

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
SANTA MARGARIDA DE MONTBUI**

NORMATIVA

març de 2019

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL SANTA MARGARIDA DE MONTBUI

NORMATIVA

aprovació inicial - març de 2019

Land Urbanisme i Projectes SLP

ÍNDEX

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	9
CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA	9
Art. 1. Naturalesia, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	9
Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió	9
Art. 3. Abast normatiu, i contingut.....	9
Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	10
Art. 5. Interpretació del seu contingut	10
TÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA	11
CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS	11
Art. 6. Iniciativa i competències	11
Art. 7. Polígons d'actuació urbanística. Precisió dels límits	11
Art. 8. Cessions de terrenys destinats a sistemes.....	11
Art. 9. Aplicació de contribucions especials	12
Art. 10. Pla d'etapes	12
Art. 11. Projectes d'urbanització. Supressió de barreres arquitectòniques	12
Art. 12. Conservació de les obres d'urbanització	12
CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....	13
Art. 13. Desenvolupament del Pla en el sòl urbà	13
Art. 14. Cessions en sòl urbà	13
CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.....	13
Art. 15. Execució del POUM en el sòl urbanitzable. Plans Parcial.....	13
Art. 16. Determinacions dels plans parcials	14
CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE	14
Art. 17. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable Plans especials de millora del medi rural.	14
Art. 18. Procediments d'Avaluació Ambiental.	14
Art. 19. Prevenició d'incendis.....	14
TÍTOL III: L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS	16
CAPÍTOL PRIMER - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	16
Art. 20. Regulació de les l·licències urbanístiques d'edificació i activitats.....	16
Art. 21. Condicions d'habitabilitat	16
CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.....	16
Art. 22. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	16
Art. 23. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	16
Art. 24. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	17
Art. 25. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	17
CAPÍTOL TERCER - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS	18
Art. 26. Classes d'usos.....	18
Art. 27. Classes d'usos per la seva funció	18
Art. 28. Usos provisionals.....	21
CAPÍTOL QUART – REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS MUSICALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.....	21
Art. 29. Regulació de les activitats	21
Art. 30. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge.....	21
Art. 31. Activitats de naturalesa sexual i/o prostitució.....	22
CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT.....	22

Art. 32.	Definició	22
Art. 33.	Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.	22
Art. 34.	Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions	22
Art. 35.	Condicions de les places d'aparcament	23
Art. 36.	Causas d'exempció de les previsions d'aparcament.....	23
CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS DEL SUBSÒL		24
Art. 37.	Aprofitament urbanístic del subsòl.....	24
TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ		25
.....		
CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'APLICACIÓ.....		25
Art. 38.	Definició dels tipus d'ordenació	25
Art. 39.	Paràmetres d'aplicació	25
CAPÍTOL SEGON – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA.....		25
Art. 40.	Parcel·la i solar	25
Art. 41.	Forma i límits de la parcel·la.....	25
Art. 42.	Terreny natural i pendent de la parcel·la	25
Art. 43.	Parcel·la mínima	26
Art. 44.	Façana mínima	26
Art. 45.	Segregació de parcel·les	26
CAPÍTOL TERCER - DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ		26
Art. 46.	Paràmetres bàsics d'edificabilitat i densitat	26
Art. 47.	Delimitació de les diferents plantes de l'edificació	27
Art. 48.	Alçada lliure mínima entre plantes.....	27
Art. 49.	Cossos sortints	27
Art. 50.	Elements sortints i ràfecs de coberta.....	28
Art. 51.	Elements tècnics de les instal·lacions dels edificis	28
Art. 52.	Patis de ventilació i il·luminació	28
CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL		29
Art. 53.	Ordenació de l'edificació segons alineació a vial. Gàlib de l'edificació	29
Art. 54.	Planta baixa referida al carrer.....	29
Art. 55.	Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer	29
Art. 56.	Volum sota coberta. Planta àtic	30
Art. 57.	Profunditat edificable	31
Art. 58.	Espai lliure interior d'illa i tanques de finques.....	31
CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA		31
Art. 59.	L'índex d'edificabilitat net.....	31
Art. 60.	Ocupació màxima de parcel·la	31
Art. 61.	Espai lliure de la parcel·la i tanques de finques	32
Art. 62.	Alçada reguladora màxima (A.R.M.) referida a la parcel·la.	32
Art. 63.	Volum sota coberta	33
Art. 64.	Construccions auxiliars. Garatges en el tancament de parcel·la	33
Art. 65.	Adaptació topogràfica i moviments de terres	33
TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL		34
CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC		34
Art. 66.	Classificació i qualificació del sòl.....	34
Art. 67.	Classificació del sòl.....	34
Art. 68.	Qualificació en sistemes o zones	34
Art. 69.	Determinacions del POUM sobre la Qualificació urbanística.....	34
CAPÍTOL SEGON – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES		35
Art. 70.	Sistemes	35
Art. 71.	Delimitació dels sistemes	35
Art. 72.	Règim de cessions.....	35
CAPÍTOL TERCER – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES		36

Art. 73.	Definició	36
TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES		37
CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SISTEMA VIARI (Clau V)		37
Art. 74.	Sistema viari. Definició.....	37
Art. 75.	Tipus de vies i règim jurídic	37
Art. 76.	Via verda – Carrils bici	37
Art. 77.	Condicions per a l'edificació i per a les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial	37
Art. 78.	Disciplina urbanística de la publicitat.....	38
Art. 79.	Plans especials per a l'ordenació dels accessos als nuclis urbans	38
CAPÍTOL SEGON.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (Clau EII)		38
Art. 80.	Definició	38
Art. 81.	Ordenació i ocupació dels espais lliures.....	38
CAPÍTOL TERCER.- SISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau H).....		39
Art. 82.	Sistema Hidrogràfic. Definició.....	39
Art. 83.	Sistema Hidrogràfic. Servituds	39
Art. 84.	Sistema Hidrogràfic. Usos admesos.....	39
CAPÍTOL QUART – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)		40
Art. 85.	Equipaments. Definició	40
Art. 86.	Condicions d'us per als equipaments.....	40
Art. 87.	Assignació d'usos a les parcel·les d'equipaments	40
Art. 88.	Condicions d'edificació per als equipaments.....	41
CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIP. COMUNITARIS – SERVEIS TÈCNICS (clau St).....		41
Art. 89.	Serveis tècnics.....	41
CAPÍTOL SISÈ - SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau H-Dot)		41
Art. 90.	Definició	41
TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.....		42
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		42
Art. 91.	Qualificació de sòl urbà	42
Art. 92.	Zones	42
Art. 93.	Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.	42
CAPÍTOL SEGON – NUCLI TRADICIONAL (Clau 1).....		42
Art. 94.	Zona de Nucli Tradicional (Clau 1). Definició	42
Art. 95.	Zona de Nucli Tradicional. Condicions d'edificació	43
Art. 96.	Zona de Nucli Antic. Condicions de parcel·la.....	44
Art. 97.	Zona de Nucli Antic. Condicions d'us	44
CAPÍTOL TERCER – CONSERVACIÓ EDIFICACIÓ (Clau 2)		44
Art. 98.	Zona de Conservació edificació (Clau 2). Definició.....	44
Art. 99.	Zona de Conservació edificació. Condicions d'edificació.....	44
Art. 100.	Zona de Conservació edificació. Condicions de parcel·la.....	45
Art. 101.	Zona de Conservació edificació. Condicions d'us	45
CAPÍTOL QUART – EXPANSIÓ URBANA (Clau 3).....		46
Art. 102.	Zona d'Expansió urbana – Definició i subzones.....	46
Art. 103.	Zona d'Expansió urbana. Condicions d'edificació subzones 3a i 3b.....	46
Art. 104.	Pati posterior de l'edificació i horta. Subzones 3a i 3b.....	46
Art. 105.	Zona d'Expansió urbana. Condicions de parcel·la	47
Art. 106.	Zona d'Expansió urbana. Condicions d'us.	47
CAPÍTOL CINQUÈ – CASES ADOSSADES (Clau 4).....		47
Art. 107.	Zona de Cases adossades. Definició i subzones	47
Art. 108.	Subzona 4a. Condicions d'edificació	47
Art. 109.	Subzona 4b. Condicions d'edificació	48
Art. 110.	Zona de Cases adossades. Condicions de parcel·la	48
Art. 111.	Zona de Cases adossades. Condicions d'us	48

CAPÍTOL SISÈ – UNIFAMILIAR AÏLLADA (Clau 5).....	49
Art. 112. Zona Unifamiliar aïllada. Definició i subzones.....	49
Art. 113. Subzona 5a. Condicions d'edificació i parcel·la.....	49
Art. 114. Subzona 5b La Mallola. Condicions d'edificació i parcel·la.....	49
Art. 115. Zona Unifamiliar aïllada. Condicions d'ús.....	50
CAPÍTOL SETÈ – BLOCS PLURIFAMILIARS (Clau 6).....	50
Art. 116. Zona de Blocs plurifamiliars (Clau 6). Definició.....	50
Art. 117. Zona de Blocs plurifamiliars. Condicions d'edificació.....	50
Art. 118. Zona de Blocs plurifamiliars. Condicions d'ús.....	50
CAPÍTOL VUITÈ – COMERCIAL (Clau 7).....	51
Art. 119. Zona Comercial (clau 7). Definició.....	51
Art. 120. Zona Comercial. Condicions d'edificació.....	51
Art. 121. Zona Comercial. Condicions d'ús.....	51
CAPÍTOL NOVÉ – INDUSTRIAL (Clau 8).....	51
Art. 122. Zona Industrial. Definició.....	51
Art. 123. Zona Industrial. Tipus d'ordenació i subzones.....	52
Art. 124. Zona Industrial. Subzona 8a.....	52
Art. 125. Zona Industrial. Subzona 8b.....	52
Art. 126. Zona Industrial. Subzona 8c.....	52
Art. 127. Zona Industrial. Subzona 8d.....	53
Art. 128. Zona Industrial. Subzona 8e.....	53
Art. 129. Zona Industrial. Condicions d'ús per a totes les subzones.....	53
CAPÍTOL DESÈ – GESTIÓ EN SÒL URBÀ.....	54
Art. 130. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	54
Art. 131. PAU 1 - Camí dels Horts.....	54
Art. 132. PAU 2 - Artés.....	54
Art. 133. PAU 3 - Carretera de Valls / Camí del Pont.....	55
Art. 134. PAU 4 - El Tint del Closa.....	55
Art. 135. PAU 5 – Can Jepet.....	56
TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE.....	57
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS.....	57
Art. 136. Sòl urbanitzable.....	57
Art. 137. Determinacions pel sòl urbanitzable.....	57
Art. 138. Conservació de la urbanització.....	57
Art. 139. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.....	57
Art. 140. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP). Densitat aplicable i terminis de construcció.....	58
Art. 141. Delimitació de sectors.....	58
Art. 142. Sectors residencials. Usos admesos.....	58
CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS.....	59
Art. 143. SUD 1 – Camp de la Sort (discontinuo).....	59
Art. 144. SUD-2 – Vial Oest.....	60
Art. 145. SUD 3 – Cases de l'Institut.....	61
Art. 146. SUD-4 – Prats de Can Rafeques.....	62
Art. 147. ARE Nou sector residencial de Santa Margarida de Montbui.....	63
TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE.....	65
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS.....	65
Art. 148. Definició del sòl no urbanitzable.....	65
Art. 149. Estructura de la propietat del sòl. Finques i parcel·lacions.....	65
Art. 150. Camins rurals.....	65
Art. 151. Tanques.....	66
Art. 152. Usos permesos.....	67
Art. 153. Prevenció d'incendis.....	67
CAPÍTOL SEGON. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	67
Art. 154. Disposicions generals.....	67

Art. 155.	Habitatges i masies existents	67
Art. 156.	Construccions ramaderes.....	67
Art. 157.	Magatzems i construccions agrícoles.....	68
Art. 158.	Activitats o equipaments d'interès públic, i altres actuacions admeses.....	69
CAPITOL TERCER - ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE		69
Art. 159.	Qualificació del sòl no urbanitzable	69
CAPITOL QUART- ESPAIS PROTEGITS o D'ALT INTERÈS AMBIENTAL.....		69
Art. 160.	Pla d'espais d'interès natural (clau PEIN)	69
Art. 161.	Hàbitat d'interès comunitari prioritari (Clau HIC).....	70
Art. 162.	Especial valor geomorfològic - badlands (Clau B).....	70
Art. 163.	Zona Especial valor natural i connexió (Clau C)	70
Art. 164.	Zona de protecció hidrogràfica. Definició	71
Art. 165.	Zona de Protecció Hidrogràfica. Regulació d'usos.....	71
Art. 166.	Zona de Protecció Hidrogràfica. Fonts i basses d'aigua.....	71
CAPITOL CINQUÈ- ALTRES ESPAIS de VALOR AMBIENTAL		72
Art. 167.	Zona Agroforestal (Clau AF).....	72
Art. 168.	Zona Agrícola (Clau A)	72
TÍTOL X: MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....		73
CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....		73
Art. 169.	El paisatge com a bé d'interès col·lectiu	73
Art. 170.	Les directrius del paisatge del planejament territorial	73
Art. 171.	Estudi d'impacte i integració paisatgística	73
Art. 172.	Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques.....	74
Art. 173.	Façanes i mitgeres.....	74
Art. 174.	Tanques	74
Art. 175.	Publicitat	75
TÍTOL XI: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I SOSTENIBILITAT		76
CAPÍTOL PRIMER. ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.....		76
Art. 176.	Estalvi energètic en l'edificació.....	76
Art. 177.	Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions.....	76
Art. 178.	Estalvi energètic en la urbanització de l'espai públic.	76
Art. 179.	Foment de la rehabilitació energètica dels edificis existents.....	77
Art. 180.	Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics	77
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES		77
Art. 181.	Foment de l'estalvi i l'ús eficient de l'aigua potable.....	77
Art. 182.	Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la.....	78
Art. 183.	Xarxa d'aigües pluvials	78
Art. 184.	Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades.....	78
Art. 185.	Xarxa de clavegueram. Condicions dels abocaments d'aigües	78
CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS		79
Art. 186.	Recollida i tractament de residus.....	79
Art. 187.	Materials.	79
CAPÍTOL QUART - REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS		79
Art. 188.	Aïllament acústic.....	79
Art. 189.	Protecció contra la contaminació acústica	79
CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA		80
Art. 190.	Activitats potencialment contaminadores	80
Art. 191.	Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	80
Art. 192.	Límits de les emissions a l'atmosfera	80
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA		81
Art. 193.	Mesures de protecció contra la contaminació lumínica.....	81
DISPOSICIONS FINALS.....		82
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES		82

Art. 194.	Primera:	82
Art. 195.	Segona:.....	82
ANNEX 1	83
ACTIVITATS SUBJECTES A CONTROL AMBIENTAL, ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE SANTA MARGARIDA DE MONTBUI		
Art. 196.	Activitats que estan sotmeses al règim d'Autorització ambiental amb una declaració ambiental, i/o declaració d'impacte ambiental amb una autorització substantiva, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.	83
Art. 197.	Activitats admeses i que estan sotmeses al règim de Llicència ambiental, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.	83
Art. 198.	Activitats admeses i que estan subjectes al Règim de comunicació, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.	83

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesia, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- L'objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es l'ordenació urbana i territorial del municipi de Santa Margarida de Montbui.

2.- Aquest Pla, pel seu àmbit i objecte, s'adequa al previst a l'art. 57 de la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012, *de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme* (en endavant Llei d'Urbanisme), i està adaptat al que es regula en l'esmentada Llei, i limitat al terme municipal de Santa Margarida de Montbui.

3.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, tindrà vigència indefinida fins a la seva revisió.

Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió

Motivarà la revisió d'aquest POUM, l'acompliment d'algun dels supòsits en que vingui obligada per disposició legal, o la culminació de les seves previsions de creixement i d'estructuració urbana. Tanmateix, motivarà la revisió, el desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques com població, ocupació, renda, etc... sobre les que es fonamenten les previsions de l'evolució i el creixement del municipi.

La seva revisió s'ajustarà al previst a l'art. 95 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 3. Abast normatiu, i contingut

Els particulars, així com l'Administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present POUM de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al previst en el mateix, i a la legislació urbanística vigent.

L'abast normatiu del POUM, és el dels documents que les integren, i que es relacionen a continuació:

- a) Memòria informativa
- b) Memòria d'ordenació
- c) Memòria social
- d) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- e) Estudi Ambiental Estratègic
- f) Plànols d'informació.
- g) Plànols d'ordenació urbanística :
 - n-1.- Règim del sòl i infraestructures generals (e:1/12.000)
 - n-2.- Estructura general i orgànica del territori (e:1/5.000)
 - n-3.- Classificació del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable (e:1/5.000)
 - n-4.- Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable (e:1/1.000)
 - n-5.- Serveis urbanístics (e:1/5.000)
- h) Normes urbanístiques
- i) Agenda. Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica
- j) Estudi d'inundabilitat
- k) Estudi d'identificació de riscos geològics
- l) Catàleg de béns a protegir
- m) Resum comprensiu.

Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 94 i 95 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

1.- Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix.

2. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals, a la legislació sectorial corresponent o la planificació territorial, s'entendran substituïdes a favor de les revisions i/o modificacions d'aquestes, sempre que el seu contingut i abast siguin assimilables al de les originals, en cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.

3.- En quant a superfícies que consten en aquestes normes, es consideraran aproximades i sobre elles prevaldran sempre les mesures reals. En casos d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris. En tot cas, les dades de la Normativa tenen prioritat respecte a les que figuren als quadres estadístics, o als demés documents (memòria, avaluació econòmica-financera, etc...).

4.- En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la Llei d'Urbanisme.

TÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.

Art. 6. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM i dels instruments de Planejament correspon a l'Ajuntament de Santa Margarida de Montbui, sens perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts en la legislació urbanística, i de les demés Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.

2. El desenvolupament del planejament es realitzarà mitjançant l'execució de les figures de planejament derivat que corresponguin, l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels polígons d'actuació urbanística definits en els instruments de planejament o delimitats d'acord amb el que disposen l'art. 116 i següents de la Llei d'Urbanisme.

3. Quan no sigui necessari i no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del POUM seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.

Art. 7. Polígons d'actuació urbanística. Precisió dels límits

1.- Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimiten els corresponents Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art.118 i ss de la Llei d'Urbanisme). Per a la delimitació de nous Polígons, o la modificació dels ja establerts amb l'objecte de facilitar la seva gestió, es requerirà la seva tramitació d'acord amb el procediment establert als esmentats arts 118 i ss de la Llei d'Urbanisme.

2.- S'entendrà per precisió de límits en la concreció de la superfície d'un Polígon quan tingui per objecte l'ajust a l'estructura de la propietat, a la realitat topogràfica, la cartogràfica, o altres aspectes similars, que no suposin l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

La precisió de límits d'un Polígon es podrà efectuar en el mateix planejament derivat o 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. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un nou projecte de delimitació del Polígon amb l'objectiu de rectificar els seus límits, d'acord amb l'establert als esmentats arts. 118 i ss de la Llei d'Urbanisme.

Art. 8. Cessions de terrenys destinats a sistemes

11.- En els Plans Parcial, Plans de Millora Urbana o Polígons d'actuació, que s'aprovin en desenvolupament del present Pla, s'haurà de preveure la cessió gratuïta i obligatòria a favor de l'ajuntament de tots els terrenys destinats a sistemes per aplicació dels estàndards regulats en aquest POUM.

2.- La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes, o del 10% o 15 % d'aprofitament urbanístic es produirà en execució dels sistemes d'actuació previstos en el instrument de planejament o en la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst a la Llei d'Urbanisme, i sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'art. 156 de la mateixa llei.

3.- Les obres d'urbanització executades i els serveis instal·lats es cediran en tot cas, i al marge que la seva conservació correspongui al propietaris dels terrenys. Aquesta cessió s'efectuarà una vegada executades i instal·lades en la seva totalitat o per parts que constitueixin unitats funcionals directament urbanitzables. Les cessions s'instrumentaran en actes administratives.

Art. 9. Aplicació de contribucions especials

1.- Els sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, quan no sigui possible delimitar polígons, s'executaran mitjançant expropiació forçosa.

2.- Quan de l'execució dels mateixos es derivin especials beneficis per altres propietaris, l'administració actuant podrà repercutir els costos d'expropiació, a través de les contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, d'acord amb el que disposa l'art. 109.4 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 10. Pla d'etapes

Els Plans Parcial i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons, així com els terminis màxims per a la urbanització i construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament i les previsions del present Pla.

El incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació facultarà a l'administració actuant, d'acord amb el que disposa l'art 186 de la Llei d'Urbanisme, per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació o bé acordar el canvi de modalitat d'aquest sistema o bé pugui modificar el planejament urbanístic amb els tràmits previs corresponents o d'altres mesures previstes en l'esmentat art. 186.

Art. 11. Projectes d'urbanització. Supressió de barreres arquitectòniques

1.- Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'urbanització per l'execució de les obres d'urbanització (art. 89 de la Llei d'Urbanisme i art. 96 RLU D 305/2006).

Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions dels instruments del planejament que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

Els plans i projectes d'urbanització que es redactin per a l'execució dels polígons hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies, i a les diferents legislacions reguladores de les infraestructures de serveis, estalvi energètic, producció de residus, contaminació lumínica, etc

2.- Tots el Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupin.

Art. 12. Conservació de les obres d'urbanització

1.- En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat, i en els polígons d'actuació que la seva situació sigui exterior al casc urbà de la població, la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les instal·lacions dels serveis públics serà a càrrec dels propietaris dels terrenys, que a tal efecte hauran d'integrar-se preceptivament en una Entitat Urbanística de Conservació.

