a fins agrícoles són:

- El pendent del sòl no superi el 20%.
- Que es disposin en terrasses afaissats per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja o els bussaments dels seus estrats i pels arrossegaments de l'aigua.
- No superin 1 ha. de superfície.
- La relació entre superfície artigada i la que es mantingui coberta de bosc, dintre de la mateixa finca, no superi el 20%.

No s'admet artigatge ni estassades a les lleres i capçaleres dels cursos fluvials ni a la seva vegetació de ribera associada.

Per a l'autorització de la rompuda serà necessari obtenir una valoració sobre la viabilitat tècnica i econòmica del conreu futur, i/o de l'interès de la rompuda en la prevenció d'incendis forestals.

Les clarianes i prats enmig de les superfícies arbrades poden ser objecte d'explotació agrícola, i són espais de gran importància per al manteniment de la biodiversitat.

En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes de l'Administració de Medi Ambient.

3. Regulació de l'ordenació

- a. Podran autoritzar-se edificacions vinculades a usos forestals i, sempre que es compleixin les següents condicions:

1. Que l'edificació s'efectuï en una parcel·la coincident, com a mínim, amb la unitat mínima forestal.
 2. Que no es produeixi un impacte ecològic ni en la construcció ni en les obres d'infraestructura.
- b. S'estableix la condició que qualsevol de les noves edificacions se situïn en sòls anteriorment lliures d'arbrat, no admetent, en cap cas, la tala d'arbrat per a la implantació de les edificacions.
- c. El sostre d'edificació màxima en instal·lacions agropecuàries serà de 500 m² i sempre condicionada al compliment de la normativa sectorial. L'alçada màxima de les instal·lacions agropecuàries restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb l'article 48.1.a) del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme sense limitacions prèvies.
4. Així mateix, li serà d'aplicació la regulació definida en l'article 2.6. de la normativa del Pla Territorial Metropolita de Barcelona

Article 165- Connector ecològic fluvial. Clau 24

1. Definició

Comprèn aquell àmbit que engloba el Domini públic hidràulic (DPH) del riu Tordera, la riera de la Vallmanya i el Torrent del Reguissol, delimitat a partir de la màxima crescuda ordinària (MCO), així com la delimitació dels hàbitats d'interès comunitari (HIC) associats a aquestes cursos.

El fet que es considerin connectors ecològics fluvials es justifica en coherència amb les directrius de planificació del Pla Especial del Montseny, per a les àrees d'interès de connectivitat ecològica que defineix el mateix Pla Especial en les quals s'inclou aquest àmbit i, així com, en coherència amb la identificació de corredors fluvials del PTMB.

Aquests connectors tenen una gran importància pel fet que engloba boscos de ribera, algun dels classificats com a hàbitat d'interès comunitari prioritari (HIC) de verneda al qual se li atorga una protecció estricta (Directiva 92/43/CEE de Consell de 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i de la flora silvestre).

2. Regulació d'usos

a. Usos preferents:

Totes aquelles activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

b. Usos compatibles:

- Forestal
- Agrícola. Les activitats agrícoles únicament s'admetran si són preexistents. No s'admetrà, en cap cas, la rompuda de sòls arbrats.
- L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal sense lesionar el valor específic de la flora i fauna que es vol protegir.

3. Regulació de l'Ordenació

- a. No es permet ningun tipus d'edificació
- b. No es permet d'instal·lació de tanques o qualsevol altre barrera artificial
- c. No es permeten obres de canalització
- d. Els cursos fluvials dins d'aquest sòl tindran una protecció mínima de 15 m, a partir del marge.

4. Les actuacions en aquest àmbit s'han de fer d'acord amb els "Criteris d'intervenció del espais fluvials publicats", redactats per l'ACA el març de 2002 i publicats a la seva pàgina web.