La conservació de les obres s'assumirà fins que les parcel·les edificades assoleixin dos tercers parts dels solars edificables privats, amb una durada màxima de 5 anys.

CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 13. Desenvolupament del Pla en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari mitjançant polígons d'actuació urbanística (PAU), la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el Pla determina la seva ordenació detallada, la vialitat, els espais lliures i els equipaments.

2. A més, es poden formular Plans de millora urbana per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per a fixar noves alineacions de les edificacions o modificar la volumetria establerta en el Pla.

Art. 14. Cessions en sòl urbà

1.- D'acord amb l'establert a l'art.44 de la Llei d'Urbanisme, els propietaris de sòl urbà no consolidat hauran de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat als sistemes urbanístics generals i locals inclosos dins els sectors subjectes a un pla de millora urbana o dins d'un polígon d'actuació urbanística.

D'acord amb l'art. 43 de l'esmentada Llei, els propietaris de sòl urbà no consolidat hauran de cedir a més, el 10% de l'aprofitament urbanístic d'aquests sectors subjectes a un pla de millora urbana o dins d'un polígon d'actuació urbanística.

2.- Els propietaris de sòl urbà no inclòs en polígons o àmbits d'actuació urbanística hauran de cedir a l'ajuntament únicament els terrenys destinats a l'ampliació dels vials al que donen front. En tots els casos, els propietaris de sòl urbà hauran d'acabar o completar al seu càrrec l'urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu dels càrregues i els beneficis urbanístics.

3.- Únicament serà objecte d'expropiació la part afectada de vial de les finques que no permetin nous aprofitaments. Expropiació que s'efectuarà en el moment de procedir a l'execució d'aquesta vialitat.

CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 15. Execució del POUM en el sòl urbanitzable. Plans Parciais

1.- L'execució del planejament en el sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla Parcial corresponent.

2.- Quan es tracti d'un Pla Parcial d'iniciativa privada el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els Plans Parciais garantiran l'execució de les infraestructures i equipaments al servei del sector d'acord amb els criteris establerts en aquest POUM, i la realització de l'obra urbanitzadora, de manera que s'asseguri la urbanització prèvia o simultàniament a l'edificació, fixant els corresponents terminis.

3.- Aquest Pla fixa l'aprofitament del sòl urbanitzable amb un índex d'edificabilitat expressat en metres quadrats de sostre/metres quadrats de superfície del sector, que s'especifiquen per cada sector, en concepte de coeficient d'aprofitament mig als efectes de cessions i repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'originin entre els propietaris afectats.

Aquest Pla també determina la densitat d'habitatges per hectàrea per a cada sector, i els usos admesos.

4. El desenvolupament parcial dels sectors es podrà dur a terme en subsectors.

Art. 16. Determinacions dels plans parcials

1.- Contingut: Els Plans Parcial de sòl urbanitzable delimitat desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes en aquest POUM, i contindran totes les determinacions i documentació que exigeix la legislació urbanística en l'art. 102 de la Llei d'Urbanisme i, per als plans d'iniciativa privada.

Les construccions existents amb anterioritat al desenvolupament del Pla Parcial, que no quedin afectades pels sistemes urbanístics, podran conservar-se sempre que la seva tipologia d'edificació, ús i característiques siguin compatibles amb les determinacions del pla, comptant la seva superfície de sostre a efectes dels còmputos establerts en aquest Pla.

2.- Obligacions i compromisos:

Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat hauran de cedir gratuïtament al municipi en ple domini i lliure de càrregues els terrenys destinats a equipaments i infraestructures al servei del sector: vials, jardins urbans, espais lliures públics, dotacions per equipaments en la proporció que exigeixi la normativa urbanística, inclosos els sistemes generals. Així mateix, hauran de cedir gratuïtament al municipi, el sòl necessari per materialitzar l'edificació equivalent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

En els plans parcials d'iniciativa privada, els propietaris assoliran les obligacions contemplades amb caràcter general en els arts. 44 i 120 de la Llei d'Urbanisme. així com el cost d'adquisició dels terrenys exteriors al sector, d'acord amb el que disposa l'art. 35 del Decret 305/2006. Aquestes obligacions i els compromisos establerts a la legislació urbanística vigent, hauran de constar dins la documentació del pla parcial.

CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 17. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable Plans especials de millora del medi rural.

1. Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen de forma directa e immediata.

2. Tanmateix, es podran completar mitjançant Plans especials que tinguin per objecte la promoció de les activitats pròpies d'aquest àmbit, així com la protecció i restauració del entorn natural i el paisatge, i en especial alguna de les finalitats següents:

La protecció i restauració del paisatge i dels elements concordats amb el mateix.

La promoció de plans d'explotació agrícola i/o forestal

La delimitació i promoció d'una xarxa de camins rurals per a vianants i/o de bicicletes.

La promoció dels elements més singulars, edificis d'interès, fonts, rutes de senderisme, masies, etc ..., i la seva promoció turística.

Art. 18. Procediments d'Avaluació Ambiental.

En totes aquelles actuacions que hagin d'efectuar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar "l'Avaluació d'impacte ambiental" del projecte d'acord amb l'establert en la "Llei 21/2013, de desembre de 2013, d'avaluació ambiental", o en el cas de plans i programes urbanístics s'haurà d'efectuar la corresponent "Avaluació Ambiental Estratègica" (AAE) d'acord amb la "Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes", i la Llei d'urbanisme.

Art. 19. Prevenció d'incendis.

En tot l'àmbit del sòl no urbanitzable, i en especial a les zones propers a les àrees urbanes, urbanitzacions i edificacions aïllades, seran d'aplicació les mesures de prevenció

d'incendis contemplades en la Llei 5/2003, "*de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana*", i el RD.893/2013 "*por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales*", especialment en el que fa referència a la franja de protecció de les urbanitzacions, àrees urbanes, i edificacions aïllades separades del nucli urbà.

TÍTOL III: L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 20. Regulació de les l·licències urbanístiques d'edificació i activitats.

Estan subjectes a prèvia l·licència municipal els actes referits a l'art. 5 i següents del D.64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

La regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sol, i del dret a la informació ciutadana en matèria urbanística vindrà establerta per la legislació urbanística i sectorial corresponent

Art. 21. Condicions d'habitabilitat.

Tots els habitatges tan de nova construcció com els rehabilitats hauran de donar compliment als requeriments determinats al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.

Art. 22. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1.- Els edificis, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, que estiguin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament d'activitat, per raó de les seves afectacions per vialitat, espais lliures, o equipaments públics quedaran en situació de fora d'ordenació.

2.- Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, restaran fora d'ordenació si estan afectades pel sistema viari, d'espais lliures o d'equipaments públics, per aquest POUM.

3.- En tots els casos queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Art. 23. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix l'art. 108 de la Llei d'Urbanisme:

1.- Obres autoritzables: En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es podran autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.

Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

L'eficàcia de la l·licència amb caràcter provisional per a les obres autoritzables, estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la l·licència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2.- Usos i activitats autoritzables:

Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3.f. de la Llei d'Urbanisme.

L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.

Art. 24. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre el nº de plantes, el coeficient d'edificabilitat neta, l'ocupació, i l'ús permès en la parcel·la. No es considerarà a efectes de volum disconforme, el paràmetre referent a les distàncies a límits de parcel·la, de les edificacions existents emparades per llicències municipal o en les que hagués prescrit l'acció de restauració.

Art. 25. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1.- Obres autoritzables:

En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest POUM, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi podran autoritzar les obres de consolidació, rehabilitació i els canvis d'ús, d'acord amb la regulació següent:

- a). En la tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en el cas de noves edificacions o ampliacions, la part del volum disconforme de la mateixa parcel·la, s'haurà d'enderrocar o en altre cas restarà sota de l'edificabilitat total permesa. Quan l'edificació existent no compleixi el paràmetre de separacions a límit de parcel·la, es podrà permetre consolidar la major edificabilitat que li atorgui aquest Pla, però la nova construcció s'haurà d'adaptar als paràmetres d'aquest.
- b). En la tipus d'ordenació segons alineació a vial, quant l'edificació existent no compleixi el paràmetre de separació a vial o de profunditat edificable, es podrà permetre consolidar la major edificabilitat que li atorgui aquest Pla, però la nova construcció s'haurà d'adaptar als paràmetres d'aquest.

2.- Usos i activitats autoritzables:

Els usos preexistents disconformes amb la regulació d'aquest POUM, es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que garanteixi la seva innocuïtat amb relació als àmbits d'equipaments o residencials veïns.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent, i en tot cas, es podran efectuar les obres necessàries als efectes d'adaptar l'activitat a la legislació sectorial que estigui en vigor.

CAPÍTOL TERCER - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS

Art. 26. Classes d'usos

1.- Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en permesos i prohibits.

Són usos permesos: Els que estan expressament admesos pel planejament en cada zona o qualificació urbanística.

Són usos prohibits: Aquells que no estan permesos en el planejament.

Són usos complementaris, els que serveixen per recolzar l'activitat de l'ús principal a que es destina la finca. Aquests usos son admesos únicament com a complement de l'ús principal y no son admesos si no es dona prèvia o simultàniament aquest.

Són usos provisionals són els que, per que no requereixen obres o instal·lacions permanents, no dificulten l'execució dels Plans, i poden autoritzar-se amb caràcter provisional.

2.- Per raó de la seva funció, es distingeixen els usos especificats en l'article següent.

Art. 27. Classes d'usos per la seva funció

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1.- Usos residencials :

1.1 – Habitatge: Es el referent a l'allotjament familiar, incloent el destinat a l'allotjament turístic, i es distingeix entre ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a una unitat familiar, amb edifici i accés independent.

S'entén per ús de d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

1.2 - Habitatge rural: Es aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

1.3 – Habitatge dotacional: Es el regulat per l'art. 34.3 de la Llei d'Urbanisme, i que compren les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

1.4.- Allotjament col·lectiu: Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els hotelers i equipaments comunitaris, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la 3era edat, residències assistides, habitatges tutelats albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, ...etc.

1.5.- Hoteler. L'ús hoteler correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal dins establiments hotelers d'acord amb les definicions incloses en el Decret 159/2012 d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

1.6.- Aparhotel. L'ús d'aparthotel correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal dins hotels apartaments d'acord amb les definicions incloses en el Decret 159/2012

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

1.8.- Establiments de càmping: Tenen la consideració de càmping els espais d'ús públic degudament delimitats destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows.

Els establiments d'allotjament turístic, hauran de complir la normativa turística vigent, Llei 13/2002, de turisme de Catalunya, i Decret 159/2012, d'establiments d'allotjaments turístics i d'habitatges d'ús turístic, o normes que les substitueixin.

2.- Usos terciaris i de serveis

2.1.- Petit establiment comercial (PEC): L'ús comercial compren els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir, en els quals es desenvolupin activitats

comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.. S'inclou dins aquest ús el magatzem lligat o complementari de l'activitat comercial.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duiguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament.

A efectes de regulació d'usos d'aquest POUM, s'entendrà com a petit establiment comercial els establiments, individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

2.2.- Mitjans establiments comercials (MEC): S'entendrà com a mitjà establiment comercial els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 m2 i inferior a 1300 m2.

L'autorització d'establiments comercials mitjans o grans s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.3.- Grans establiments comercials (GEC): S'entendrà com a grans establiments comercials els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1300 m2 i inferior a 2500 m2..

2.4.- Establiments comercials singulars (ECS): Comprèn els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que s'estableix en els apartats anteriors.

En tot cas, l'autorització d'establiments comercials s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.5.- Oficines: Comprèn les activitats administratives, serveis professionals, financers, d'assegurances, de gestoria o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

2.6.- Restauració: Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com son restaurants, bars, cafeteries, i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

2.7.- Recreatiu: Comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Inclou els locals tals com bars-musicals, sales de festes, discoteques, bingos, salons recreatius, i similars.

2.8.- Activitats de naturalesa sexual: Comprèn els locals i establiments dedicats a activitats de naturalesa sexual i/o la prostitució.

2.9.- Gasolineres: Comprèn les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

3.- Usos Industrials i logístics

3.1.- Taller artesanal: Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerats compatibles amb l'ús d'habitatge o residencials en qualsevol situació.

3.2.- Taller petit: Comprèn aquells tallers de petita dimensió, menys de 300 m2 de superfície, que permeten adoptar les mesures correctores adients per tal que resultin compatibles amb l'ús d'habitatge, o residencials en plantes baixes o en edificis colindants al mateixos.

3.3.- Taller industrial: Comprèn aquells tallers que per les seves activitats produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge o residencial.

3.4.- Industrial: Compren les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria, així com els de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.

3.5.- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers: Compren els usos destinats al manteniment de vehicles lleugers en el ram mecànic i d'electricitat, que son compatibles amb l'ús residencial. (rentat, oli, pneumàtics, accessoris ...)

3.6.- Magatzems: L'ús de magatzems compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies.

3.7.- Logística: Compren els usos d'emmagatzematge, càrrega i descàrrega, i demés activitats necessàries pel transport de mercaderies.

4.- Usos d'equipaments

4.1.- Docent (D): Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

4.2.- Sanitari assistencial (S): Centres de salut i assistencials, centres de dia per a gent gran, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

No s'inclouen en aquest apartat les residències de la 3era edat, residències assistides i habitatges tutelats que tindran als efectes de la regulació d'aquest POUM, la consideració d'allotjaments col·lectius (apart.1.4)

4.3.- Esportiu (Es): L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.

4.4.- Sociocultural (Sc): L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars. També inclou l'ús de jardí botànic i les instal·lacions o centre de recerca, lligats a aquest.

4.5.- Religiós (R): Compren les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

4.6.- Administratiu públic (A): L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

4.7.- Mercats i abastament (M): Compren les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

4.8.- Tanatori

4.9.- Cementiri

4.10.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans (Amb): Compren les activitats d'acollida d'animals domèstics, les instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, compostatge, recuperació de runes, tractament de residus forestals, o altres activitats similars per a la gestió ambiental.

4.11.- Es consideraran també inclosos dins els anteriors usos, les activitats i serveis complementaris necessaris per al bon funcionament dels equipaments, tals com els petits serveis de restauració, bar, o altres similars.

5.- Usos agrícoles i d'explotació de recursos naturals

5.1.- Agrícola: Compren les activitats pròpies de l'explotació dels camps, conreus i hortes agrícoles. Inclou l'explotació de les plantacions arbrades de ràpid creixement situades en àrees no boscoses.

5.2.- Ramader: Compren les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custodia de bestiar lligades a una explotació ramadera.

5.3.- Forestal: Compren les activitats lligades a l'explotació forestal dels boscos.

5.4.- Extractiu: Compren les activitats d'extracció d'àrids, terres, roques i minerals de sorres i canteres.

5.5.- Ecoturisme, educació en el lleure: Comprèn les activitats pedagògiques i de lleure a l'aire lliure lligades al territori i al medi ambient.

Art. 28. Usos provisionals

1.- Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les previsions del Pla. Només es podran autoritzar com a usos provisionals els previstos en l'art. 53 de la Llei d'Urbanisme.

2.- El procediment i condicions d'autorització d'aquests usos provisionals s'ajustarà a l'establert a l'art. 54 de l'esmentada Llei.

Els usos provisionals autoritzats hauran de cessar i les obres provisionals autoritzades s'hauran de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització. Les condicions sota les quals s'atorgui l'autorització d'usos i obres provisionals, acceptades expressament pels destinataris, s'hauran de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària, restant l'eficàcia de l'autorització supeditada a aquesta constància registral.

CAPÍTOL QUART – REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS MUSICALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.

Art. 29. Regulació de les activitats

Els usos admesos dins cada una de les zones d'aquest POUM, es fixen en la regulació de cada una d'elles a partir de la definició genèrica d'usos del Art. 27, no obstant totes les activitats d'oci, recreatives, comercials, industrials, o altres que per les seves característiques poden ocasionar molèsties o que de forma general estan sotmeses a la Llei 20/2009, de control i prevenció ambiental de les activitats i al seu reglament, quedaran limitades a les activitats, intensitat d'us que es regulen a l'Annex 1 d'aquesta normativa, a partir de la classificació establerta en els annexes de l'esmentada llei.

La regulació específica i condicions d'autorització per a les activitats que ocasionen molèsties i l'ajuntament estimi necessari, es podrà fixar mitjançant una ordenança específica que haurà de tenir en compte:

1. La situació de l'activitat en relació als usos residencials:
2. Les característiques específiques d'incidència de l'activitat en el emplaçament en que es situï.

Art. 30. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge

Amb independència de la regulació del article precedent, les activitats recreatives, de restauració o altres de baixa potència elèctrica que puguin produir molèsties de sorolls, vibracions, emissions a l'atmosfera o altres, a l'habitatge o altres usos residencials, respectaran les condicions generals fixades en el Títol X d'aquesta normativa.

La regulació d'activitats i ordenances específiques per a les mateixes, s'adequarà a l'establert a la Llei 11/2009 sobre policia d'espectacles públics i activitats recreatives, i Decret.112/2010 pel que s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, o norma que les substitueixi.

Art. 31. Activitats de naturalesa sexual i/o prostitució.

Els locals i establiments dedicats a activitats de naturalesa sexual i/o prostitució, es limiten en tot el terme municipal a una superfície màxima per establiment de 300 m², i s'adequaran a les següents condicions:

- a) Aquestes activitats restaran prohibides en totes les zones a on els usos residencials, hotelers o comercial sigui l'ús principal.
- b) Els locals i establiments dedicats a activitats de naturalesa sexual i/o prostitució s'hauran de separar una distància mínima de 500 m. respecta als equipaments o centres educatius, centres esportius, espais públics o privats que contenen jocs infantils, biblioteques o centres de culte.

CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT**Art. 32. Definició**

1.- S'entén per estacionament o aparcament a l'aire lliure, l'àrea situada fora de la calçada destinada a parada temporal de vehicles.

2.- S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda dels vehicles.

Art. 33. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.

1.- Els espais d'estacionament o aparcament de vehicles a l'aire lliure, previstos en aquest POUM, o reservats dins els plans parcials o plans de millora urbana, s'urbanitzaran per tal d'integrar-se en l'ordenació urbana prevista per aquest Pla i a tal efecte s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig), per tal de facilitar la seva integració en el paisatge urbà del municipi.

2.- S'habilitaran espais suficients per a les motocicletes, per evitar l'aparcament d'aquests vehicles sobre la vorera.

Art. 34. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions

1.- En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

a) Edificis de habitatges:

Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 90 m ²	1 plaça/hab
Habitatge de sup. const. superior a 90 i inferior a 150 m ²	1,5 plaçes/hab
Habitatge de superfície construïda igual o superior a 150 m ²	2 plaçes/hab

Pel còmput de nombre de places decimals, s'agafarà el nombre enter inferior més proper. S'exclourà d'aquesta obligatorietat les parcel·les o situacions que s'especifiquen en l'article següent d'aquesta normativa.

Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani.

b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

c) Establiments comercials: a partir de 400 m², es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 150 m² de superfície construïda.

Les places d'aparcament dels grans establiments comercials serà com a mínim de 2 places per cada 100 m² edificats, En el moment de materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la "tipologia comercial" que s'implanti (Art. 12.3 D. 378/2006).

- d) Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dos places de l'establiment.
- e) Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 6 places de residència.
- f) Establiments d'ús industrial: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 200 m² de superfície construïda.
- g) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades en cada cas, a la seva ubicació i necessitats
- h). Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure's en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'ajuntament.
- i) En tots els casos, el nombre de places d'aparcament s'adequarà a més, a la regulació sectorial específica per a cada activitat, i a la legislació vigent sobre mobilitat.
- j) En cas que el número resultant del còmput de places no sigui un número enter, es computarà com a número de places obligatòries el número enter inferior, descartant els decimals.

Art. 35. Condicions de les places d'aparcament

- 1.- Les places d'aparcament obligatòries, tindran unes dimensions mínimes de 4,80 x 2,40 metres.
- 2.- Les rampes tindran una pendent no superior al 20%, y en els 4 metres contigus a la alineació oficial no superarà el 4%. Entre els plans de diferent pendent s'hauran de fer corbes d'acord vertical.
- 3.- La altura mínima entre paviment y sostre serà de 2,50 m.
- 4.- D'acord amb el R.D. 1053/2014, caldrà preveure punts de recàrrega elèctrica com a mínim al 2,5% de les places per a vehicles.
- 5.- Pel que fa a l'aparcament de bicicletes associat als usos residencials, caldrà que aquestes reserves es localitzin a l'interior de parcel·la.

Art. 36. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

- 1.- S'exceptuen de l'obligatorietat de preveure places d'aparcament totes les rehabilitacions d'edificis així com les noves edificacions situades en les zones del Nucli tradicional (Clau 1) i Conservació edificació (Clau 2), així com les rehabilitacions d'edificis existents en altres zones que per les característiques del edifici i del solar no permeti la seva ubicació.
- 2.- S'exceptuen també de l'obligatorietat de reserva de places d'aparcaments, les parcel·les de dimensió inferiors a 250 m² i façana inferior a 10 m.
- 3.- En cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl de la parcel·la per a situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries, o la seva ubicació en un altre terreny proper.
- 4.- L'ajuntament podrà fixar a través de l'Ordenança reguladora dels Aparcaments, les condicions específiques per a les zones que estimi oportunes, en raó de les previsions de peatonalització, regulació de la circulació, activitats integrades dins la trama urbana o altres, encara que modifiquin les previsions aquí fixades, i reduir o eliminar l'obligatorietat de preveure les places d'aparcament abans esmentades, quan per la dimensió de la parcel·la o de la xarxa viària no resulti tècnicament possible la seva ubicació dins l'edifici

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS DEL SUBSÒL**Art. 37. Aprofitament urbanístic del subsòl**

1.- S'admeten en el subsòl tots els usos que s'adeqüin a la legislació sectorial corresponent, en quant a garantir la seguretat i salut de les persones. No s'admetran els usos d'habitatge o residencials en el subsòl.

Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a un màxim de tres plantes amb una fondària màxima de 10,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació.

2.- En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les mateixes separacions mínimes a límits veïns, fixades per a cada zona. S'exclouen d'aquesta obligació de separacions mínimes les rampes de garatge.

3.- El subsòl dels terrenys destinats a sistemes es podrà destinar a altres usos tals com aparcament o serveis tècnics, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'APLICACIÓ

Art. 38. Definició dels tipus d'ordenació

L'ordenació física de les zones es regula a través de la definició dels tipus d'ordenació de l'edificació de cada zona i dels paràmetres que la regulen.

Els tipus d'ordenació de l'edificació que es defineixen per a la regulació de les diferents zones d'aquest POUM son les següents :

a) Edificació segons alineació de vial.- Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres al llarg del front d'un vial, alineada o separada del mateix, i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i la alçada reguladora màxima, que conformen el gàlib de l'edificació.

b) Edificació aïllada.- Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de les parcel·les, i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'un índex d'edificabilitat màxima, un percentatge màxim d'ocupació, una alçada màxima, i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de les parcel·les.

Art. 39. Paràmetres d'aplicació

Dins cada una de les zones que determina el POUM, es fixen els paràmetres d'aplicació en relació a la parcel·la i en relació a l'edificació, i que s'adeqüen al tipus d'ordenació que correspon a cada zona.

CAPÍTOL SEGON – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA

Art. 40. Parcel·la i solar

1.- S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

2.- Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, ha de complir les condicions establertes en l'art. 29 de la Llei d'Urbanisme, així com les condicions de superfície i dimensions mínimes estipulades en aquest POUM.

Art. 41. Forma i límits de la parcel·la

1.- Front de parcel·la: es la partió o límit de la parcel·la amb el carrer. Tindran aquesta consideració tots els límits de la parcel·la als diferents carrers o vials.

2.- Fondària de parcel·la: s'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió, entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

3.- Laterals de parcel·la: son els límits que no donen al carrer i/o de partió amb altres parcel·les.

Art. 42. Terreny natural i pendent de la parcel·la

A efectes d'aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent, abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil, no hagi estat alterat.

En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de perfil del terreny natural el que es pugui deduir de la cartografia municipal o d'altres documents obrants en els expedients municipals.

El pendent de la parcel·la son les diferents seccions del terreny natural, mesurades perpendicularment al seu front de parcel·la.

Art. 43. Parcel·la mínima

1.- És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant la seva superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles.

2.- Les dimensions i mida de la parcel·la, mínima, es regulen a la normativa específica de cada zona. El incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.

3.- De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les mínimes, que s'adeqüin a les condicions establertes en la disposició transitòria segona d'aquesta normativa.

Art. 44. Façana mínima

És la distància mínima d'alineació de vial o front de parcel·la, que ha de tenir una parcel·la per esser edificable.

Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, caldrà que aquesta condició es compleixi en la suma de les dos façanes. Quan la parcel·la doni front a dos vials no contigus, caldrà que l'acompleixi en un qualsevol dels seus fronts.

Art. 45. Segregació de parcel·les

1.- Per la segregació de noves parcel·les, a més de complir les dimensions mínimes establertes, serà necessari que les parcel·les resultants compleixin tots els paràmetres que les facin susceptibles d'edificar.

2.- No es podran segregar porcions de parcel·les ja edificades, inclús amb llicències atorgades amb anterioritat a aquest POUM, quan per la concessió de la llicència per a construir l'edificació existent s'hagués tingut en compte el còmput de l'edificabilitat sobre la seva superfície total.

CAPÍTOL TERCER - DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 46. Paràmetres bàsics d'edificabilitat i densitat

1.- Índex d'edificabilitat brut o sectorial: L'índex d'edificabilitat brut, fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona, i es la relació existent entre la superfície total de sostre edificable, i la superfície total del sector o polígon d'actuació.

2.- Superfície de sostre edificable: La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa, pis, i àtic o sota coberta, i siguin de potencial edificació.

En el còmput de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterranis, incloent les superfícies dels patis de llums i patis de ventilació i la dels cossos sortints que es mesuraran d'acord a l'establir a l'Art. 49 d'aquesta normativa, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

3.- Densitat d'habitatges: La densitat d'habitatges és:

En el sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, es el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es pot construir en cada sector o polígon de referència.

En el sòl urbà consolidat, és el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en cada solar, en relació al sostre destinat a l'ús d'habitatge.

Art. 47. Delimitació de les diferents plantes de l'edificació

1.- Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyala la normativa per a cada tipus d'ordenació. Té aquesta consideració la planta de l'edifici amb relació més directe amb el carrer o terreny confrontant, i es l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.

2.- Planta soterrani: És la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, enterreada o semienterrada i que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però si en l'ocupació del subsòl, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni altres usos residencials.

3 - Planta pis: S'entendrà per planta pis la situada per sobre de la planta baixa.

4.- Planta altell: Es la semiplanta situada entre la planta baixa i la primera planta pis, reculada un mínim de 3 m. de la façana. La planta altell computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima admesa.

5.- Volum sota coberta es l'espai situat entre l'últim forjat i la coberta i que es pot habilitar com habitatge, sempre que estigui incorporat a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior.

6.- Planta àtic: S'entendrà com a planta àtic aquella última planta pis edificable (en les zones on es permeti) i que tindrà la seva façana separada un mínim de 3 metres de l'alineació del vial o espai lliure públic al que dona front.

Art. 48. Alçada lliure mínima entre plantes

L'alçada lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el sostre, i que serà com a mínim la que assenyali el Decret d'habitabilitat vigent en cada moment.

Art. 49. Cossos sortints

1.- Són els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana.

Són cossos sortints tancats, que s'anomenen normalment miradors, tribunes o galeries, aquells tancats per tots costats, mitjançant tancament rígid d'obra, vidre o altres materials, fixes o practicables.

Són cossos sortints semitancats o oberts, els que tenen tancats únicament dos o menys dels seus contorns laterals; entre els cossos semitancats i oberts, els balcons i les terrasses.

2.- En els tipus d'ordenació d'edificació aïllada, la superfície en planta dels cossos sortints tancats (miradors), computaran a efectes del càlcul del sostre edificable i de l'ocupació màxima admesos. Els cossos sortints oberts i semitancats, computaran únicament al 50% de la seva superfície a efectes de càlcul del sostre edificable, no obstant la seva projecció horitzontal computarà a efectes de l'ocupació màxima admesa, i hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.

3.- En el tipus d'ordenació d'alineació a vial, el vol màxim dels cossos sortints s'adequarà a l'establert en cada zona, i en tots els casos es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial.

4.- Els porxos amb capacitat portant, o susceptibles de cobriment, computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació, i al 50% a efectes del càlcul d'edificabilitat, i mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació.

Les pèrgoles son elements estructurals lleugers i no coberts usats per ombreig i no computen com edificabilitat però si per l'ocupació màxima admesa i mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació.

Art. 50. Elements sortints i ràfecs de coberta.

S'entén per elements sortints, els que sobresurten del pla de façana i no són habitables, com per exemple sòcols, cornises, ràfecs, revestiments i similars.

S'admeten per regla general els elements sortints fins a un màxim de 15 cms. del pla de façana, amb una alçada mínima sobre la vorera de 2,50 m.

Els ràfecs de la coberta, quant es situen a partir de la primera planta, podran volar fins a 40 cms. del pla de façana en els carrers de menys de 8 metres, i 60 cms. en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

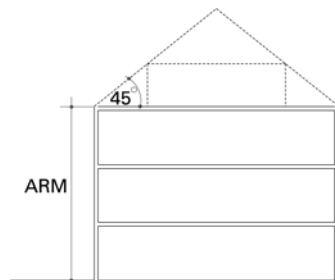
Art. 51. Elements tècnics de les instal·lacions dels edificis

1.- S'englobaran sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions" els següents conceptes: aparells de calefacció i/o refrigeració, intercanviadors o filtres d'aire, captadors solars tèrmics, plaques fotovoltaïques, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicacions, maquinària dels ascensors, elements de suport per estendre i assecat de la roba, i les caixes d'escala.

Aquests aparells no podran instal·lar-se al exterior de la façana.

2.- El volum d'aquests elements, que sobresurtin de la coberta en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, s'ordenarà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació.

En edificis amb coberta plana o inclinada, els elements tècnics de les instal·lacions (excepte la instal·lació de plaques fotovoltaïques o captadors solars tèrmics), s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'últim forjat, i es col·locaran preferentment retirats un mínim de 1.50 m. de la línia de façana



La instal·lació de plaques fotovoltaïques o de captadors solars tèrmics es regirà per la seva pròpia ordenança i/o normativa sectorial, i en tot cas, es procurarà integrar en el pla de coberta, evitant en lo possible la seva visió des de l'espai públic i un impacte negatiu sobre la percepció del paisatge urbà.

L'espai a on es situen aquests aparells, no computarà als efectes del càlcul de l'edificabilitat ni l'ocupació màximes, en el cas d'estar situats sota coberta o a l'espai exterior de l'edificació.

Art. 52. Patis de ventilació i il·luminació

Per a la ventilació i il·luminació d'estances interiors, s'admetrà la construcció de patis amb cel obert. Les dimensions dels patis seran les necessàries per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el Decret d'habitabilitat dels habitatges i el Codi Tècnic de l'Edificació.

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 53. Ordenació de l'edificació segons alineació a vial. Gàlib de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial, es aquell en què la façana de l'edificació es situa en front a la via pública, coincidint amb l'alineació del vial o retranquejada respecta al mateix.

L'espai edificable de cada parcel·la vindrà determinat per l'envoltant màxima o gàlib de l'edificació, fixat gràficament en els plànols de qualificació del sòl urbà, que determinen les separacions, la profunditat edificable, i l'alçada màxima per a cada zona.

Art. 54. Planta baixa referida al carrer

1.- En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per "planta baixa" aquella en què el paviment se situï entre 1,00 m. per damunt, o 0,60 m per sota de la rasant de la vorera en el punt de major i menor cota respectivament que corresponen a la parcel·la.

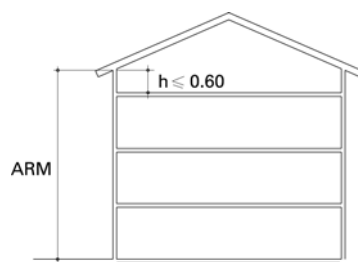
En els casos en què, a causa del pendent del vial, més d'un forjat o planta se situï dintre dels límits exposats, cada tram de la façana en què això s'esdevingui definirà una diferent planta baixa. Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa en cada front, es referirà com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleix el punt mitjà de la illa de cases.

2.- S'exceptua d'aquesta definició, les edificacions ja existents en les que la primera planta per damunt del carrer sobrepassa aquesta alçada de 1,00 m, i que tindrà a tots els efectes la consideració de planta baixa.

Art. 55. Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer

1.- L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant, es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de nivell de la vorera fins al pla inferior de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o fins al pla superior de l'últim forjat, en el cas de coberta plana.

El nivell d'arrencada d'aquest pla inferior de la coberta no podrà sobrepassar l'alçada de 0,60 m. del pla superior de l'últim forjat.

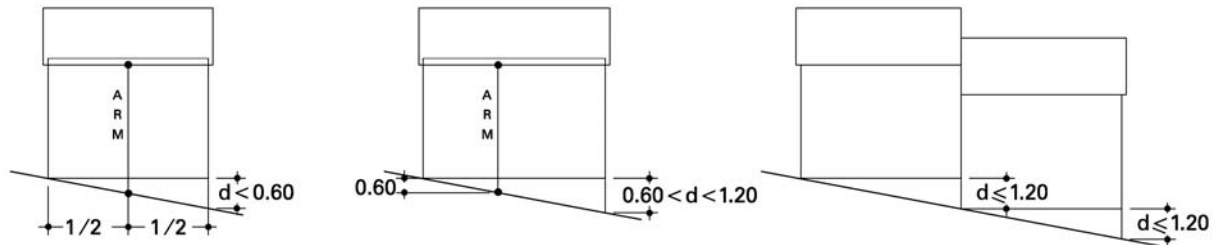


2.- La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via

Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana es tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa es inferior a 0,60 m., l'ARM es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 m. i no sobrepassa 1,20 m., l'ARM es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota, en l'extrem de la línia de façana situat a major alçada.

Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió de 1,20 m., la façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant a efectes de càlcul de l'ARM, cada tram com a façana independent.



b) Edificis en solars amb front a dos o més vies.

Els edificis en solars amb front a dos vies que no formin cantonada ni xamfrà es calcularà l'ARM independentment en cada carrer. L'alçada màxima mesurada en cada carrer prevaldrà fins a la meitat de la profunditat de la parcel·la.

En les formacions en edificacions en filera amb jardí es prendrà com vial de referència per l'aplicació de l'ARM el més pròxim a l'edificació principal.

En els edificis en alineació de vial, amb façanes donant front a dos o més vies formant xamfrà, pel càlcul de l'ARM, es desplegaran les façanes com si es tractés d'una sola, i s'aplicaran els mateixos criteris fixats en l'apartat anterior, per a edificis amb front a una sola via.

Si les alçades reguladores fossin diferents, la major d'elles assolirà als vials adjacents de menys ample, fins una longitud màxima equivalent a l'amplada del carrer secundari, comptada a partir de la cantonada o última flexió de xamfrà, i en cas d'acord en corba a partir del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor ample.

3.- Per sobre de l'alçada reguladora sols es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30%)

En cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada, i es destini una part a terrassa, aquesta es separarà un mínim d'1 m. del límit de cada pla de la coberta.

b) L'ampit en el cas de coberta inclinada, o la barana de protecció en cas de coberta plana amb una alçada màxima, en ambdós casos, de 1,10 m. pel cim de l'alçada reguladora màxima.

c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima no podran tenir més de 1,80 m. d'alçada.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, d'acord amb la regulació continguda en l'Art. 51 d'aquesta normativa.

e) Les instal·lacions de telefonia mòbil amb les limitacions que determinin les legislacions sectorials en la matèria.

Art. 56. Volum sota coberta. Planta àtic

1.- Volum sota coberta. Es permet la utilització com habitatge, del volum de l'edificació situat sota coberta sempre que estigui incorporat a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior, o es destini a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici. No s'admet la segregació com a unitat independent d'aquest espai.

La superfície de l'edificació sota coberta computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, a partir d'assolir una alçada lliure interior igual o superior a 1,50 m. Aquesta superfície sota coberta no computa a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona, ni pel còmput del compliment del programa mínim dels habitatges fixat en el Decret d'habitabilitat vigent.

2.- **Planta àtic:** S'entendrà com a planta àtic aquella última planta pis edificable (en les zones on es permeti) i que tindrà la seva façana separada un mínim de 3 metres de l'alineació del vial o espai lliure públic al que dona front.

Aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent. La superfície d'aquesta planta àtic computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima admesa en cada zona. No obstant, aquesta superfície no computarà a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona, ni pel còmput del compliment del programa mínim dels habitatges.

Art. 57. Profunditat edificable

1.- S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació, i que defineix l'alineació interior del pati d'illa .

2.- La profunditat edificable de cada parcel·la sols podrà ser sobrepassada, per sobre de la planta baixa, amb cossos sortints oberts y amb elements sortints, quines dimensions es regulen pels paràmetres comuns o específics de la zona corresponent.

Art. 58. Espai lliure interior d'illa i tanques de finques

1.- S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai que, resultant de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis de les parcel·les.

2.- La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable en l'espai lliure interior d'illa solament en els casos en què es permeti de forma expressa en la normativa de cada zona, o en la representació gràfica dels plànols de zonificació del sòl urbà.

3.- La planta soterrani podrà ocupar la part d'aquest espai lliure interior d'illa per l'ús d'estacionament, que s'indica en l'articulat específic de cada zona.

4.- En els espais lliures interiors no edificables privats, es permetran construccions auxiliars en el cas que s'admetin específicament en la zona corresponent. S'admetran a més, les instal·lacions esportives a cel obert.

5.- Els tancament de finques s'adequarà a l'establert a l'Art. 174 d'aquestes normes.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 59. L'índex d'edificabilitat net

Dins cada una de les zones i subzones amb tipus d'ordenació segons edificació aïllada, es fixa com a paràmetre bàsic l'índex d'edificabilitat net. Aquest índex multiplicat per la superfície de cada parcel·la dona el sostre màxim admissible dins cada una d'elles.

Art. 60. Ocupació màxima de parcel·la

Igualment dins cada una de les zones i subzones d'edificació aïllada, es fixen els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

L'ocupació dels soterranis es fixa per a cada zona en l'articulat de la seva regulació específica.

Les rampes d'accés al soterrani, sempre que no estiguin cobertes, no computaran a efectes d'ocupació del sòl i podran adossar-se als límits de parcel·la,.

Art. 61. Espai lliure de la parcel·la i tanques de finques

1.- Es l'espai privat per damunt de la rasant del terreny que no pot esser ocupat per a l'edificació, i que s'haurà de tenir enjardinat i en bones condicions de manteniment. Els espais lliures de parcel·la s'arbraran i enjardinaran prioritàriament amb espècies pròpies d'aquesta zona.

2.- Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les d'acord amb l'establert a l'Art. 182 d'aquesta normativa.

3.- Els tancament de finques s'adequarà a l'establert a l'Art. 174 d'aquestes normes.

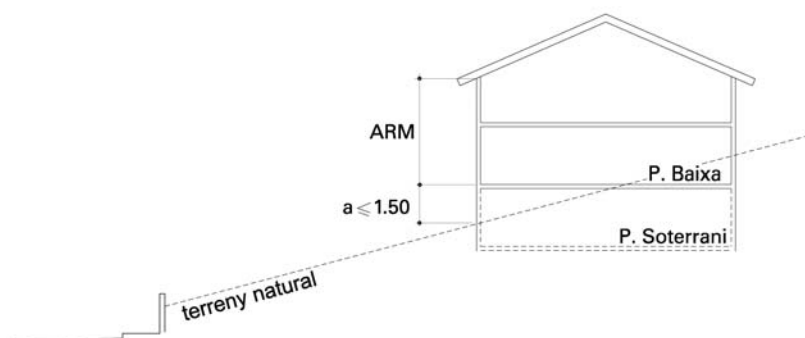
Art. 62. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) referida a la parcel·la.

1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració, i ve definida per a cada una de les zones juntament amb el número de plantes.

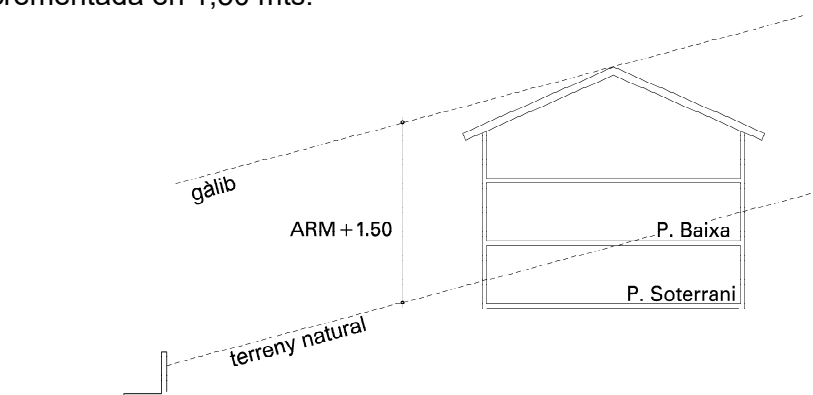
L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.

Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.

Tindrà la consideració de planta soterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1,50 m. del terreny natural.



Tota construcció incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un pla paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1,50 mts.



Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.

Art. 63. Volum sota coberta

La superfície de l'edificació sota coberta, a partir de que disposi d'una alçada lliure de 1,50 mts. i que sigui susceptible d'utilització, computarà a efectes de l'edificabilitat màxima admesa.

Art. 64. Construccions auxiliars. Garatges en el tancament de parcel·la

1.- S'entén per construccions auxiliars els coberts i cossos d'edificacions al servei dels edificis principals. Aquestes construccions computaran dins l'edificabilitat i l'ocupació màxima permesa en cada zona, i se separaran dels llinars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals. Aquestes edificacions auxiliars es regulen dins cada una de les zones.

2.- En les edificacions unifamiliars i amb terrenys amb pendent ascendent, s'admetran garatges en el tancament de parcel·la, o amb separació inferior a l'assenyalada com a separació de vial, quan quedin encastats en el massís de terres natural sempre que no sobrepassi una línia paral·lela a 1,50 m. per damunt de la rasant natural, i sense sobresortir d'un pla horitzontal situat a 3,00 m. de la rasant de la vorera.

Art. 65. Adaptació topogràfica i moviments de terres

1.- En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

a) Les plataformes d'anivellació del terreny en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llinars de parcel·la, no podran situar-se a més de 1,50 m. per damunt o 2,20 per sota de la cota natural del terreny.