Article 166- Espai natural protegit. Clau 25

1. Engloba tota la superfície del Parc del Montseny en el terme de Sant Esteve de Palautordera.
2. Resta regulat a tots els efectes pel pla especial d'ordenació del Parc Natural del Montseny, d'acord amb la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, text refós de 9 d'abril de 1976, el Pla especial d'ordenació va ser promogut per la Diputació de Barcelona i aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona de 26 de juliol de 1977 (publicat al BOP número 222 de 16 de setembre de 1977) i promogut per la Diputació de Girona i aprovat per l'Ordre del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme de 26 de gener de 1978 (publicat al BOP número 62 de 16 d'abril de 1978).

Article 167- Activitat temporal. Clau 26

1. Definició

Comprèn sòls amb activitat vigent, que quedarà extingida un cop acabi aquesta, i s'haurà recuperar l'estat natural del àmbit rústic on s'implanten.

- Subclau 26.a. Explotació recursos naturals
- Subclau 26.b. Dotacions lúdiques.

Article 168- Equipament en SNU. Clau E.P.

1. Comprèn l'àmbit de l'equipament del Castell de Montclús.
2. L'equipament Castell de Montclús es regula de la següent forma:
 - a. La titularitat serà pública
 - b. La gestió correspon a l'òrgan gestor del Parc del Montseny, que la podrà exercir de forma directa o bé en règim de conveni amb altres administracions públiques, o bé privada o mixta mitjançant concessió administrativa o altra figura equivalent admesa en dret, compatible amb el tipus de dotació i amb els objectius del Pla especial del Parc Natural del Montseny
 - c. Per al seu desenvolupament es requerirà la formulació i tramitació d'un pla especial urbanístic amb els següents objectius:
 - Justificar la coherència de les actuacions que es projectin amb el Pla especial del Parc del Montseny i amb les directrius del seu Pla de gestió integral.
 - Incorporar un Estudi d'impacte i integració paisatgística.
 - Adequar l'espai lliure o arbrat de l'entorn de l'equipament. Es farà d'acord a la normativa del Pla especial del Parc Natural del Montseny. S'admeten transformacions en aquest espai per a aparcaments de vehicles i usos a l'aire lliure que no desvirtuin el caràcter de l'indret i s'integrin adequadament en el paisatge de l'entorn, així com els tractaments silvícoles adients que tinguin com a finalitat la prevenció d'incendis forestals tal com ho preveuen els Decrets 241/1994 i 64/1995
 - Establir els usos admesos i les possibles ampliacions de volum que siguin necessàries per la funcionalitat de l'equipament i siguin compatibles amb allò que prevegi el Pla especial del Parc del Montseny vigent i amb la legislació urbanística en el règim del sòl no urbanitzable.

SECCIÓ 5 - PROCEDIMENTS PER A L'APROVACIÓ, AUTORITZACIONS I CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN RELACIÓ AMB ELS PROJECTES QUE ES PRETENGUIN DESENVOLUPAR EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Article 169- Llicència municipal

1. L'autorització de les actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable diferents de les regulades, d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.
2. En els supòsits de les actuacions urbanístiques regulades en aquesta Secció, prèvia o simultàniament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, l'autorització de les obres i usos, requerirà seguir el procediment previst en aquesta Secció, segons s'escaigui.
3. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en el sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial que pertoca al municipi de Roda de Ter.
4. De conformitat amb l'article 51 de la Llei d'urbanisme, les llicències municipals per a l'edificació en el sòl no urbanitzable, han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes condicions de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.
5. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3 de la Llei d'urbanisme.

Article 170- Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

1. Les actuacions específiques d'interès públic referides a l'article 199.1.a) d'aquestes normes, s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.
2. Per a la implantació de les actuacions específiques d'interès públic cal que, amb caràcter previ, a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU i 57 del RDLU.
3. L'aprovació d'un pla especial urbanístic es preceptiva en els casos següents:
 - a) Quan el POUM ho estableixi.
 - b) Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
4. En els casos que no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU.
5. Els projectes tramitats d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini d'un mes, i tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per a complir-les, han d'incloure a més de les especificacions anteriors la documentació que especifica tant l'article 48 de la LU com l'article 57 del RDLU.