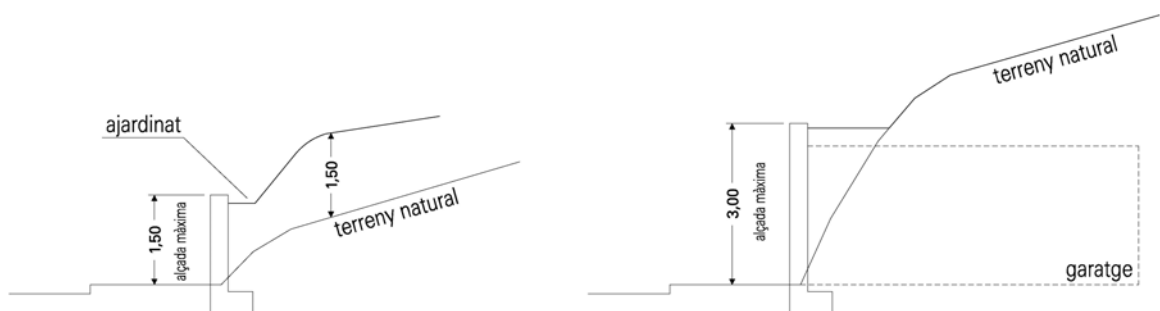
Les plataformes d'anivellació en l'interior de la parcel·la no podran superar els 45° (100% de pendent) i una alçada de 1,50 m., i respectaran una distància mínima entre ells de 1,50m..

Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establir a l' Art. 62, es mesurarà a partir de la cota de la planta baixa.

b) Els murs de contenció de terres en el límit amb el carrer tindran una alçada màxima de 1,50 m.. Excepcionalment, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada màxima de 3,00 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit.

Aquest murs podran regularitzar-se en trams horitzontals, amb un ressalt màxim de 0,60 m. respecta d'aquesta alçada de 3,00 m, es a dir, podran assolir una alçada màxima de fins a 3,60 m. en el seu punt mes alt.

En cas de que aquest murs de contenció donin a façana de carrer, s'adequaran estèticament per a quedar vistos, amb acabats de façana, revestiments, encofrats especials, acabats vegetals o altres solucions que facilitin la seva integració al paisatge del seu entorn urbà.



TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 66. Classificació i qualificació del sòl

El règim urbanístic del sòl es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl:

La classificació del sòl diferencia aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir les facultats del dret de propietat, conforme amb les determinacions legislatives de la Llei d'Urbanisme.

La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos en cada part del territori, i en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl

Art. 67. Classificació del sòl

D'acord amb el seu règim urbanístic, el territori a que afecta aquest POUM, es classifica segons els criteris establerts per la Llei d'Urbanisme en:

- Sòl urbà consolidat i no consolidat
- Sòl urbanitzable delimitat i no delimitat
- Sòl no urbanitzable,

La citada classificació del sòl es determina en aquest Pla, en el plànol de Règim de sòl.

Art. 68. Qualificació en sistemes o zones

D'acord amb la funció o destí que els hi atorga el POUM, els terrenys els qualifiquen en "sistemes" o "zones".

1.- Els sistemes comprenen els terrenys d'interès col·lectiu destinats a vials, equipaments o espais lliures, necessaris per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la qualitat urbana necessària al servei de les activitats del municipi. D'acord amb la Llei d'Urbanisme, el Pla delimita els següents sistemes:

- Sistema de comunicacions.
- Sistema d'espais lliures públics.
- Sistema d'equipaments comunitaris.
- Sistema d'habitatges dotacionals públics.

2.- Les zones comprenen els sòls d'aprofitament privat, que es qualifiquen d'acord amb les seves característiques i emplaçament, determinant els paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús

Art. 69. Determinacions del POUM sobre la Qualificació urbanística.

1. En el sòl urbà consolidat, el POUM precisa l'ordenació física de forma detallada de les diverses qualificacions urbanístiques.

2.- En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística té per finalitat la cessió dels terrenys per a sistemes, de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

3. En el sòl urbanitzable delimitat, el Pla determina els sectors de desenvolupament en plans parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificacions privades, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb les determinacions d'aquest POUM..

4.- El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme. Els graus de protecció queden establertes en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.9 de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL SEGON – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES

Art. 70. Sistemes

1.- A efectes de la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM estableix d'acord amb el seu destí, sòls per als següents sistemes:

- a) Dins el sistema de comunicacions:
Sistema viari (Clau V)
- b) Dins el sistema d'espais lliures públics
Sistema de parcs i jardins (Clau Ell)
Sistema hidrogràfic (Clau H)
- c) Dins el sistema d'equipaments comunitaris
Sistema d'equipaments (Clau Eq)
Sistema de serveis tècnics (Clau St)
- d) Dins el sistema dotacional
Sistema d'habitatges dotacionals públics (Clau HD)

Art. 71. Delimitació dels sistemes

1.- El POUM assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la contemplació de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals. Els primers estan grafiats en les present POUM en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; els segons es regulen per Llei i en detall per aquest POUM; quedant posposada la seva precisió pel moment en que es desenvolupi cada polígon o sector mitjançant el planejament derivat corresponent, havent de recollir en el seu cas els assenyalats de forma indicativa en els plànols de zonificació d'aquest POUM.

2.- Els sistemes generals constitueixen en conjunt l'estructura orgànica del territori, i tenen per finalitat assentar les bases territorials per la prestació de serveis d'interès general. En els sistemes locals, el seu àmbit de servei directe és el sector o zona en que s'enquadren.

Per el seu desenvolupament serà necessària la tramitació dels corresponents plans especials, a menys que el present POUM delimiti expressament el seu destí i condicions per a la seva execució.

Art. 72. Règim de cessions

1.- Els sòls reservats per sistemes generals que es localitzin en "sòl urbà" destinats al sistema de comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris i d'habitatges dotacionals públics, seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableixen els articles 34 i 44 de la Llei d'Urbanisme, sens perjudici de la seva ocupació directa en els termes establerts en l'art.156 de l'esmentada Llei.

Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat art.156 no és suficient, l'Ajuntament també podrà efectuar una actuació aïllada expropiatòria, i en aquest cas se subrogarà en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

2.- Els 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, el cost de la qual es podrà repercutir

sobre les persones propietàries que en resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, d'acord amb l'establir a l'article 109.4 de la Llei d'Urbanisme.

3.- En sòl urbanitzable, els terrenys fixats com a sistemes urbanístics, seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament, i es consideraran com a part integrant del sector, i com a tals se'ls hi aplicarà l'índex d'edificabilitat bruta corresponent al mateix.

CAPÍTOL TERCER – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES

Art. 73. Definició

Els terrenys no destinats a sistemes, es delimiten en diferents zones i subzones segons el seu ús i intensitat. Les zones d'aquest POUM comprenen les qualificacions urbanístiques que s'enumeren a continuació:

I.- SÒL URBÀ.

- Nucli tradicional (clau 1)
- Conservació edificació (clau 2)
- Expansió urbana (clau 3)
- Edificació en filera (clau 4)
- Unifamiliar aïllada (clau 5)
- Blocs plurifamiliar (clau 6)
- Comercial (clau 7)
- Industrial (clau 8)

II.- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

- Sectors de desenvolupament residencial delimitat

III.- SÒL NO URBANITZABLE

Espais protegits:

- Pla d'espais d'interès natural (Clau PEIN)
- Hàbitat d'interès comunitari (Clau HIC)
- Especial valor geomorfològic – badlands (Clau B)
- Especial valor natural i de connexió-PTPCC (Clau C)
- Protecció Hidràulica (Clau PH)

Altres espais:

- Agroforestal (Clau AF)
- Agrícola (Clau A)

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SISTEMA VIARI (Clau V)

Art. 74. Sistema viari. Definició

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la mobilitat i a l'aparcament de vehicles que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adient dins del terme municipal.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

Art. 75. Tipus de vies i règim jurídic

S'estableixen els següents tipus de vies:

a) Xarxa viària territorial que comprèn les carreteres nacionals i comarcals de titularitat d'altres administracions, i que correspon dins aquest terme municipal a la carretera C 37 o carretera de Valls.

b) Xarxa viària urbana que compren les vies de l'àrea urbana, i en la que es distingeixen: Vies urbanes bàsiques, fonamentals per la estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.

Vies de la xarxa local, de servei intern de les diferents àrees urbanes.

Xarxa de carrils bici

c) Xarxa de camins rurals.

Vies rurals bàsiques que estructurin el territori, en funció de la seva connectivitat entre diferents àmbits en sòl no urbanitzable, amb vies de titularitat pública o privada.

Art. 76. Via verda – Carrils bici

El POUM preveu dins el terme municipal, la traça de la via verda que uneix el nucli tradicional amb el centre urbà, i que transcorre per a un espai específic i diferenciat per aquest ús. La traça de la via verda es inclosa en el plànol d'infraestructures de comunicació, plànol n-3, i dins els plànols de zonificació n-4.

Art. 77. Condicions per a l'edificació i per a les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial

1.- En les actuacions situades dins l'àrea d'influència de la xarxa viària territorial que afectin a vies de titularitat d'altres administracions de la municipal, estaran subjectes a l'establir a la legislació sectorial de carreteres, i precisen autorització expressa de l'administració competent. L'administració municipal exigirà amb caràcter previ a la concessió de la llicència, l'aportació de l'informe o autorització administrativa que en cada cas resulti necessària. Aquestes instal·lacions o edificacions de la zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes a més a la llicència municipal.

2.- Les edificacions mantindran les separacions i condicions fixades per la legislació sectorial vigent per a cada tipus de via. Les edificacions l·lindants amb camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades a l'Art. 150 d'aquesta normativa.

3.- Per tal de donar compliment a les directrius del paisatge establertes pel planejament territorial (PTPCC), caldrà incorporar en els projectes d'enginyeria i d'arquitectura sobre les noves infraestructures lineals, estratègies, criteris i mesures amb la finalitat d'aconseguir una bona integració en el lloc, i establir mesures per a millorar la integració de les existents.

Art. 78. Disciplina urbanística de la publicitat

1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública, està sotmesa, a prèvia llicència municipal, i s'adequarà a l'establir a l'Art. 175 d'aquesta normativa.

2.- No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques, incideixin negativament en la imatge i l'entorn urbà o del paisatge a on es situïn.

3.- Dins la xarxa viària territorial, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la zona de domini públic, d'acord amb les limitacions establertes en l'art.42 del DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

Art. 79. Plans especials per a l'ordenació dels accessos als nuclis urbans

A fi de definir un tractament unitari en el desenvolupament de l'actual carretera de Valls com a principal eix viari urbà, es preveu la redacció dels següents plans especials:

- a) Pla especial d'ordenació de l'accés i eix viari central del nucli urbà: Amb la finalitat de fixar les característiques i tractament paisatgístic de la carretera de Valls, des de la rotonda de la C-37 fins a l'alçada del c./ del Pont, i amb l'objectiu de millorar la imatge d'entrada al nucli urbà, amb arbrat i enjardinament, i incorporant la visualització de les bases d'aigua, així com convertir aquest eix urbà principal en un ampli bulevard arbrat.
- b) Pla especial d'ordenació de la crta. de Valls en el pas pel nucli antic: Amb la finalitat de fixar les característiques i tractament paisatgístic del tram urbà de la carretera de Valls, amb l'objectiu de convertir-lo en un doble passeig arbrat, com a eix viari urbà

CAPÍTOL SEGON.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (Clau EII)

Art. 80. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics i no edificables, destinats a parcs o, amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

Als efectes de cessions obligatòries de terrenys per a espais lliures, no computaran els terrenys amb pendents superiors al 30% dins els percentatges de cessions mínimes fixades per la legislació urbanística vigent.

Art. 81. Ordenació i ocupació dels espais lliures

1.- Aquests sòls hauran d'ordenar-se majoritàriament amb espècies vegetals adaptades a l'entorn amb poques necessitats hídriques, i amb les petites edificacions o instal·lacions necessàries per als serveis annexes del parc, per a usos esportius, lúdics, culturals o socials, sense que aquestes edificacions no ocupin més del 5% de la seva superfície. S'admetran també instal·lacions provisionals per a usos esportius, lúdics o culturals encara que ultrapassin l'ocupació abans esmentada, sempre que la seva instal·lació no perjudiqui la funcionalitat i gaudi del parc. Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva.

Per tal de facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i sempre que sigui possible, l'adequació dels parcs i jardins urbans reduirà al màxim la superfície a pavimentar, i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).

2.- Per a la formalització i arbrat dels espais lliures s'utilitzaran majoritàriament espècies autòctones de l'entorn territorial de Santa Margarida i de baix consum hídric.

3.- L'ajuntament podrà disposar aparcaments públics en el subsòl de les places i espais lliures del centre urbà que es considerin necessaris, sempre que no perjudiquin la funcionalitat d'aquests espais lliures. Així mateix, l'ajuntament podrà admetre serveis tècnics en aquests sols, quant no sigui possible la seva ubicació en altres terrenys específics per aquesta finalitat, sens perjudici del compliment de la legislació sectorial en cada cas.

CAPÍTOL TERCER.- SISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau H)

Art. 82. Sistema Hidrogràfic. Definició

1.- El Sistema Hidrogràfic comprèn la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

2.- L'àmbit ocupat pel Sistema Hidrogràfic es regula per la legislació sectorial aplicable, en especial el R.D. 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Ley de Aguas, i el R.D. 638/2016, de 29 de desembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)

3.- El POUM classifica els terrenys privats que limiten amb el Sistema Hidrogràfic en el sòl no urbanitzable, com a Zona de Protecció Hidrogràfica, que es regula en l'Art. 164 d'aquesta normativa.

Art. 83. Sistema Hidrogràfic. Servituds

1.- D'acord amb l'article 6 del RDPH, els marges y terrenys que llisten amb les lleres públiques estan subjectes a les següents servituds:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH
- b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condiciona l'ús del sol i de les activitats que s'hi desenvolupin.

2.- El domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de carregues i beneficis del planejament.

Art. 84. Sistema Hidrogràfic. Usos admesos

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

2.- La zona de servitud: té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH.

La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquest Organisme, excepte el cas en que l'informe exclou expressament aquesta necessitat.

3.- En la zona de policia, l'article 9 del RDPH estableix que les següents activitats i usos del sol resten sotmeses al que diu el RDPH:

- a) Les alteracions substancials del relleu del terreny
- b) Les extraccions d'àrids
- e) Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en regim d'avingudes, o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA.

CAPÍTOL QUART – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)

Art. 85. Equipaments. Definició

Comprèn les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans, i que poden ésser de titularitat pública o privada.

A part dels equipaments previstos en el Pla, la iniciativa particular podrà instal·lar a les diferents zones d'edificació privada aquells que siguin del seu interès, complint la normativa pròpia de cada zona.

Art. 86. Condicions d'ús per als equipaments

D'acord amb la seva funció es distingeixen en els equipaments els següents usos:

1.- Docent (D).- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

2.- Sanitari assistencial (S).- Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

3.- Esportiu (Es).- L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.

4.- Sociocultural (Sc).- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars. També inclou l'ús de jardí botànic i les instal·lacions o centre de recerca, lligats a aquest.

5.- Religiós (R).- Compren les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

6.- Administratiu públic (A).- L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

7.- Mercats i abastament (M).- Compren les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

8.- Tanatori

9.- Cementiri

10.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans (Amb).- Compren les instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, compostatge, recuperació de runes, tractament de residus forestals, activitats d'acollida d'animals domèstics, etc.

11.- Es consideraran també inclosos dins els anteriors usos, les activitats i serveis complementaris necessaris per al bon funcionament dels equipaments, tals com els serveis de restauració, bar, o altres similars.

En les parcel·les que el POUM no especifiqui un ús concret, aquest s'haurà d'assignar mitjançant el corresponent pla especial urbanístic, d'acord amb l'article 67.1.d de la Llei d'Urbanisme.

Art. 87. Assignació d'usos a les parcel·les d'equipaments

1.- Aquest Pla assigna en alguns casos els usos dels diversos espais previstos per al sistema d'equipaments i dotacions, en d'altres es limita a una assignació genèrica o no es realitza cap tipus d'assignació. En aquest darrer cas, l'ajuntament assignarà els usos que consideri necessaris per a cada àmbit mitjançant un Pla Especial, d'acord amb l'emplaçament i les prioritats que s'estableixin en cada moment.

En el cas que per a l'ordenació de l'equipament es tramiti un Pla Especial, es determinaran els usos en el mateix expedient.

Art. 88. Condicions d'edificació per als equipaments.

1. L'edificabilitat dels equipaments i dotacions comunitàries s'ajustarà a les seves necessitats funcionals, i es regularà per regla general, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial, que fixarà l'ús a que es destina, l'edificabilitat i la volumetria de l'edificació d'acord amb les seves necessitats funcionals i la seva adaptació a les característiques de l'entorn a on s'ubica.
2. En el cas que la dimensió de l'equipament no superi l'edificabilitat de 1 m² sostre/m² de sòl, no serà necessària la tramitació d'un pla especial. En aquest cas l'edificació s'haurà d'adaptar també a les característiques del seu entorn i no ultrapassarà una alçada màxima de 11 m. (PB + 2)
3. En el cas d'equipaments de serveis per a la 3^a edat, situats dins la trama urbana consolidada, s'estableix una edificabilitat neta sobre el sòl edificable de 2 m² sostre/m² de sòl. En cas que per les necessitats funcionals de l'equipament sigui necessari ultrapassar aquest sostre, s'haurà de tramitar el corresponent pla especial, que haurà de justificar l'edificabilitat adoptada i la correcta adaptació al seu entorn urbà.
3. En el cas d'equipaments esportius privats, s'estableix una edificabilitat neta màxima de 0,25 m²sostre/m² de sòl.

CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIP. COMUNITARIS – SERVEIS TÈCNICS (clau St)**Art. 89. Serveis tècnics**

1.- El present POUM conté l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigües, sanejament, gas i telecomunicacions, establint les reserves de sòl, sense perjudici de quedar subjectes aquests serveis, en el seu desenvolupament i execució a la legislació específica que els sigui d'aplicació.

Les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns, i s'integraran en la imatge de l'entorn a on s'ubiquin.

2.- L'ajuntament podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació. Els espais lliures d'edificació que constitueixen el entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.

3.- Tindrà també la consideració de serveis tècnics, les instal·lacions públiques o privades de producció d'aigua calenta sanitària (ACS), plaques fotovoltaïques, o altres de producció energètica, que al igual que els altres serveis tècnics e instal·lacions incorporats dins un projecte, es consideraran autoritzats dins l'ús principal del mateix.

4.- Tots els serveis tècnics e instal·lacions es consideren compatibles amb els altres sistemes urbanístics i zones urbanes, respectant sempre les limitacions que procedeixin de la normativa sectorial corresponent.

CAPÍTOL SISÈ - SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau H-Dot).**Art. 90. Definició**

1.- Compren les actuacions d'habitatge públic destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació, d'acord al previst a l'art.34.3 de la Llei d'Urbanisme i art 66.1.c RLU305/2006.

2.- La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament. Les seves condicions d'edificació i volumetria s'adequaran a la tipologia i alçades del seu entorn urbà.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 91. Qualificació de sòl urbà

1.- Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes a la Llei d'Urbanisme, per disposar dels serveis urbanístics bàsics o per estar compresos en àrees consolidades per l'edificació

2.- En els àmbits en que resten pendents obres d'urbanització o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon d'actuació per als esmentats fins.

Art. 92. Zones

Aquest Pla estableix en el sòl urbà les zones d'aprofitament privat que s'esmenten a continuació, i que apareixen definides en els plànols normatius de zonificació (plànols n-4.1 a n-4.3):

- Nucli tradicional (clau 1)
- Conservació edificació (clau 2)
- Expansió urbana (clau 3)
- Cases adossades (clau 4)
- Unifamiliar aïllada (clau 5)
- Blocs plurifamiliars (clau 6)
- Comercial (clau 7)
- Industrial (clau 8)

Art. 93. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.

Dins cada una de les zones, aquest POUM defineix les condicions d'edificabilitat i usos permesos per a cada una d'elles, a partir de la definició del tipus d'ordenació de l'edificació, i la concreció dels paràmetres edificatoris que el regulen en cada cas.

Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

- 1.- Edificació segons alineació de vial
- 2.- Edificació aïllada

La definició d'aquests tipus edificatoris i dels paràmetres urbanístics que els regulen s'efectua en el títol anterior.(TÍTOL IV - Disposicions comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació).

Dins cada una de les zones s'especifiquen els usos permesos, d'acord amb la definició dels mateixos efectuada en l'Art. 27 d'aquesta normativa.

CAPÍTOL SEGON – NUCLI TRADICIONAL (Clau 1)

Art. 94. Zona de Nucli Tradicional (Clau 1). Definició

1.- Definició. Comprèn l'àmbit que configurava el nucli originari del poble de Santa Margarida de Montbui que es va conformar al voltant de l'Església de Santa Margarida i de la Casa Gran a principis del S.XVII. El Pla vol preservar les característiques originals de l'edificació i l'estructura urbana del conjunt històric que conforma, facilitant la rehabilitació i millora dels edificis existents.

2.- Edificis inclosos dins el catàleg de Patrimoni.

La regulació dels edificis inclosos dins del Catàleg de Patrimoni s'adequaran a les condicions fixades en l'esmentat catàleg, i que se superposaran a la resta de paràmetres fixats per a la regulació d'aquesta zona.

Art. 95. Zona de Nucli Tradicional. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació entre mitgeres, conservant bàsicament les característiques de les edificacions actuals en quan a alineacions i volum.

Les intervencions en l'edificació, tendiran al manteniment i la rehabilitació de l'edificació existent per adaptar-la a millors condicions d'habitabilitat i ús. En cas necessari, s'admetrà un increment de 30 cms de l'alçada de la coberta per a facilitar la rehabilitació de la mateixa amb aïllament tèrmic.

Les intervencions en els edificis existents s'adaptaran a les característiques dels edificis catalogats o de l'edificació tradicional en la seva volumetria, façanes, materials i colors, per tal de mantenir l'imatge urbana d'aquest conjunt històric.

2.- Edificabilitat:

En cas d'enderroc i substitució d'un edificis no catalogat, aquest s'ajustarà a la profunditat edificable que es grafia en planta amb línia discontinua i color més fosc en el plànol de zonificació n-4.3, i tindrà la mateixa alçada de l'edifici substituït. S'admet no obstant l'adició d'una planta en els edificis de planta baixa, per poder assolir l'alçada de PB + 1P.Pis, amb una alçada màxima de 7 m..

3.- Condicions estètiques:

Les noves edificacions s'adequaran a les condicions formals dels edificis catalogats o de l'edificació tradicional, per tal d'adaptar-se a la imatge urbana d'aquest conjunt històric, amb volumetries simples, coberta de teula aràbiga amb pendent màxima del 30%, i amb obertures de balcons i finestres d'eixos verticals.

Materials: Les façanes seran amb acabat arremolinat i pintat amb colors clars, ocres o terrosos. En cas de pintat color blanc, serà blanc vell evitant la lluminositat del blanc pur impropï d'aquest lloc.

Queden prohibits els materials corresponents a altres àmbits geogràfics, com pissarres, acabats de pedra, acabats de fusta, obra vista, o aplacats d'altres materials no habituals. Es prohibeixen els emmarcaments de portes o finestres amb pedra i/o els aplacats amb pedra, que no son propis ni tradicionals d'aquesta zona.

Els rètols i indicadors seran de dimensió reduïda, i es situaran només a la planta baixa en sentit paral·lel a la façana.

Cossos sortints.- Es permeten els següents cossos sortints:

Balcons amb una volada màxima de 0,40 m., excepte en els trams de carrers més estrets de 6 m., quina volada màxima serà de 0,20 m.

En cas d'incloure ràfecs de coberta, aquests tindran una volada màxima de 0,20 m.

4.- Edificació auxiliar:

S'admetrà en tots els casos una edificació auxiliar per a usos complementaris de l'edificació principal, ocupant un màxim del 20% de la superfície de la parcel·la no ocupada per l'edificació i amb una dimensió màxima de 15 m2.. Aquesta edificació auxiliar tindrà coberta plana amb una alçada total màxima inclòs coberta, de 3,00 m.

L'ubicació i característiques d'aquesta edificació auxiliar s'adequarà a l'entorn tradicional, evitant un impacte negatiu en la percepció del mateix.

5 Horta:

Es mantindran en lo possible els terrenys destinats a horta, donada la seva vàlua ambiental i econòmica, i no s'admetran obres o instal·lacions que malmetin la xarxa de reg existent del Rec del Comú, que la sustenta.

6. Densitat:

La densitat màxima admesa és la d'un habitatge per cada 80 m2 construïts destinats a l'ús d'habitatge.

7. Sol·licitud de llicència:

Per a la sol·licitud de llicència d'edificació s'aportará reportatge fotogràfic i l'aixecament de l'estat actual de les edificacions que definirà l'abast de les actuacions.

L'Ajuntament podrà denegar les intervencions en l'edificació existent i/o en les edificacions auxiliars que per la seva posició, volumetria, materials o color puguin incidir negativament en el paisatge del seu entorn urbà.

Art. 96. Zona de Nucli Antic. Condicions de parcel·la.

S'estableix una parcel·la mínima de 100 m², i amb una façana mínima de 5 m.

Art. 97. Zona de Nucli Antic. Condicions d'us

Els usos admesos són els següents:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars
- Allotjament col·lectiu
- Oficines
- Restauració
- Petit establiment comercial
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Socio-cultural
- Religiós
- Esportiu
- Administratiu públic
- Taller artesanal, taller petit

En el cas d'edificis catalogats, els usos esmentats es podran autoritzar sempre que es puguin adaptar a l'edificació preexistent, i en garanteixin el manteniment de les característiques arquitectòniques i formals de la mateixa.

CAPÍTOL TERCER – CONSERVACIÓ EDIFICACIÓ (Clau 2)

Art. 98. Zona de Conservació edificació (Clau 2). Definició

1.- Definició. Comprèn l'àmbit de l'edificació del poble de Santa Margarida sorgida al costat de la carretera de Valls a la primera meitat del S.XX, i que configura la imatge de la façana urbana de la carretera que el Pla vol preservar com a conjunt arquitectònic, facilitant la rehabilitació i la millora dels edificis existents.

2.- Edificis inclosos dins el catàleg de Patrimoni.

La regulació dels edificis inclosos dins del Catàleg de Patrimoni s'adequaran a les condicions fixades en l'esmentat catàleg, i que se superposaran a la resta de paràmetres fixats per a la regulació d'aquesta zona.

Art. 99. Zona de Conservació edificació. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació entre mitgeres, conservant les característiques de les edificacions actuals en quan a alineacions i volum.

2.- Edificabilitat: Les intervencions en l'edificació i el seu entorn, tendiran al manteniment i la rehabilitació de l'edificació existent per adaptar-les a millors condicions d'habitabilitat i ús. En cas necessari, s'admetrà un increment de 30 cms de l'alçada de la coberta per a facilitar la rehabilitació de la mateixa amb aïllament tèrmic.

S'admetrà en tots els casos l'edificació de la totalitat de la parcel·la en planta baixa

Les intervencions en els edificis existents respectaran les característiques arquitectòniques d'aquest conjunt en la seva volumetria, façanes, materials i colors, per tal de mantenir l'imatge d'aquesta façana de la carretera del nucli tradicional.

En cas d'enderroc i substitució d'un edificis no catalogat, aquest s'ajustarà a la profunditat edificable que es grafia en planta amb línia discontinua en el plànol de zonificació n-4.3, i a una alçada màxima de 6,50 m. corresponent a PB + 1P.Pis.

3.- Condicions estètiques per als edificis no catalogats.

Volum: Les noves edificacions s'adequaran a les condicions formals del seu entorn, per tal d'adaptar-se a la imatge urbana d'aquest conjunt, amb volumetries simples, coberta plana o de teula aràbiga amb pendent màxima del 30%, i amb obertures, materials i colors que no incideixin negativament en la percepció i la imatge d'aquest conjunt.

Materials: Les façanes seran amb acabat arremolinat i pintat amb colors clars, ocres o terrosos. En cas de pintat color blanc, serà blanc vell evitant la lluminositat del blanc pur impropri d'aquest lloc.

Queden prohibits els materials corresponents a altres àmbits geogràfics, com pissarres, acabats de pedra, acabats de fusta, obra vista, o aplacats d'altres materials no habituals. Es prohibeixen els emmarcaments de portes o finestres amb pedra i/o els aplacats amb pedra, que no son propis ni tradicionals d'aquesta zona.

Cossos sortints.- Es permeten els següents cossos sortints:

Balcans amb una volada màxima de 0,40 m

En cas d'incloure ràfecs de coberta, aquests tindran una volada màxima de 0,20 m.

4.- Densitat.- La densitat màxima admesa és la d'un habitatge per cada 80 m2 construïts destinats a l'ús d'habitatge.

5.- Sol·licitud de llicències.- Per a la sol·licitud de llicències d'edificació s'aportarà reportatge fotogràfic i l'aixecament de l'estat actual de les edificacions que definirà l'abast de les actuacions.

L'Ajuntament podrà denegar les intervencions en l'edificació existent i/o en les edificacions auxiliars que per la seva posició, volumetria, materials o color puguin incidir negativament en el paisatge del seu entorn urbà.

Art. 100. Zona de Conservació edificació. Condicions de parcel·la.

S'estableix una parcel·la mínima de 120 m2, i amb una façana mínima de 6 m.

Art. 101. Zona de Conservació edificació. Condicions d'us

Els usos admesos són els següents:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars
- Allotjament col·lectiu
- Oficines
- Restauració
- Petit establiment comercial
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Socio-cultural
- Religiós
- Esportiu
- Administratiu públic
- Taller artesanal, taller petit

En el cas d'edificis catalogats, els usos esmentats es podran autoritzar sempre que es puguin adaptar a l'edificació preexistent, i en garanteixin el manteniment de les característiques arquitectòniques i formals de la mateixa.

CAPÍTOL QUART – EXPANSIÓ URBANA (Clau 3)

Art. 102. Zona d'Expansió urbana – Definició i subzones.

1.- Definició: Compren les zones d'expansió urbana, a partir dels creixements extensius iniciats a mitjans del S XX i fins a l'actualitat, en general amb parcel·les petites de vivendes entre mitgeres de 2 o tres plantes d'alçada, i que en algunes ocasions conformen edificis d'habitatges en propietat horitzontal.

El Pla regula aquesta zona definint les seves alineacions i la seva volumetria màxima, que ve grafiada en els plànols de zonificació del sòl urbà mitjançant la fondària o perímetre edificable i el nombre de plantes.

2.- Subzones: Per les diferents característiques de l'edificabilitat en planta baixa, es defineixen dos subzones

Subzona 3a (amb pati posterior)

Subzona 3b (amb planta baixa totalment edificable)

Art. 103. Zona d'Expansió urbana. Condicions d'edificació subzones 3a i 3b

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació entre mitgeres..

2.- Edificabilitat i alçades:

Les alineacions de l'edificació, fondària edificable i nombre de plantes venen fixats en els plànols de zonificació del sòl urbà sèrie n.4.

L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb la següent correspondència:

PB: 4,00 m.

PB+1: 7,00 m.

PB+2: 10,00 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,00 m., excepte en el cas d'habitatge en que l'alçada mínima es podrà ajustar al que determina la normativa específica d'aplicació.

1.- Cossos sortints:

S'admeten únicament cossos sortints oberts, que tindran una volada màxima de 0,60 m. en carrers d'amplada igual o superior a 7m. i 0,30 m. en carrers d'amplada inferior a aquesta.

Els cossos sortints podran ocupar tota la longitud de la façana, però s'hauran de separar un mínim de 0,60 m. de la mitgera veïna, i es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial

El vol màxim dels cossos sortints oberts en l'espai interior d'illa, no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure de l'interior de l'illa amb un màxim de 0,40 m., i se separaran un mínim de 0,60 m. de la mitgera veïna

S'admeten els ràfecs de coberta fins una volada de 0,60 m.

3.- Densitat d'habitatges: Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada 80 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Art. 104. Pati posterior de l'edificació i horta. Subzones 3a i 3b

1.- Subzona 3a. Pati posterior de l'edificació:

Els patis posteriors de les edificacions podran ser ocupats per edificació auxiliar en un 20% de la seva superfície i una dimensió màxima de 15 m². Aquesta edificació auxiliar tindrà coberta plana amb una alçada total màxima inclòs coberta, de 3,00 m.

En el casos que el límit posterior de la parcel·la limiti amb espai lliure o vial, aquesta edificació auxiliar es situarà adossada a un lateral de la parcel·la i no podrà ocupar més de una tercera part del tancament del fons de parcel·la.

Horta: En el nucli urbà del poble de Santa Margarida, es mantindran en lo possible els terrenys destinats a horta, donada la seva vàlua ambiental i econòmica, i no s'admetran

obres o instal·lacions que malmetin la xarxa de reg existent del Rec del Comú, que la sustenta.

2.- Subzona 3b. Pati interior d'illa:

Donada l'escassa profunditat de les parcel·les, els patis posteriors de les edificacions podran ser ocupats en planta baixa en la seva totalitat, per edificació amb coberta plana i una alçada total màxima inclòs coberta, de 3,00 m.

Art. 105. Zona d'Expansió urbana. Condicions de parcel·la

Es fixa una superfície de parcel·la mínima de 120 m², i una amplada mínima de parcel·la de 6 metres.

Art. 106. Zona d'Expansió urbana. Condicions d'us.

Els usos admesos son:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Allotjament col·lectiu.
- Hoteler.
- Restauració
- Petits mitjans i grans establiments comercials.
- Oficines.
- Taller artesanal i taller petit.
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.
- Administratiu públic
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Esportiu
- Sociocultural
- Recreatiu
- Religiós

CAPÍTOL CINQUÈ – CASES ADOSSADES (Clau 4)

Art. 107. Zona de Cases adossades. Definició i subzones

1.- Definició: Comprèn els conjunts d'habitatges unifamiliars entre mitgeres procedents generalment de promocions unitàries, que formen fileres o agrupacions d'habitatges.

La regulació d'aquesta zona fixa la volumetria de l'edificació a partir de la determinació de les alineacions, la fondària edificable i l'alçada màximes de l'edificació.

2.- Subzones: Per les diferents característiques de posició i alçades, es defineixen dos subzones

- Subzona 4a (amb jardí davant)
- Subzona 4b (façana alineada a carrer)

Art. 108. Subzona 4a. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada i amb la façana reculada respecta al vial.

2.- Edificabilitat i alçada màxima:

En els plànols de zonificació del sòl urbà, es fixa gràficament per a cada àmbit o parcel·la la fondària edificable i el nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima es fixa en 6,50 m. corresponent a PB + 1 P.Pis. S'exceptuen las cases adossades ja construïdes del c/ Major amb una alçada de 9,50 m. corresponent a PB + 2P.Pis

3.- Cossos sortints:

S'admeten únicament cossos sortints oberts, que tindran una volada màxima de 0,50 m.

Els cossos sortints podran ocupar tota la longitud de la façana, però s'hauran de separar un mínim de 0,60 m. de la mitgera veïna.

S'admeten els ràfecs de coberta fins una volada de 0,60 m.

2.- Edificació auxiliar: Els patis posteriors de les edificacions podran ser ocupats per edificació auxiliar en un 20% de la seva superfície i una dimensió màxima de 15 m2. Aquesta edificació auxiliar tindrà coberta plana amb una alçada total màxima inclòs coberta, de 3,00 m., i es situarà preferentment adossada a la façana de l'edifici com a prolongació de la planta baixa o adossada al límit del fons de parcel·la.

En el cas que el pati posterior de la parcel·la limiti amb vial (c/ Progrès), aquesta edificació auxiliar podrà assolir una superfície màxima de 30 m2, per a destinar-la a garatge.

Art. 109. Subzona 4b. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb tipologia de cases entre mitgeres amb la façana alineada al vial.

2.- Edificabilitat i alçada màxima:

En els plànols de zonificació del sòl urbà, es fixa gràficament per a cada àmbit o parcel·la la fondària edificable i el nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,50 m. corresponent a PB + 2 P.Pis

3.- Cossos sortints.

S'admeten únicament cossos sortints oberts, que tindran una volada màxima de 0,60 m.

Els cossos sortints podran ocupar tota la longitud de la façana, però es s'hauran de separar un mínim de 0,60 m. de la mitgera veïna, i es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera.

El vol màxim dels cossos sortints oberts en l'espai interior d'illa, no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure de l'interior de l'illa amb un màxim de 0,40 m., i es separaran un mínim de 0,60 m. de la mitgera veïna

S'admeten els ràfecs de coberta fins una volada de 0,60 m.

2.- Edificació auxiliar: Els patis posteriors de les edificacions podran ser ocupats per edificació auxiliar en un 20% de la seva superfície i una dimensió màxima de 15 m2. Aquesta edificació auxiliar tindrà coberta plana amb una alçada total màxima inclòs coberta, de 3,00 m., i es situarà preferentment adossada a la façana de l'edifici com a prolongació de la planta baixa o adossada al límit del fons de parcel·la.

Art. 110. Zona de Cases adossades. Condicions de parcel·la

Es fixa una amplada mínima de parcel·la de 6 m., i una parcel·la mínima de 90 m2.

Art. 111. Zona de Cases adossades. Condicions d'us

Els usos admesos son:

Habitatge unifamiliar.

Oficines.

CAPÍTOL SISÈ – UNIFAMILIAR AÏLLADA (Clau 5)**Art. 112. Zona Unifamiliar aïllada. Definició i subzones.**

1.- Definició: Comprèn les parcel·les de sòl urbà d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

2.- Subzones:

En funció de la dimensió de la parcel·la i les condicions d'edificació es distingeixen les següents subzones:

Subzona 5a (parcel·la 240 m²)

Subzona 5b La Mallola (parcel·la 1.000 m²)

Art. 113. Subzona 5a. Condicions d'edificació i parcel·la

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada.

2.- Edificabilitat i ocupació: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m² de sostre per m² de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície.

3.- Alçada màxima: L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

4.- Edificacions auxiliars: Es permeten edificacions auxiliars que no superin el 8% d'ocupació del solar i una alçada màxima de 3 m. (coberta plana inclosa). Es permet que aquesta edificació auxiliar estigui adossada a la alineació de vial quan es destini a garatge i no ocupi més del 50% de l'amplada de la façana.

5.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 240 m². Es fixa una amplada mínima de parcel·la de 12 metres.

6.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes per a les noves edificacions al límit del carrer i demés partions veïnes serà de 3 metres.

7.- Densitat d'habitatges: Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada parcel·la mínima.

Art. 114. Subzona 5b La Mallola. Condicions d'edificació i parcel·la

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada.

2.- Edificabilitat i ocupació: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m² de sostre per m² de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 20% de la seva superfície.

3.- Alçada màxima: L'alçada màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

4.- Edificacions auxiliars: Es permeten edificacions auxiliars que no superin el 4% d'ocupació del solar i una alçada màxima de 3 m. (coberta inclosa). Aquesta edificació haurà de respectar les separacions mínimes a límits de parcel·la, excepte que s'adossi a una mitgera veïna ja existent o disposi de la conformitat per escrit del veí a qui s'adossi.

5.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m². Es fixa una amplada mínima de parcel·la de 20 metres.

6.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 3 metres a tots els límits de parcel·la.

7.- Tanques de parcel·la: Les tanques podran esser opaques fins a l'alçada de 1 m. i la resta tanca vegetal fins a 1,80 m. i a on es pot inserir malles o reixat metàl·lic.

8.- Densitat d'habitatges: Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada parcel·la mínima.

Art. 115. Zona Unifamiliar aïllada. Condicions d'ús

Els usos admesos a la zona de cases aïllades són:

- Habitatge unifamiliar.
- Oficines

CAPÍTOL SETÈ – BLOCS PLURIFAMILIARS (Clau 6)**Art. 116. Zona de Blocs plurifamiliars (Clau 6). Definició**

Comprèn les parcel·les destinades a edificacions de blocs d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres.

Art. 117. Zona de Blocs plurifamiliars. Condicions d'edificació**1.- Tipus d'ordenació:**

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb tipologia de bloc plurifamiliar entre mitgeres.

2.- Edificabilitat i alçada màxima:

En els plànols de zonificació del sòl urbà, es fixa gràficament per a cada àmbit la fondària edificable i el nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb la següent correspondència:

- PB+1: 7,00 m.
- PB+2: 10,00 m.
- PB+3: 13,00 m.
- PB+4: 16,00 m.

3.- Cossos sortints.

En carrers d'amplada de 10 m. o menys s'admeten únicament cossos sortints oberts, amb una volada màxima de 0,60 m, que podran ocupar tota la longitud de la façana i s'hauran de separar un mínim de 0,60 m. de la mitgera veïna.

En carrers d'amplada superior als 10 m. s'admeten cossos sortints oberts i tancats, que tindran una volada màxima de 0,80 m. Els cossos sortints tancats podran ocupar una longitud màxima de 1/3 de la façana.

S'admeten els ràfecs de coberta fins una volada de 0,80 m.

4.- **Soterrani:** Les places d'aparcament de les noves edificacions es situaran obligatòriament a la planta soterrani, que podrà ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la.

5.- **Condicions de parcel·la:** La parcel·la mínima es fixa en 240 m², amb una amplada mínima de parcel·la de 12 metres.

6.- **Densitat d'habitatges** Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada 80 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Art. 118. Zona de Blocs plurifamiliars. Condicions d'us

Els usos admesos a la zona de blocs plurifamiliars són:

- Habitatge plurifamiliar i unifamiliar.
- Allotjament col·lectiu.
- Hoteler.
- Restauració
- Petits mitjans i grans establiments comercials.
- Oficines.
- Taller artesanal i taller petit.
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.
- Administratiu públic

Sanitari-assistencial
Educatiu
Esportiu
Sociocultural
Recreatiu
Religiós

CAPÍTOL VUITÈ – COMERCIAL (Clau 7)

Art. 119. Zona Comercial (clau 7). Definició

Comprèn les parcel·les destinades bàsicament a activitats comercials.

Art. 120. Zona Comercial. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes a continuació.

2.- Edificabilitat i alçades

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1 m² de sostre per m² de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 50% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 10 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

3.- Condicions de parcel·la: S'estableix una parcel·la mínima de 2.000 m²

4.- Densitat: Es fixa una densitat màxima d'un establiment per parcel·la mínima

Art. 121. Zona Comercial. Condicions d'us

Els usos admesos a la zona comercial són:

Petits, mitjans i grans establiments comercials.

Taller artesanal i taller petit.

Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.

Restauració

Oficines.

Educatiu

Esportiu

Sociocultural

Administratiu públic

Recreatiu

Religiós

CAPÍTOL NOVÉ – INDUSTRIAL (Clau 8)

Art. 122. Zona Industrial. Definició

Comprèn les parcel·les destinades a l'activitat industrial i que es distribueixen en diferents àmbits dins el terme municipal.

Art. 123. Zona Industrial. Tipus d'ordenació i subzones

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada o amb alineació a vial, segons la subzona que correspongui, i que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

D'acord amb la seva posició i condicions d'edificació s'estableixen quatre subzones diferenciades.

Subzona 8a (parcel·la 5.000 m²)

Subzona 8b (parcel·la 2.000 m²)

Subzona 8c (parcel·la 500 m²)

Subzona 8d (parcel·la única)

Art. 124. Zona Industrial. Subzona 8a.

Correspon a la unitat de zona 33 del pla parcial Els Plans de la Tossa, i en la que serà d'aplicació la normativa de l'esmentat pla parcial i que es resumeix a continuació

1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,93 m² sostre/ m² de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 12 m.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 5.000 m², amb una façana mínima de 45 m.

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en una activitat per parcel·la mínima.