Article 171- Procediment per a l'aprovació de projectes de noves activitats i construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals i en general rústica en sòl no urbanitzable

1. Els projectes de construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, i en general rústica, a què es refereix l'article 47.6 a) de la LU, s'han de sotmetre al procediment regulat a l'article 48 de la Llei d'urbanisme si se superen els límits que s'estableixen en aquest POUM, referits a les característiques dels projectes, a llur ubicació i a llur impacte potencial. En tot cas, conforme l'article 68.8.d) del RDLU, s'estarà subjecte al procediment de l'article 48 de la LU i 57 del RDLU si se supera algun dels límits següents: ocupació en planta de 500 m², sostre total de 1000 m² o alçada màxima de 10 m.

Els projectes d'activitats i les construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals resten subjectes al procediment que estableix l'article 48 de la Llei d'urbanisme. Tots aquells projectes previstos a l'article 49 LU s'han de sotmetre al referit tràmit.

2. Als efectes establerts a l'article 47.6 a) de la LU es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal les previstes i detallades a l'article 48.1 del RDLU. La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes se subjecta al procediment establert a l'article 48.2 del RDLU.

3. Als efectes establerts a l'article 47.6 a) de la LU es consideren activitats d'explotació de recursos naturals les previstes i detallades a l'article 49.1 i 49.2 del RDLU. La implantació d'activitats i construccions d'explotació de recursos naturals se subjecta al procediment establert a l'article 49.3 del RDLU.

Article 172- Procediment per a l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers

1. Els projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar, i aquelles destinades a l'allotjament de treballadors temporers, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment i requisits regulats en aquestes Normes, inclosos els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o rurals, que incorporin aquests usos d'habitatge.

2. La implantació d'aquests tipus de construccions requerirà, prèviament a la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU.

3. En qualsevol cas, de conformitat amb el que disposa l'article 49 LU, s'hauran de complir els requisits determinats i especificats tant al referit article com a l'article 50 del RDLU, i els esmentats usos, han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

4. S'entendrà que els usos d'habitatge familiar estan directament i justificadament associats a una explotació rústica quan concorren els requisits establerts a l'article 50.2 del RDLU.

Article 173- D'altres supòsits aplicables del procediment prescrit a l'article 48 de la Llei d'urbanisme

1. El procediment d'aprovació regulat per l'article 48 de la Llei d'urbanisme s'aplicarà també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

- a) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.
- b) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de carretera.
- c) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat o aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

2. La dimensió i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar d'acord amb la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i segons la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

A més del subministrament de carburants, els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

Article 174- Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sol no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre que aquestes masies i cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la LU a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

El procediment d'aplicació a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals és l'establert a l'article 50 de la LU, així com a l'article 55 i 58 del RDLU.

Article 175- Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents en sòl no urbanitzable

1. En les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, encara que no estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals, es pot admetre, d'acord amb el que estableixi el POUM i, si escau, el planejament especial, la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús d'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques, d'establiments de turisme rural o de serveis associats a activitats de càmping, sempre que hi concorrin els requisits següents:

- a) Que les construccions no s'hagin implantat il·legalment.
- b) Que s'acrediti el compliment dels requisits i condicions exigits per la LU i el RDLU per a la implantació de cada un d'aquests usos.
- c) Que les característiques de la construcció preexistent siguin coherents amb el caràcter de l'àmbit territorial on s'emplaça o que aquesta coherència es pugui assolir mitjançant l'actuació projectada.

2. En els casos regulats en l'apartat 1 d'aquest article, la implantació de l'ús i l'execució de les obres d'adequació o rehabilitació necessàries estan subjectes al procediment regulat en l'article 48 de la LU i en l'article 57 del RDLU.