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de l'edificació al vial serà de 10 metres, i de 5 m. a la resta de l'indars.

Art. 125. Zona Industrial. Subzona 8b.

Correspon a la unitat de zona 32 del pla parcial Plans de la Tossa, i en la que serà d'aplicació la normativa de l'esmentat pla parcial i que es resumeix a continuació.

1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,74 m² sostre/ m² de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 12 m.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m², amb una façana mínima de 35 m.

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en quatre activitats per l'equivalent a la parcel·la mínima.

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de les edificacions als vials serà de 10 metres.

Les separacions mínimes de les noves edificacions als l'indars veïns serà de 5 m..

Art. 126. Zona Industrial. Subzona 8c.

Correspon a la unitat de zona 34 del pla parcial Els Plans de la Tossa, i en la que serà d'aplicació la normativa de l'esmentat pla parcial i que es resumeix a continuació

1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació segons alineació de vial

L'edificabilitat neta màxima de cada parcel·la es la següent:

Parcel·les 8 a 19: 1.100 m² sostre

Parcel·les 20 a 31: 500 m² sostre

L'ocupació màxima de la parcel·la ve donada pel gàlib que es grafia en el plànol de zonificació.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 m. (PB + 1 P.Pis)

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 500 m², amb una façana mínima de 12,50 m.

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en una activitat per parcel·la mínima.

4.- Separacions a límits de parcel·la.

La línia d'edificació frontal se situarà a 10 m. de l'alineació del vial.

La línia posterior se separarà un mínim de 5 m. del límit de la parcel·la.

Art. 127. Zona Industrial. Subzona 8d.

Correspon a la zona industrial ubicada al costat del sòl urbà residencial de Vistalegre, destinada principalment a la ubicació de petits tallers i magatzems que per la seva activitat i característiques siguin compatibles amb l'habitatge.

La qualificació preveu que la franja de la parcel·la en front al carrer Córdoba es pugui destinar a habitatge mentre que la resta fins al la Ronda Anòia es destini als altres usos.

1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació segons alineació de vial.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,50 m. (PB + 1 P.Pis)

2.- Ocupació

La franja de 12 m. colindant amb el carrer Córdoba es podrà ocupar únicament per a l'ús d'habitatge o magatzem, amb una ocupació del 100% en planta baixa i planta pis.

La resta de l'àmbit es podrà ocupar el 100% en planta baixa, i del 50% en planta pis.

3.- Cossos volats

En la franja ocupada per l'habitatge s'admeten els cossos volats d'acord amb la regulació de la zona de Blocs plurifamiliars (Clau 6) (Art. 117). En la franja ocupada per altres usos no s'admeten els cossos volats.

4.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 400 m², amb una façana mínima de 10 m.

5.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en una activitat per parcel·la mínima.

Art. 128. Zona Industrial. Subzona 8e.

Correspon a la zona industrial del pla parcial urbanístic del sector "Can Jepet", i en la que serà d'aplicació la normativa de l'esmentat pla parcial i que es resumeix a continuació

1.- Condicions d'edificació.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,238542 m² sostre/ m² de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 23,8542%

L'edificabilitat total màxima serà de 16.975,84 m²

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 m.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la es considera única i indivisible.

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en una activitat per parcel·la mínima.

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la serà de 12 metres.

Art. 129. Zona Industrial. Condicions d'us per a totes les subzones

Els usos permesos son:

Industrial

Taller artesanal, taller petit i taller industrial

Garatges i tallers de manteniment de vehicles
 Magatzem
 Petits, mitjans i grans establiments comercials singulars (*)
 Oficines, Administratiu
 Esportiu
 Educatiu
 Sociocultural
 Recreatiu
 Religios
 Gasolineres

En la subzones 9a, 9b, 9d i 9e s'admet a més, l'ús d'un habitatge per establiment.

(*) Únicament s'admeten els establiments comercials singulars. L'autorització d'establiments comercials s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

CAPÍTOL DESÈ- GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 130. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1.- El POUM delimita a efectes de gestió, diversos polígons d'actuació per a les àrees de sòl urbà consolidat i no consolidat. Per aquests polígons, el Pla fixa l'edificabilitat i la densitat global, així com l'ordenació i zonificació detallada. En cas de discordances entre aquests valors prevaldran la zonificació i ordenació més detallada d'acord amb la qualificació urbanística fixada per a cada parcel·la en els plànols d'ordenació n-4.

2.- La relació dels polígons delimitats, és la següent:

- o PAU 1.Camí dels Horts
- o PAU 2 Artés
- o PAU 3 Carretera de Valls / Carrer del Pont
- o PAU 4 El Tint del Closa
- o PAU 5 Can Jepet

Art. 131. PAU 1 - Camí dels Horts

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística Camí dels Horts de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar els terrenys confrontants amb l'actual camí dels Horts, amb parcel·les de cases adossades amb hort o jardí posterior, i l'obtenció dels espais lliures que permetran la creació d'una petita plaça. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2.- Paràmetres urbanístics per al seu desenvolupament són el següents:

Superfície total: 5.231 m²
 Edificabilitat total màxima: 1.730 m²
 Nombre màxim d'habitatges: 12 habitatges
 Usos: Els de la zona de cases adossades (clau 4)

Cessions: Espais lliures: 281 m²
 Vialitat: 1.859 m²
 10% d'aprofitament urbanístic

Obligacions: Executar les obres d'urbanització dels vials i espai lliure.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 132. PAU 2 - Artés

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística Artés de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar l'entrada sud del nucli urbà, a partir de la nova rotonda que donarà accés als nous

desenvolupaments residencials. L'ordenació preveu continuar la transformació de la Carretera de Valls en un bulevard de blocs d'habitatges plurifamiliars, i l'obtenció dels espais lliures en la part posterior, per la continuació del parc fluvial al llarg del torrent de Can Rafeques. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànol de zonificació n-4.2.

2.- Paràmetres urbanístics per al seu desenvolupament són el següents:

Superfície total:	6.781 m2
Edificabilitat total màxima:	2.968 m2
Nombre màxim d'habitatges:	37 habitatges
Usos:	Els de la zona de Blocs plurifamiliars (clau 6)
Cessions:	Espais lliures: 1.793 m2
	Vialitat: 4.143
	10% d'aprofitament urbanístic

Obligacions: Executar les obres d'urbanització de la carretera de Valls en el front de la nova edificació prevista, i l'ampliació del vial perpendicular a aquest en el límit nord del polígon, així com l'adequació i arbrat dels espais lliures. L'urbanització de la carretera de Valls s'efectuarà com un bulevard amb una gran vorera arbrada (arbres cada 6 m.).

Les obres d'urbanització de la rotonda i del accés al sector Est carretera de Valls, aniran a compte d'aquest darrer sector. L'urbanització de la vorera i del carril bici situats al sud de la rotonda, aniran a càrrec de l'Ajuntament.

El tancament de la finca a on es situen els estanys d'aigua, es farà amb tanca de barrots metàl·lics que permeti visualitzar la finca i els estanys, amb un disseny i un alt nivell de qualitat, adequats a la seva posició en la façana i entrada del nucli urbà.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Art. 133. PAU 3 - Carretera de Valls / Camí del Pont

1.- Es fixa el Polígon d'actuació urbanística carretera de Valls/camí del Pont de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de possibilitar l'eixamplament de la carretera de Valls i permetre la prolongació del passeig, en aquest tram que resta d'edificacions antigues. L'ordenació de l'illa es preveu amb blocs plurifamiliars i baixos comercials al igual que la resta d'aquest carrer. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2.- Paràmetres urbanístics per al seu desenvolupament són el següents:

Superfície total:	3.000 m2
Edificabilitat total màxima:	4.622 m2
Nombre màxim d'habitatges:	62 habitatges
Usos:	Els de la zona de Blocs plurifamiliars (clau 6)
Cessions:	Espais lliures: 784 m2 d'espais lliures
	Vialitat: 1.049
Obligacions:	Completar les obres d'urbanització.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 134. PAU 4 - El Tint del Closa

1.- Es delimita el Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat PAU 1 - El Tint del Closa, amb l'objectiu d'ordenar els terrenys que ocupava l'antiga fàbrica de tint actualment en ruïnes, amb nous usos residencials i una nova ordenació que permeti completar la trama urbana, creant un espai de parc o plaça mirador sobre el riu i una nova vialitat que permeti relligar el sistema viari proper.

2.- Els paràmetres urbanístics per al seu desenvolupament són el següents:

Superfície total:	6.839 m2
Edificabilitat màxima per a usos residencials:	4.978 m2
Nombre màxim d'habitatges:	66 habitatges
Usos:	Els de la zona de Blocs plurifamiliars (clau 6)

Cessions: Espais lliures: 2.450 m²
 Equipaments: 743 m²
 Vialitat: 1.516 m²
 10% d'aprofitament urbanístic

Obligacions: Executar les obres d'urbanització del vial d'accés als habitatges.

Donades les característiques de l'àmbit i el percentatge de les cessions previstes, la urbanització del vial d'enllaç del carrer de la Pau amb el carrer Òdena, i dels espais lliures, aniran a càrrec de l'Ajuntament.

3.- Mesures de protecció ambiental:

- En el projecte d'urbanització s'incorporarà un estudi d'inundabilitat específic per a la determinació de les cotes d'urbanització del vial proper al riu, i s'incorporaran les mesures necessàries per evitar la possible afectació derivada del risc d'inundació. El projecte incorporarà la protecció i rehabilitació dels murs de pedra existents i catalogats.
- L'ordenació i tractament dels espais lliures tendiran a integrar paisatgísticament aquest àmbit amb el parc fluvial del riu Anoia, conformant la façana fluvial en aquest lloc, i facilitant l'accés al parc i al passeig del riu.
- El projecte d'urbanització haurà de valorar la possible presència de sòls contaminats i en el seu cas procedir a la seva descontaminació.

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i es programa la seva execució en el segon sexenni.

Art. 135. PAU 5 – Can Jepet

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística PAU 5 – Can Jepet de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de reordenar la funcionalitat d'aquest àmbit industrial en continu creixement, per a facilitar la seva mobilitat interna i adequar una millor ubicació i funcionalitat dels espais públics de cessió, tot mantenint la mateixa edificabilitat i demés paràmetres del pla parcial inicial.

La nova ordenació, facilita el pas de grans vehicles pesats al voltant de les edificacions existents, reajusta el límits dels espais lliures al voltant d'aquests edificis industrials i els incrementa en l'àmbit proper a la riera de Tous, i resitua l'àmbit dels equipaments públics per facilitar el seu accés i funcionalitat des del camí rural existent.

2.- Paràmetres urbanístics per al seu desenvolupament són el següents:

Superfície total: 131.183 m²
 Zona indústria aïllada: 71.165 m²
 L'índex d'edificabilitat net: 0,238542 m² sostre/ m² de sòl.
 Edificabilitat total màxima: 16.975,84 m²
 Serveis tècnics: 1.976 m²
 Usos: Els de la zona industrial aïllada (clau 9e)
 Cessions: Espais lliures: 45.480 m²
 Protecció hidràulica 3.170 m²
 Equipaments públics: 8.464 m²

Al no haver-hi increment d'edificabilitat, no correspon cessió del 10% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

3.- Obligacions: Obres d'urbanització i asfaltat del camí rural d'accés a la zona d'equipaments, amb una amplada mínima de 3 m.

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 136. Sòl urbanitzable

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del pla. La delimitació d'aquests sectors es fa als plànols de "zonificació del sol urbà i urbanitzable" sèrie n-4 (e:1/1000).

Art. 137. Determinacions pel sòl urbanitzable

Aquest POUM determina pel sòl urbanitzable:

- a) La delimitació de sectors pel seu desenvolupament en plans parcials.
- b) Dins aquesta delimitació, es considerarà com a superfície computable als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic del sector, la superfície total del sector exclosos els terrenys corresponents al domini públic hidràulic i els sistemes públics existents, excepte en el cas d'haver estat adquirits com a bens patrimonials, en que computaran com a propietat pública. Els límits i superfícies es podran ajustar d'acord a l'establert a l'Art. 7 d'aquesta normativa.
- c) La densitat màxima, entesa com el nombre màxim d'habitatges admès, expressat en habitatges/hectàrea de sòl (hab/ha) referits a la superfície computable del sector. Els habitatges existents, es computen pel càlcul de la densitat.
- d) L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, entès com el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl (m^2/m^2) referits a la superfície computable del sector. El sostre edificat que es mantingui dins l'ordenació del pla parcial, es computarà pel càlcul de l'índex d'edificabilitat.
- e) Les reserves mínimes de sòl per dotacions d'equipaments i espais lliures.
- f) En els plànols normatius serie n-4, es fixa amb línia discontinua el traçat indicatiu de la xarxa viària i la localització indicativa de les àrees d'equipaments i espais lliures.
- g) Els plans parcials que confrontin amb cursos fluvials, recs o torrents, incorporaran els estudis que justifiquin la compatibilitat de les propostes d'ordenació amb les rieres corresponents, d'acord amb l'establert a l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. L'ordenació haurà de preveure un tractament ambiental adequat d'aquests espais, per afavorir el manteniment i millora de la seva naturalitat.
- h) Els documents de planejament derivat justificaran als informes ambientals respectius l'adopció dels criteris ambientals establerts a la documentació ambiental del POUM i a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, i es remetran a aquest organisme i als Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat per l'emissió de l'informe preceptiu.

Art. 138. Conservació de la urbanització

Les urbanitzacions de promoció privada hauran de constituir una junta de conservació d'acord amb l'art. 68.7 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, per tal de conservar les obres d'urbanització, per un període mínim de cinc anys a partir de la recepció d'obres per part de l'Ajuntament.

Art. 139. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

Per tal d'assolir les finalitats urbanístiques fixades dins aquest POUM, es fixen dins cada sector, les cessions obligatòries i gratuïtes que s'incorporen, i que seran com a mínim les fixades en la legislació urbanística vigent, i abastaran els destins següents:

- a) El sòl destinat a vials i estacionaments de superfícies públiques.
- b) El sòl destinat a espais lliures, esportius recreatius i d'esbarjo públics
- c) El sòl destinat a equipaments públics

- d) El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 140. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP). Densitat aplicable i terminis de construcció

1.- Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública i que el POUM determina amb el percentatge de sostre que correspon a cada sector, es delimitarà la seva localització concreta dins el pla parcial corresponent.

Aquest percentatge s'adequarà com a mínim al 30% del sostre destinat a ús residencial, i es destinarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent.

2.- Per al còmput de la densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, s'estimarà el de 1 habitatge per cada 100 m² de sostre total construïble, excepte en els sectors en que es determini específicament una altre densitat. Aquest càlcul a efectes reparcel·ladoris s'efectua sens perjudici de que la superfície dels habitatges de protecció pública s'adeqüin a les dimensions i tipologia d'acord en el col·lectiu a qui s'adreça.

3.- El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que no poden ésser superiors als terminis legals, fixats actualment en l'art. 68.2.h del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en dos anys pel inici de les obres i de tres per a la seva finalització, a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar.

Art. 141. Delimitació de sectors

El POUM estableix com a sectors urbanitzables delimitats els següents:

- SUD-1.- Camp de la Sort
- SUD-2.- Vial Oest
- SUD-3.- Cases de l'Institut
- SUD-4.- Prats de Can Rafeques
- ARE.- Nou Sector Residencial de Santa Margarida de Montbui

Art. 142. Sectors residencials. Usos admesos

Els usos permesos als sectors residencials són els següents:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Petit establiments comercials
Establiments comercials mitjans i grans(*)
Oficines
Taller artesanal, i taller petit,
Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Esportiu
Recreatiu
Socio-cultural.
Religiós
Aparcament

(*)Subjectes a l'establir al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i dins de les Trames Urbanes Consolidades.

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS

Art. 143. SUD 1 – Camp de la Sort (discontinuo)

Es delimita el sector “SUD 1 - Camp de la Sort” de sòl urbanitzable delimitat discontinuo, per completar el creixement del nucli tradicional. La seva ordenació preveurà els espais lliures al costat del torrent de Garrigosa i que es conformaran com un gran parc urbà, mentre que els equipaments es situaran en els terrenys de l'antic camp de futbol i al costat de les escoles. La seva ordenació indicativa ve fixada en el plànol de zonificació (plànol n-4.3) d'aquest POUM.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

- Superfície total: 4,24 has.
- Índex d'edificabilitat brut: 0,20 m²st/m²s
- Densitat màxima: 15 habitatges/Ha (63 habitatges)
- Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública.

2.- Cessions mínimes :

- Espais lliures: 22% de l'àmbit del sector
- Equipaments: 15% de l'àmbit del sector
- 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

La urbanització dels espais lliures incorporarà la cessió i restauració del paratge conegut com la Font del Bufó.

La urbanització de la vialitat del sector inclourà els costos de la meitat de la rotonda de la carretera de Valls, que ha de donar accés al sector.

3.- Usos admesos: Habitatge unifamiliar; petit comerç, oficines i serveis.

4.- Mesures de protecció ambiental:

- Es farà un tractament paisatgístic específic de la façana del sector que limita amb el sòl no urbanitzable, amb un tractament naturalitzat de les zones verdes del perímetre del sector en consonància amb l'entorn natural en que es localitzen, per tal de millorar la integració paisatgística i la transició amb el sòl no urbanitzable i l'entorn de la riera.
- Garantir la preservació de la vegetació de ribera del torrent de Garrigosa establint una franja de protecció que prevegi la integració de l'espai fluvial al sector donant-li valor i garantint la seva funcionalitat
- Retirada prèvia, conservació i reaprofitament de la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l'enjardinament dels espais lliures.
- Establir mesures per minimitzar l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats)
- Allunyar les zones residencials de la subestació elèctrica. En els habitatges més propers al pas de la carretera, adopció de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll.
- En l'enllumenat públic dels vials limítrofes amb les zones més sensibles envers la contaminació lluminosa s'establirà una franja a mode de transició per tal de minimitzar-ne l'afectació

5.- Mobilitat:

D'acord amb el D.344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'hauran de preveure les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

6.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. Es preveu la seva execució en el primer sexenni.

Art. 144. SUD-2 – Vial Oest

Es delimita el sector “SUD 2 - Vial Oest” de sòl urbanitzable delimitat i situat en la prolongació del Passeig d'Espanya, per tal de facilitar l'obertura d'un nou eix urbà (vial oest) que permeti estructurar el límit oest del nucli urbà, i possibiliti l'enllaç mitjançant un nou pont, amb els àmbits d'equipaments i residencials de baixa densitat del municipi d'Igualada.

El pla parcial urbanístic ordenarà el sector a partir d'aquest eix urbà, quina traça ve fixada en el plànol n-4.1 i es vinculant, i la reserva d'un parc urbà en l'àmbit del Turó d'en Bas, que es preservarà com a fita i final de la trama urbana.

La seva ordenació indicativa ve fixada en el plànol de zonificació (plànol n-4.1) d'aquest POUM.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

- Superfície total: 8,97 has. (superfície computable: 8,57 has. (*))
- Índex d'edificabilitat brut: 0,20 m²st/m²s
- Densitat màxima: 15 habitatges/Ha (128 habitatges)
- Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública.

(*) Els terrenys qualificats de sistema hídric i la resta de sistemes de domini públic no computaran als efectes de l'edificabilitat ni de les cessions del sector.

2.- Cessions mínimes:

- Espais lliures: 32% de l'àmbit del sector (**)
- Equipaments: 5% de l'àmbit del sector
- 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

(**) Un mínim del 12% dels terrenys qualificats d'espais lliures han de tenir pendents inferiors al 10% i esser funcionalment aptes per la seva ocupació, mentre que la resta dels espais lliures poden tenir funcions de passeig o de preservació ambiental i paisatgística. Dintre d'aquests darrers, computaran als efectes de cessions d'espais lliures, els espais de passeig de dimensió igual o superior a 5 m. d'amplada.

D'acord amb l'establert a l'Art 2.7 del PTPCC, es considerarà l'àmbit del Turó d'en Bas com a espai de protecció territorial d'interès ambiental i paisatgístic, que s'incorporarà com a espai obert al patrimoni públic mitjançant la cessió que resultarà del procés de gestió urbanística del sector.

3.- Usos admesos: Els definits a l'Art. 142 d'aquesta normativa.

4.- Mesures de protecció ambiental:

- Adaptar al màxim l'ordenació a la topografia actual, minimitzant les necessitats de moviment de terres, i preveient la reutilització de les mateixes en el propi sector
- Retirada prèvia, conservació i reaprofitament de la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l'enjardinament dels espais lliures.
- Establir mesures per minimitzar l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats)
- En l'enllumenat públic dels vials limítrofes amb les zones més sensibles envers la contaminació lluminosa s'establirà una franja a mode de transició per tal de minimitzar-ne l'afectació

5.- Mesures preventives o correctores:

- Es realitzarà un estudi d'inundabilitat detallat del torrent de Can Lledó, i s'incorporaran les mesures que evitin la possible afectació derivada del risc d'inundació.
- S'incorporarà també l'estudi del risc geològic i el moviment de massa al marge esquerre del torrent de Can Lledó, i en el seu cas, s'establiran les mesures preventives o correctores per evitar que la seva trencada pugui causar danys a persones o bens immobles.
- S'evitarà edificar a les vores d'escarpaments i talussos, deixant una distància prudencial entre l'escarpament i la base de les edificacions, que es podrien veure afectades pel progressiu desenvolupament d'inestabilitzacions.

6.- Mobilitat:

D'acord amb el D.344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'hauran de preveure les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

7.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. Es preveu la seva execució en el segon sexenni.

A efectes reparcel·latoris, els terrenys amb pendent igual o superior al 50%, comportaran drets proporcionals al 50% de la superfície de la finca originària.

Art. 145. SUD 3 – Cases de l'Institut

Es delimita el sector "SUD 3 - Cases de l'Institut" de sòl urbanitzable delimitat, per tal de facilitar l'obertura del nou eix urbà que es preveu a l'oest de l'àrea urbana. El pla parcial urbanístic ordenarà el sector a partir d'aquest vial oest, quina traça ve fixada en el plànol n.4.1 i es vinculant, i reservarà per a equipaments els terrenys més propers al institut Montbui i l'escola Antoni Gaudí.

La seva ordenació indicativa ve fixada en el plànol de zonificació n-4.1.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

- Superfície total: 3,90 has. (superfície computable: 3,77 has. (*))
- Índex d'edificabilitat brut: 0,25 m²st/m²s
- Densitat màxima: 22 habitatges/Ha (82 habitatges)
- Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública.

(*) Els terrenys qualificats de sistema hídric, i la resta de sistemes de domini públic no computaran als efectes de l'edificabilitat ni de les cessions del sector.

2.- Cessions mínimes :

- Espais lliures: 16% de l'àmbit del sector (**)
- Equipaments: 19% de l'àmbit del sector
- 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

(**) Un mínim del 10% dels terrenys qualificats d'espais lliures han de tenir pendents inferiors al 10% i esser funcionalment aptes per la seva ocupació, mentre que la resta dels espais lliures poden tenir funcions de passeig o de preservació ambiental i paisatgística. Dintre d'aquests darrers, computaran als efectes de cessions d'espais lliures, els espais de passeig de dimensió igual o superior a 5 m. d'amplada.

3.- Usos admesos: Els definits a l'Art. 142 d'aquesta normativa.

4.- Mesures de protecció ambiental:

- Adaptar al màxim l'ordenació a la topografia actual, minimitzant les necessitats de moviment de terres, i preveient la reutilització de les mateixes en el propi sector
- Retirada prèvia, conservació i reaprofitament de la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l'enjardinament dels espais lliures.
- Establir mesures per minimitzar l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats)
- En l'enllumenat públic dels vials limítrofes amb les zones més sensibles envers la contaminació lluminosa s'establirà una franja a mode de transició per tal de minimitzar-ne l'afectació

5.- Mesures preventives o correctores:

- Es realitzarà un estudi d'inundabilitat detallat del torrent de Can Lledó, i s'incorporaran les mesures que evitin la possible afectació derivada del risc d'inundació.
- S'evitarà edificar a les vores d'escarpaments i talussos, deixant una distància prudencial entre l'escarpament i la base de les edificacions, que es podrien veure afectades pel progressiu desenvolupament d'inestabilitzacions.

6.- Mobilitat:

D'acord amb el D.344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'hauran de preveure les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM.

7.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. Es preveu la seva execució en el segon sexenni.

A efectes reparcel·latoris, els terrenys amb pendent igual o superior al 50%, comportaran drets proporcionals al 50% de la superfície de la finca originària.

Art. 146. SUD-4 – Prats de Can Rafeques

Es delimita el sector "SUD 4 - Prats de Can Rafeques" de sòl urbanitzable delimitat i situat al sud del nucli urbà, entre la trama urbana actual i la futura prolongació a la carretera de Valls, per tal de completar la trama urbana d'aquest límit sud del nucli urbà, amb terrenys per a nous creixements amb tipologies edificatòries d'eixample de baixa densitat.

El Pla Parcial Urbanístic ordenarà el sector a partir de la nova rotonda prevista a la carretera de Valls, i del nou eix que enllaça aquesta amb l'Av. de l'Esport, i quina traça ve fixada en el plànol n-4.1 i es considerarà vinculant.

L'ordenació preveurà també l'enllaç amb el c/ de la Mercè i demés vials existents en l'actual trama urbana, reservant com a espais lliures els terrenys més propers al c/ Sta. Margarida, lo que permetrà un esponjament dels teixits existents i facilitarà l'enllaç d'aquests amb els equipaments esportius de Mont-Aqua.

La seva ordenació indicativa ve fixada en el plànol de zonificació n-4.2.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

- Superfície total 12,32 has.
- Índex d'edificabilitat brut: 0,32 m²st/m²s
- Densitat màxima: 30 habitatges/Ha (369 habitatges)
- Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública.

2.- Cessions mínimes :

- Espais lliures: 27% de l'àmbit del sector (*)
- Equipaments: 8% de l'àmbit del sector
- 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

(*) Un mínim del 12% dels terrenys qualificats d'espais lliures han de tenir pendents inferiors al 10% i esser funcionalment aptes per la seva ocupació, mentre que la resta dels espais lliures poden tenir funcions de passeig o de preservació ambiental i paisatgística. Dintre d'aquests darrers, computaran als efectes de cessions d'espais lliures, els espais de passeig de dimensió igual o superior a 5 m. d'amplada.

Els espais lliures confrontats amb el futura prolongació de la carretera C-37, es conformaran perquè actuïn per una banda d'amortidors de les possibles molèsties de la carretera i per l'altra de façana arbrada i enjardinada del nucli urbà.

3.- Usos admesos: Els definits a l'Art. 142 d'aquesta normativa.

4.- Mesures de protecció ambiental:

- Adaptar al màxim l'ordenació a la topografia actual, minimitzant les necessitats de moviment de terres, i preveient la reutilització de les mateixes en el propi sector
- Es farà un tractament paisatgístic específic de la façana del sector que limita amb la futura prolongació de la carretera C-37, amb un tractament naturalitzat de les zones verdes del perímetre del sector en consonància amb l'entorn natural, per tal de millorar la integració paisatgística d'aquesta important façana paisatgística, així com la protecció de la nova edificació contra el soroll i les possibles molèsties de la carretera.
- Retirada prèvia, conservació i reaprofitament de la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l'enjardinament dels espais lliures.

- En l'enllumenat públic dels vials limítrofes amb les zones més sensibles envers la contaminació lluminosa s'establirà una franja a mode de transició per tal de minimitzar-ne l'afectació

5.- Mesures preventives o correctores:

- S'evitarà edificar a les vores d'escarpaments i talussos, deixant una distància prudencial entre l'escarpament i la base de les edificacions, que es podrien veure afectades pel progressiu desenvolupament d'inestabilitzacions.

6.- Mobilitat:

D'acord amb el D.344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'hauran de preveure les reserves d'aparcaments de vehicles definits en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquest POUM. S'ha de preveure així mateix la possible incorporació d'un nou itinerari de la línia de transport públic.

7.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. S'estableix una primera fase pel desenvolupament del sector, que abasta els terrenys situats al nord del nou eix viari que va des de la carretera de Valls fins a l'Av. de l'Esport, per tal de tenir un creixement amb continuïtat amb el sòl urbà. Es preveu aquesta primera fase en el primer sexenni.

A efectes reparcel·latoris, els terrenys amb pendent igual o superior al 50%, comportaran drets proporcionals al 50% de la superfície de la finca originària.

Art. 147. ARE Nou sector residencial de Santa Margarida de Montbui.

El POUM recull l'ordenació i determinacions de l'Àrea Residencial Estratègica Nou Sector Residencial de Santa Margarida de Montbui, aprovada dins el PDU de les AREs de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 3/13/2009, publicat al DOGC 5426 de 22/07/2009, i quines determinacions i normativa continuen vigents, i de la que es resumeixen les dades bàsiques a continuació.

1.- Paràmetres urbanístics generals:

- Superfície total: 19,35 has.
- Índex edificabilitat bruta: 0,678 m²st/m²s
- Densitat: 64 habitatges/ha.
- Nombre total habitatges: 1.239 (441 Hab. lliure, 108 HPO règim especial, 164 HPO règim general, 144 HPC concertat, 382 HCC concertat català).

2.- Resum del quadre de superfícies de l'ARE:

Article VIII.30 Quadre de característiques del sector

Sòl públic		Superfície m ² sòl	%
V0	Vialitat	43.803,96	22,64%
V4	Reserva de vialitat	2.197,95	1,14%
V8	Camins	2.604,83	1,35%
03	Verd públic	39.140,70	20,23%
03	Verd públic pendent >20%	17.044,43	8,81%
04	Equipament públic	41.816,28	21,61%
HD	Habitatge dotacional	2.572,38	1,33%
SH	Sistema hidràulic	484,03	0,25%
ST	Serveis Tècnics	250,00	0,13%
Total sòl públic		149.914,56	77,47%
Sòl privat		Superfície m ² sòl	%
16-b	Residencial Unifamiliar Arrenglerada	4.073,68	2,11%
13-b	Residencial Plurifamiliar Bloc lineal	9.450,00	4,88%
13-b HP	Residencial Plurifamiliar Bloc lineal HP	26.247,53	13,56%
13-c	Residencial Plurifamiliar Bloc aïllat	3.834,00	1,98%
Total privat		43.605,21	22,53%
Total Sector		193.519,77	100,00%
Superfície vinculada exterior al sector		4.543,24	

- 3.- Usos admesos: Els previstos en l'ARE per a cada una de les diferents zones.
- 4.- Mesures de protecció ambiental:
 - Els aspectes ambientals queden regulats en la normativa ambiental del PDU de les Àrees residencials estratègiques de les Comarques Centrals d'obligat compliment.
- 5.- Gestió de l'Àrea Residencial estratègica.
 - El sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà l'actuació es el de cooperació.
 - L'ARE estableix el deure de cessió a l'administració actuant del 15% de l'aprofitament urbanístic.
 - D'acord amb l'art. 19 del DL 1/2007, la condició d'administració actuant correspon en primer terme a un consorci urbanístic del qual formin part, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament.
 - L'administració actuant assumeix la destinació del cost de construcció dels equipaments previstos del producte de l'alineació del 15% d'aprofitament del sector. Els equipaments previstos per al sector son: residència-centre de dia i centres educatius: Escola de cicle formatiu, IES, CEIP de dues línies i llar d'infants.

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 148. Definició del sòl no urbanitzable

Aquest Pla classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que pels seus valors agrícoles o pels seus valors relatius a la gea, les aigües, la vegetació, la fauna o els ecosistemes i paisatges que conformen, cal protegir i mantenir lliure d'urbanització.

Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts a la Llei d'Urbanisme, i per la legislació sectorial aplicable.

El sòl no urbanitzable, resta subjecte a les limitacions i al règim d'ús que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 149. Estructura de la propietat del sòl. Finques i parcel·lacions

1.- D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 de la Llei d'Urbanisme, es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, així com les divisions i segregacions de les finques rústiques actuals que resultin inferiors a la unitat mínima de conreu agrícola, o a la definida com a unitat mínima de producció forestal, establertes respectivament en l'annex del Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

Per al municipi de Santa Margarida de Montbui aquestes són:

- Unitat Mínima de Conreu en terreny agrícola de secà: 4,5 hectàrees.
- Unitat Mínima de Conreu en terreny agrícola de regadiu: 1 hectàrea.
- Unitat Mínima de Conreu en terreny forestal: 25 hectàrees.

L'autorització de segregacions de finques rústiques per sota d'aquesta unitat mínima de conreu és competència del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal i de conformitat amb el que disposa el Decret 64/2014.

2.- Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran per la neteja de les finques i explotacions i pel manteniment i conservació de l'arbrat i de la vegetació existent, especialment per prevenir el risc d'incendi i de propagació del foc.

Els propietaris dels terrenys on hi hagi fonts, camins, pous i mines hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat i agençament públic. L'Ajuntament ordenarà si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística.

3.- Als efectes de l'anterior disposició les administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.

Art. 150. Camins rurals

1.- Xarxa de camins rurals: Aquest POUM incorpora dins la xarxa viària els camins històrics veïnals mantenint la traça de l'actual xarxa de camins rurals existents, amb independència de la seva titularitat pública o privada. També contempla aquells camins que conformen la xarxa viària bàsica per a la Prevenció i Extinció d'Incendis Forestals, els quals han de tenir una amplada mínima de 4 mts..

La xarxa de camins rurals ve grafiada en els plànols normatius N-2.1 i N-2.2 d'aquest POUM

2.- Separacions a camins rurals. Les tanques de finques es separaran un mínim de 3 metres de l'eix dels camins rurals i un mínim d'un metre de l'aresta de l'explanació (no tindran la consideració de tanques els filats d'estabulació temporal d'animals).

Així mateix, totes les edificacions agrícoles o altres edificacions admeses en el sòl no urbanitzable, es separaran un mínim de 6 metres de l'eix dels camins rurals.

3. Obertura de nous camins rurals: No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, o en el seu cas, en els plans especials urbanístics que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els plans de gestió forestal o en programes de l'Administració Forestal i/o Agrícola.

D'acord amb l'article 54 del RLU, l'atorgament de llicències per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat anterior requerirà, prèviament a la llicència municipal, bé de l'aprovació d'un pla especial urbanístic o bé de l'aprovació del projecte mitjançant el procediment previstos en els articles 48 de la Llei d'Urbanisme, sens perjudici de les autoritzacions de l'Administració Forestal que siguin preceptives.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica recollida en aquest POUM i el seu futur desenvolupament.

4. Itineraris paisatgístics: Caldrà potenciar itineraris paisatgístics accessibles a peu o en vehicle, on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent. Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents i d'altres a consolidar, haurà de rebre, allà on correspongui, les actuacions necessàries de condicionament, senyalització, manteniment i difusió per tal de potenciar la funció de facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori.

Art. 151. Tanques

1.- La construcció, instal·lació o col·locació de tanques, queda subjecte a l'obtenció de la prèvia llicència municipal.

Els elements temporals de guarda de bestiar i protecció de conreus, tals com el pastor elèctric o similar no tindran la consideració de tanca.

2.- La construcció de tanques de separació de finques o recintes en l'espai agrari està subjecte a les següents condicions:

- a) La construcció de tanques en els espais oberts ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. El Pla recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.
- b) Amb les excepcions de l'apartat g) no s'admeten tanques d'obra, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 cm.
- c) Les tanques han d'ésser permeables al trànsit de la fauna, y poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn, o plantes autòctones de la comarca, per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi
- d) En el cas dels tancaments de fusta, l'alçada màxima no superarà 1,60 m., hauran de ser amb suports de fusta situats com a màxim cada 3,00 m. i el tancament amb reixa cinètica.
- e) En els cas de tancaments d'explotacions ramaderes es podran autoritzar adaptacions i adequar les seves característiques a les necessitats funcionals de cada explotació quant la normativa sectorial així ho requereixi.
- f) Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que pot incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc.
- g) Només s'admeten tanques de mur de pedra o opaques en general, en el tram de finques on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.
Les tanques opaques es tractaran preferentment amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge

Art. 152. Usos permesos

1. Els usos permesos es regulen específicament per a cada zona del sòl no urbanitzable, i la seva autorització s'adequarà a l'establert a l'art. 47 i següents de la Llei d'Urbanisme.
2. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi ambient i per aconseguir la integració paisatgística amb l'entorn natural en el que s'instal·li. Per això caldrà justificar la disponibilitat de captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions idònies de salubritat, seguretat i d'ornat públic.

Art. 153. Prevenció d'incendis.

En tot l'àmbit del sòl no urbanitzable, i en especial a les zones propers a les àrees urbanes, urbanitzacions i edificacions aïllades, seran d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en la Llei 5/2003, "*de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana*", i el RD.893/2013 "*por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales*", especialment en el que fa referència a la franja de protecció de les urbanitzacions, àrees urbanes, i edificacions aïllades separades del nucli urbà. Caldrà tenir el PAM per incendis forestals permanentment actualitzat i vigent.

CAPITOL SEGON. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 154. Disposicions generals

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 48 de la Llei d'Urbanisme, actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl. Així, tal com es concreta al Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals, cal que les noves construccions, siguin de la naturalesa que siguin, no trenquin el sobri cromatisme ocre i gris que defineix i caracteritza la unitat de paisatge de la Conca d'Òdena.

Art. 155. Habitatges i masies existents

Els usos i construccions permeses en les Masies i habitatges existents en el sòl no urbanitzable, serà d'aplicació el Pla especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 8 de març de 2012, que es manté vigent, i és compatible amb els objectius i previsions del POUM.

Art. 156. Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que determina i regula la legislació sectorial corresponent, han de complir les següents condicions urbanístiques:

- a) Aquestes construccions només es permeten quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera, per lo qual caldrà acreditar una propietat mínima de 4,5 has. de terres de conreu de secà.
- b) No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable residencial, ni a menys de 500 m de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Per a granges avícoles i cunícules la distància als sòls urbans i urbanitzables es reduirà a 500 metres. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50m de separació i 500 m en el cas d'explotacions porquines, excepte si pertanyen a la mateixa agrupació ramadera.
- c) Les edificacions es situaran de forma que es redueixi el seu impacte visual, i incorporaran mesures d'integració paisatgística en el seu entorn. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada de l'edificació no serà superior a 60 m.
- d) Les construccions ramaderes, quan superin els 500 m² en planta, un sostre de 1.000 m² totals o els 10 m d'alçada (llindars fixats a l'art. 68.8.d del Reglament), s'hauran de tramitar d'acord amb el procediment fixat en l'art. 48 de la Llei d'Urbanisme i l'article 57 del Reglament
- e). Les edificacions ramaderes requeriran per a ésser autoritzades la incorporació al projecte d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, el contingut del qual s'ha d'adequar a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i ha de comprendre, com a mínim:
- Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seu emplaçament i volumetria, en el paisatge.
 - Propostes de tractament de façanes i cobertes.
 - Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat,...
 - Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada

Art. 157. Magatzems i construccions agrícoles

Compren aquelles edificacions o instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Sens perjudici del que determina i regula la legislació sectorial i el que aquest Pla determina per a cada zona, han de complir les següents condicions urbanístiques:

- a) Aquestes construccions només es permeten quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera, per lo qual caldrà acreditar una propietat mínima de 1 ha. de terres de conreu d'horta o de 4,5 has. de terres de conreu de secà.
- b) Els magatzems i construccions auxiliars es separaran un mínim de 4 metres de les partions de finques veïnes i 6 m. de l'eix dels camins rurals. No es permet la seva ubicació a menys de 100 m del límit exterior de l'esplanada de les carreteres.
- c) La construcció de magatzems o altres construccions agrícoles, quan superin els 500 m² en planta, un sostre de 1.000 m² totals o els 10 m d'alçada (llindars fixats a l'art. 68.8.d del Reglament), es definiran en un projecte tècnic agrònom que justifiqui la necessitat d'aquest volum d'emmagatzematge i dimensions de l'edificació, i s'hauran de tramitar d'acord amb el procediment fixat en l'art. 48 de la Llei d'Urbanisme i l'article 57 del Reglament.
- d). Les edificacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, requereixen per a ésser autoritzades la incorporació al projecte d'un estudi d'impacte integració paisatgística, el contingut del qual s'ha d'adequar a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i ha de comprendre, com a mínim:
- Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seu emplaçament i volumetria, en el paisatge.

- Propostes de tractament de façanes i cobertes.
- Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat,...
- Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada

Art. 158. Activitats o equipaments d'interès públic, i altres actuacions admeses.

1.- Es podran autoritzar activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, seguint el procediment previst a l'art. 48 de la Llei d'Urbanisme, i amb les limitacions de cada zona del sòl no urbanitzable. A aquests efectes es consideren 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.

2.- Així mateix es podran autoritzar construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, i estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, seguint el procediment previst a l'art. 49 de la Llei d'Urbanisme.

3.- Per l'autorització d'activitats o equipaments d'interès públic, construccions i instal·lacions vinculades a les obres públiques, i estacions de subministrament de carburants, es requerirà la incorporació al projecte d'un estudi d'impacte i integració paisatgística.

CAPITOL TERCER - ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 159. Qualificació del sòl no urbanitzable

Aquest POUM qualifica d'acord amb les característiques específiques de cada lloc, i els diferents àmbits de protecció del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), el sòl no urbanitzable en les següents zones:

Espais protegits o d'alt interès ambiental

- Pla d'espais d'interès natural (Clau PEIN)
- Hàbitat d'interès comunitari prioritari (Clau HIC)
- Especial valor geomorfològic - badlands (Clau B)
- Especial valor natural i de connexió-PTPCC (Clau C)
- Protecció Hidràulica (Clau PH)

Altres espais de valor ambiental

- Agroforestal (Clau AF)
- Agrícola (Clau A)

CAPITOL QUART- ESPAIS PROTEGITS o D'ALT INTERÈS AMBIENTAL

Art. 160. Pla d'espais d'interès natural (clau PEIN)

El Pla territorial parcial de les comarques centrals, estableix com de "protecció especial" aquells sòls que, pels valors naturals de connectivitat ecològica o per la localització en el territori, considera com a més adequats per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que han de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions.

Aquest sòl de protecció especial, en el municipi de Santa Margarida de Montbui, engloba els espais d'interès natural de les Serra de Miralles - Queralt, inclosos dins el Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre de 1992, i la xarxa Natura 2000 amb la denominació de Sistema prelitoral central, el qual resta declarat com a zona especial de conservació (ZEC) i designat com a zona d'especial protecció per a les aus (ZEPA)..

1.- Delimitació: La seva delimitació ve fixada pel Pla especial de delimitació definitiva dels espais del PEIN: Carbasí, Serra de Miralles-Queralt i Ancosa-Montagut, aprovat definitivament el 10 de gener de 2.000.

2.- Regulació: D'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, d'espais naturals, la regulació específica de l'àmbit inclòs en la delimitació del Pla especial, és d'aplicació el regim normatiu del PEIN establert pels articles 14 i 18 de la Llei 12/1985, pel Decret 328/1992, i per les altres disposicions de caràcter general relatives al PEIN, així com l'Acord GOV/150/2014, de 4 de novembre, pel qual es declara zona d'especial conservació i se n'aprova l'instrument de gestió

Art. 161. Hàbitat d'interès comunitari prioritari (Clau HIC)

1.- Definició.- S'inclou en aquesta zona els hàbitats d'interès comunitari (HIC) definits a la Unió Europea i relacionats a l'annex I de la Directiva 97/62/CE, i que poden estar considerats com a prioritaris o bé no prioritaris.