3. Les ampliacions de les construccions existents que estiguin efectivament destinades a activitats o usos admesos per la LU es poden autoritzar, d'acord amb el que estableix aquest POUM a l'article 200 i article 211 i següents, mitjançant el procediment regulat a l'article 50 de la LU i 58 del RDLU.

4. En el cas de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, cal l'aprovació prèvia del projecte d'acord amb el procediment regulat en l'article 48 de la LU i en l'article 57 del RDLU si, com a conseqüència de l'ampliació, el conjunt de l'activitat supera els límits que estableix el planejament o la Llei d'urbanisme.

5. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de les construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la LU resten únicament subjectes a llicència municipal.

6. Per a l'execució de les obres i implantació d'usos en les masies i cases rurals preexistents caldrà seguir el tràmit de l'article 50 de la LU.

SECCIÓ 6 – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.

Article 176- Catàleg de Masies i cases Rurals

El municipi de Sant Esteve de Palautordera disposa de Pla especial de Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable, aprovat definitivament el 13 de desembre de 2012, aquest inventaria els edificis d'habitatge del sòl no urbanitzable, identifica les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, i n'estableix les condicions reguladores d'edificació i ús.

Les cases que figuren inventariades dins el Pla Especial de Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable, tindran com a ús compatible les activitats de tallers artesanals i artístics. Tenin en compte els requisits ambientals, d'activitat i del territori en que s'implantaran.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera – Habitatges en sòl no urbanitzable

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el Pla Especial de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació establerts als apartats 2 i 3 de l'article 108 de la Llei d'urbanisme i 119.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 del Reglament de la mateixa Llei.

2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o disconformitat que els sigui aplicable.

Segona – Edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable

Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable, per a usos diferents que l'habitatge o els propis d'una explotació de naturalesa agrària, a l'empara de les Normes Subsidiàries fins ara vigent, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable de la LU i al previst en aquest POUM, poden romandre sobre el territori sempre que es mantingui l'ús que va ser objecte d'autorització, sempre que aquest POUM no ho impedeix.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'ha d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la LU, del Reglament i d'aquest POUM.

En qualsevol cas és d'aplicació el que disposa la Disposició Transitòria 15a de la LU.

Tercera –

No serà necessari acreditar les mides mínimes establertes en aquestes normes, en la regulació de l'ús d'aparcament, pel que fa a la superfície de les places d'aparcaments, en aquells edificis en construcció, o ja construïts, que tinguin llicència en la data d'aprovació inicial d'aquest POUM.

Quarta –

No es consideren incompatibles amb aquest POUM, i conseqüentment els serà aplicable aquesta disposició transitòria, els habitatges preexistents en la data d'aprovació inicial del POUM, en les localitzacions o el POUM no admet aquest ús.

Cinquena –

Seràn edificables aquelles parcel·les de superfície i llargària de façana menors quan procedeixin de segregació o divisió formulada en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, o quan es trobin entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'assolir els mínims exigits. En aquests casos els índex d'edificabilitat nets es reduiran en la mateixa proporció en que la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida per la zona.

DISPOSICIONS FINALS

Primera –

Aquelles figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat a aquest POUM, que no s'han executat totalment, continuaran vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

Tots aquells altres instruments de planejament o gestió urbanística anteriors a l'aprovació del present POUM, amb excepció dels esmentats en el paràgraf anterior, que contradiguin o infringeixin el contingut d'aquest Pla , queden derogats.

Segona –

Seràn d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, en tot allò que no s'oposi, ni el contradigui, ni resulti incompatible.

ANNEXES

ANNEX 1: PLA MILLORA URBANA

ANNEX 2: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

ANNEX 3: CONVENI AGENCIA CATALANA AIGUA

A petició de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, a informació pública de l'aprovació inicial del planejament urbanístic s'incorporarà el model de Conveni que s'adjunta.

Sant Esteve de Palautordera, Abril 2021