El manteniment i la conservació dels HIC prioritaris (22 del total de 94 identificats a Catalunya), esta considerada com d'especial rellevància i responsabilitat per a la UE, i forma l'eix central de la política europea de protecció de la natura i la xarxa Natura 2000. En l'actualitat hi ha 198 diferents HIC a tota la UE.

Aquests HIC identificats dins el terme municipal, alguns dels quals són prioritaris, representen un important element de valor ambiental, tant per l'extensió que cobreixen com per la continuïtat espacial que fan que conformin importants connectors ecològics. Aquest és el cas de la Serra de les Onze, la qual pertany a un nivell superior a la Serra de Miralles-Queralt, i per altra banda, les serres de Collbàs i Portella.

La descripció de cada HIC es troba al "*Interpretation manual of European Union habitats*".

2. Condicions d'ús: Els us admès en aquesta zona es el forestal d'acord amb les característiques pròpies d'aquest hàbitat d'interès comunitari. També són admesos els usos que estiguin autoritzats per les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals.

Art. 162. Especial valor geomorfològic - badlands (Clau B)

1.- Definició: Inclou els àmbits ocupats per les formacions de xaragalls o badlands, que tenen una importància considerable en el municipi. Aquestes formes erosives conformen els talussos i aixaragallaments dels cursos fluvials principals, que generen un paisatge molt particular i de gran bellesa, modelat a partir de l'erosió de materials més tous com lutites carbonatades o margues. Són dipòsits d'origen marí d'edat Eocè (Bartonià), propis de zones més profundes de l'antiga conca marina i propers a la línia d'esculls de la costa.

2. Condicions d'ús: Per regla general s'admet únicament les actuacions silvícoles que millorin l'estructura i la composició de la vegetació de ribera, així com també l'ús forestal en els àmbits més apartats del curs de l'aigua.

No s'admeten edificacions, extraccions de mineral, ni altres usos que puguin malmetre les característiques geomorfològiques d'aquests àmbits.

Art. 163. Zona Especial valor natural i connexió (Clau C)

1.- Definició: S'inclou en aquesta zona els sòls identificats com de protecció especial per part del Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) i no inclosos dins cap de les dos zones anteriors.

Es tracta dels espais de tota la part sud del terme municipal en continuació amb l'espai forestal del PEIN, on trobem les serres de Collbàs i Portella. Així mateix, el riu Anoia i la riera de Tous també queden incloses sota aquesta figura de protecció. Per altra banda el PTPCC protegeix una petita porció del territori en la part més al oest pel seu valor d'interès agrari/paisatgístic. Tots aquest espais es consideren d'especial valor natural connector.

2. Condicions d'ús: Els usos admesos en aquesta zona són l'agrícola, el pecuari i el forestal d'acord amb les característiques de cada àmbit. També són admesos els usos que estiguin autoritzats per les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, així com les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

L'autorització relativa a les edificacions lligades als usos anteriors, així com l'execució d'infraestructures, hauran de tenir en compte les recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.9 "Sòl de protecció territorial. Regulació" de la normativa del PTPCC.

Art. 164. Zona de protecció hidrogràfica. Definició

1.- Constitueix la zona de Protecció Hidrogràfica els terrenys públics o privats que limiten amb els cursos d'aigua o sistema hidrogràfic, i que es delimiten per a garantir el bon funcionament de tota la xarxa hídrica del municipi.

Aquesta zona de Protecció Hidrogràfica s'estableix per als terrenys que conformen les vessants dels cursos fluvials principals, i per a una franja a cada costat de la llera dels torrents i rieres d'amplada mínima de 5 metres, que ve assenyalada en els plànols de zonificació del sòl no urbanitzable.

2.- El seus objectius són evitar la seva ocupació, protegir la morfologia i la vegetació per tal de reduir els efectes de les revingudes, l'erosió i la degradació, afavorir la reconstitució de l'ecosistema riberenc i l'optimització dels beneficis ambientals i socials que genera.

3.- La protecció de les aigües es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial aplicable, en especial el R.D. 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Ley de Aguas, i el R.D. 638/2016, de 29 de desembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)

Art. 165. Zona de Protecció Hidrogràfica. Regulació d'usos

1. Per regla general s'admet únicament les actuacions silvícoles que millorin l'estructura i la composició de la vegetació de ribera, d'acord amb la seva vegetació potencial natural, que és la comunitat formada, predominantment, per pollancre, àlbers, oms, freixes, salzes i verns.

En l'àmbit que sobrepassi els marges dels torrents i l'àmbit de la vegetació de ribera, s'admet també l'activitat de l'explotació agrícola, que haurà de respectar no obstant aquest àmbit propi de la vegetació de ribera.

Art. 166. Zona de Protecció Hidrogràfica. Fonts i basses d'aigua.

Totes les fonts i basses d'aigua naturals tenen la consideració d'elements protegits, pel seu interès ambiental i social, no podent-ne efectuar actuacions que modifiquin el seu règim d'aigua o que alterin el seu estat natural, tret d'aquelles que en millorin les seves característiques des del punt de vista social i ecològic.

Qualsevol actuació d'obres o instal·lacions precisarà una llicència prèvia de l'Ajuntament

CAPITOL CINQUÈ- ALTRES ESPAIS de VALOR AMBIENTAL**Art. 167. Zona Agroforestal (Clau AF)**

1. Definició: Inclou els terrenys d'important rellevància ambiental en el municipi, que conformen un mosaic de tipus agroforestal ben estructurat i ben conservat, sobretot a la plana nord-oest del terme. Es tracta de terrenys, majoritàriament de tipus planer, amb una gran aptitud per a l'activitat agrícola que es troben en contacte amb matrius boscoses i s'hi intercalen, de manera que en resulta una alternança d'usos agrícoles i forestals. A nivell ambiental, la importància d'aquest mosaic radica, primerament, en la major diversitat d'ecosistemes que presenten i que permeten allotjar una biodiversitat important, i juntament amb el paper que juga la xarxa de rieres i torrents del municipi, aquest mosaic reforça l'articulació i connectivitat del territori. També destaca la presència de badlands, una forma del relleu de les roques toves argiloses i margoses caracteritzada per la formació generalitzada de xaragalls i d'interfluvis, que esdevenen un element que caracteritza notablement el paisatge municipal, que caldrà protegir de qualsevol tipus d'actuació i endegar les accions oportunes per al seu correcte manteniment.

2. Condicions d'ús: Els usos admesos són l'agrícola, el pecuari i el forestal d'acord amb la naturalesa i característiques de cada àmbit. S'admeten a més, les activitats de turisme rural, les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural i demés usos establerts en l'art. 47 del TRLUC per al sòl no urbanitzable..

Art. 168. Zona Agrícola (Clau A)

1. Definició: Correspon a les àrees que mantenen conreus que el Pla vol protegir, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial enfront dels àmbits urbans, de preservació del paisatge i la biodiversitat, i del patrimoni natural del municipi. .

Per tal de donar compliment a les directrius de paisatge establertes al planejament territorial (PTPCC), cal potenciar la conservació de les zones de conreu actuals per tal de mantenir l'equilibri en el paisatge d'aquesta unitat de la Conca d'Òdena.

2. Condicions d'ús: S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola i ramadera, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquest àmbit. S'admeten a més, les activitats de turisme rural, les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural i demés usos establerts en l'art. 47 del TRLUC per al sòl no urbanitzable.

TÍTOL X: MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Art. 169. El paisatge com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge que conforma el municipi de Santa Margarida de Montbui des de la Serra de Miralles - Queralt fins al riu Anoia i en el que s'ubiquen el nucli urbà central i el nucli tradicional és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat de vida, i com a tal aquest Pla el considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu que s'ha de preservar.

La percepció i gaudi d'aquest paisatge urbà es realitza en gran manera des de l'espai públic viari. La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran al interès públic del seu gaudiment, i en aquest sentit l'ajuntament fixa en aquest Pla les mesures per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

Art. 170. Les directrius del paisatge del planejament territorial

El POUM s'adequa a les directrius del paisatge establertes en el Pla territorial parcial de Comarques Centrals (PTPCC) aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008, i del Catàleg de paisatge de les Comarques Centrals, aprovat definitivament en data de 27 de juliol de 2016.

El Catàleg de paisatge de les Comarques Centrals inclou el terme municipal dins la "unitat de paisatge de la Conca d'Òdena", excepte pel que respecta al massís de la Tossa de Montbui que s'inclou dins la "unitat de paisatge de les Serres d'Ancosa".

Els projectes i les intervencions en els espais oberts, en les extensions i façanes urbanes, edificacions aïllades, i en les infraestructures, s'han d'adequar als criteris i objectius de qualitat paisatgística establerts per aquestes unitats de paisatge, les quals s'han integrat en aquesta normativa del POUM.

Art. 171. Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge "l'Estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració".

2. A més dels casos que estableix directament l'article 20 de l'esmentat reglament, i d'acord amb el que assenyala l'art. 6.4 del PTPCC, l'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en els següents casos:

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.
- Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades. Grans equipaments comercials.
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.
- Tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'informe d'impacte i integració paisatgística.

3. L'estudi d'impacte i integració paisatgística partirà d'una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i compren com a mínim un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges simulades de les vistes principals dels nous edificis o

construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació,...

Art. 172. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques

1.- A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge urbà o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que per la seva situació, volum, color o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrossaments, murs, tales d'arbrat, o altres que comportin un impacte negatiu en la percepció del paisatge de l'entorn a on es situïn.

2.- La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tanques, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en bon estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

3.- L'Ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge alterat, a l'execució subsidiària de les obres amb càrrec a la propietat en el seu cas, i a les sancions corresponents.

Art. 173. Façanes i mitgeres

Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.

Les parets mitgeres es tractaran amb materials d'acabat de façanes, encara que quedin descobertes temporalment, i com a mínim seran pintades amb el mateix color o molt similar al de la façana. Es prohibeixen com a materials d'acabat de paret mitgeres els projectats d'escuma d'aïllament, i demés materials que per la seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

Per a la construcció dels envans pluvials s'estarà al que disposi la normativa vigent respecte a les relacions de veïnatge (art.546-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya)

Art. 174. Tanques

1.- El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri la diversitat d'alçades, materials i color dels tancaments actuals. L'ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.

Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat o pavimentat com l'espai públic a càrrec del propietari d'aquest sòl.

Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o materials similars que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum. Les tanques o murs de formigó que llinden amb el carrer hauran de tractar-se amb encofrats o acabats específics per a quedar vistos.

2.- En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, i de cases adossades amb alineacions a vial reculades, les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 0,80 m. d'alçada, i fins a 1,80m amb filat metàl·lic i tanca vegetal. En cas de carrers amb pendent, la tanca seguirà la pendent o en altre cas, es dividirà en trams de forma que la diferència entre les

cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 m., podent assolir en el punt màxim, una alçada de 1,20 m amb material opac.

Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 3,00 m., d'acord amb les condicions establertes a l' Art. 65 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 3,00 m. en les condicions fixades a l'Art. 64.

3.- En les zones d'edificació plurifamiliar, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1,80 m. amb material opac.

4.- En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinegètic, per a permetre el pas de la fauna al seu través, y s'adequaran a les característiques establertes en l'Art. 151 d'aquestes normes.

5.- L'Ajuntament podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tanques, unes alçades i característiques específiques per a zones concretes, que modificaran o substituiran les anteriors determinacions.

Art. 175. Publicitat

La implantació de cartelleres i similars, necessita la corresponent llicència municipal.

No s'admetran les cartelleres que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant. Tampoc s'admetran cartells en les parets mitgeres al descobert.

L'ajuntament podrà revocar l'autorització o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. El incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'ajuntament per a revocar l'autorització i ordenar la seva retirada.

Les cartelleres en SNU també estan subjectes a llicència, i només s'admetran els de caire informatiu, indicatiu o pedagògic. Es procurarà la màxima integració i mínim impacte paisatgístic.

TÍTOL XI: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I SOSTENIBILITAT

CAPÍTOL PRIMER. ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.

Art. 176. Estalvi energètic en l'edificació

1.- Dins dels objectius d'aquest POUM està el d'aconseguir minimitzar la demanda energètica dels edificis i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics, regulant l'implantació de les noves edificacions i facilitant la rehabilitació energètica de les edificacions ja existents.

Les noves edificacions s'ajustaran a criteris bioclimàtics, per a minimitzar la demanda energètica dels edificis, i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics. Amb caràcter general, en les edificacions seran d'aplicació els criteris d'ecoeficiència energètica, definits al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el Codi Tècnic d'Edificació i altre legislació vigent en cada moment.

Art. 177. Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions.

1.- Instal·lacions fotovoltaiques en zones industrials: Les cobertes de les noves edificacions de naus de les zones industrials i zones comercials o d'altres activitats econòmiques es construiran preferentment per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaiqa, per tal de possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per part d'altres d'operadors externs.

2.- Instal·lacions d'energia solar en les edificacions: Les edificacions de nova construcció o rehabilitacions de edificis existents amb una superfície construïda superior a 400 m² i amb renovació del més del 25% del seus tancaments, hauran de preveure instal·lacions d'energia solar tèrmica per aigua calenta sanitària (ACS), en els termes fixats en el Codi Tècnic de l'Edificació.

La contribució solar mínima podrà disminuir en els següents casos:

- En rehabilitació d'edificis, quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la configuració prèvia de l'edifici existent o de la normativa urbanística aplicable.
- En edificis de nova planta, quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la normativa urbanística aplicable, que impossibilitin la disposició de la superfície de captació necessària.
- Quan ho determini l'òrgan competent en matèria de protecció historicoartística.

En aquests casos, el projecte inclourà la justificació de mesures d'aïllament tèrmic i rendiment energètic dels equips, com a mesura alternativa a l'estalvi energètic que s'obtidria amb la instal·lació solar.

3.- La implantació de plaques fotovoltaiques, ACS, o instal·lacions similars, es consideraran activitats complementaries d'interès municipal, que no computaran als efectes de la densitat o nombre d'activitats admeses dins la parcel·la, encara que la seva explotació correspongui a un titular diferent.

Art. 178. Estalvi energètic en la urbanització de l'espai públic.

A les instal·lacions d'enllumenat públic es prioritzarà la implantació de làmpades de LED, halogenurs metàl·lics o altres que responguin a la major eficiència en el consum energètic en cada moment. La instal·lació incorporarà sempre mecanismes automàtics d'accionament de l'enllumenat públic (telegestió, cèl·lules fotoelèctriques, rellotges astronòmics, o altres) que facilitin l'eficiència i la minimització del consum.

Art. 179. Foment de la rehabilitació energètica dels edificis existents

En les operacions de rehabilitació de les edificacions existents s'integraran sempre criteris de rehabilitació energètica que contemplin actuacions encaminades a:

- a) Promoure les actuacions sobre l'envolvent tèrmica dels edificis a fi de reduir la demanda energètica en calefacció i refrigeració: aïllament de les façanes i de la coberta, substitució de vidres i fusteria exterior.
- b) Substitució d'equips de producció de calor i fred, de moviments de fluids i incorporació de sistemes de refredament gratuït i de recuperació tèrmica, així com d'instal·lacions tèrmiques centralitzades.
- c) Substitució de lluminàries, làmpades i / o equips, amb la incorporació de sistemes de control lumínic.
- d) Implantació d'energies renovables: energia solar tèrmica per a la producció d'ACS.
- e) Implantació de sistemes de monitorització i control energètic on-line amb la finalitat de conèixer el rendiment energètic dels edificis i ajustar els nivells d'oferta i demanda

Art. 180. Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics

Els edificis o estacionaments de nova construcció hauran d'incorporar les dotacions mínimes per a la recàrrega del vehicle elèctric que s'estableixen en el "*Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos»*", i que es resumeixen a continuació:

- a) En aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, s'ha d'executar una conducció principal per zones comunitàries (mitjançant tubs, canals, safates, etc.), de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega ubicades a les places d'aparcament, tal com es descriu a l'apartat 3.2 de la (ITC) BT-52,
- b) en aparcaments o estacionaments de flotes privades, cooperatives o d'empresa, o els d'oficines, per al seu propi personal o associats, o dipòsits municipals de vehicles, les instal·lacions necessàries per subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places
- c) en aparcaments o estacionaments públics permanents, les instal·lacions necessàries per subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES**Art. 181. Foment de l'estalvi i l'ús eficient de l'aigua potable.**

1.- Totes les noves edificacions i les rehabilitacions que afectin a la xarxa de subministrament d'aigua, incorporaran mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua així com per al reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes, i la recollida separativa d'aigües negres i aigües de pluja, d'acord amb les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

2.- A fi de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, l'ajuntament podrà fixar les ordenances i mesures adients, en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com el sistema de control de pèrdues en la xarxa, i la substitució i millora dels sectors amb fuites. Les ordenances d'edificació hauran d'incorporar mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua i concretar les condicions per a:

- a) Recollida separativa d'aigües negres i aigües de pluja.
- b) Reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes

Transitòriament, mentre no s'aprovi la corresponent ordenança per a la gestió de l'aigua, s'estableixen les següents condicions mínimes per als edificis de nova planta i obres majors de rehabilitació:

- a) Les cisternes dels inodors dels edificis de nova construcció o reforma dels existents han de tenir un volum màxim de descàrrega de 6 litres i han de permetre la possibilitat d'aturar la descàrrega o un doble sistema de descàrrega
- b) Les aixetes d'aparells sanitaris de consum individual disposaran de mecanismes economitadors reductors de cabal (reguladors de pressió i airejadors per aixetes i dutxes), de manera que per a una pressió de dos quilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg / cm²) tinguin un cabal màxim de vuit litres per minut (8 l / min)
- c) Les aixetes dels aparells sanitaris d'ús públic disposaran de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que dosifiqui el consum d'aigua, limitant les descàrregues a un litre (1 L) d'aigua.

Art. 182. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la

Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les unifamiliars a un màxim d'un 15% en les parcel·les de superfície superior a 1.000 m², d'un 25% en les parcel·les de superfície entre 1.000 i 400 m², i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta.

Art. 183. Xarxa d'aigües pluvials

1.- En totes les zones de nova urbanització, o de renovació de les infraestructures existents, es preveurà una xarxa de recollida d'aigües pluvials independent de la xarxa de clavegueram.

La xarxa d'aigües pluvials, es conduirà a la riera o torrent més proper prèvia autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, i s'arbitraran les mesures adients de senyalització i control per evitar la connexió d'aigües residuals a la mateixa.

2.- En els sectors industrials, abans de l'abocament al medi de les xarxes d'aigua de pluja, s'inclouran cambres de retenció i control per evitar que els possibles vessaments accidentals afectin a la xarxa hídrica.

3.- D'acord amb l'article 38 del RD 1290/2012, amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, les xarxes d'aigües pluvials deis nous sectors hauran d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora d'aigües residuals urbanes les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats. Els sobreexidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.

Art. 184. Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades

Els projectes d'urbanització del planejament derivat, incorporaran una xarxa de reg d'aigües regenerades, independitzada de la xarxa de subministrament d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb la futura xarxa general d'aigües terciària

Art. 185. Xarxa de clavegueram. Condicions dels abocaments d'aigües

1.- Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que preveu l'ordenança municipal per a les connexions a la xarxa, així com a les condicions de pretractament i límits d'abocament fixats per l'organisme gestor de la depuradora.

Les autoritzacions i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (reial decret 849/1986, d'11 d'abril), i la llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.

2.- Les masies o cases rurals que generin aigües residuals que no estiguin connectades a la xarxa municipal hauran de disposar de l'autorització d'abocament emesa per l'ACA, i hauran de complir els criteris establerts a la Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom

(https://acaweb.gencat.cat/aca/documentos/ca/sollicituds/instruccio_tecnica_sanejament_auto_nom.pdf) aprovat pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua amb data de 20 de novembre de 2008.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS

Art. 186. Recollida i tractament de residus

L'ajuntament fomentará mitjançant la promulgació d'una ordenança municipal de recollida de residus, el reciclatge o la valorització de tots els residus generats al municipi, així com la seva reducció o control en origen.

Els nous creixements urbanístics hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva d'acord amb aquesta ordenança..

La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

Art. 187. Materials.

Es prioritzarà en les actuacions urbanitzadores la utilització de materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables, i en general, materials locals que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental.

Es prioritzarà l' utilització de pintures i vernissos que no continguin dissolvents, fustes amb certificat d'origen, així com s'evitarà l'utilització de materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que puguin resultar nocius.

CAPÍTOL QUART - REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 188. Aïllament acústic

Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre, i la Llei de Protecció contra la Contaminació Acústica aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya en sessió del 12 de juny de 2002, i publicada al DOGC 3675, del 11 de juliol de 2002.

El funcionament d'activitats no ha de comportar increment dels nivells de soroll admesos, tant interiors com exteriors, establerts en la zona a on s'ubiqui.

En la sol·licitud de llicència municipal d'activitats potencialment emissores de soroll, s'adjuntarà un estudi d'impacte acústic de l'activitat amb les mesures d'aïllament previstes i la justificació que el soroll de l'activitat no supera l'establert en aquesta normativa.

Art. 189. Protecció contra la contaminació acústica

1,- Els nivells admissibles de soroll a cada zona s'adequaran al "Mapa de soroll i capacitat acústica del municipi", que estableix els objectius de qualitat acústica per a cada zona en funció dels usos del sòl, a partir de la zonificació acústica del territori i dels valors límit d'immissió, d'acord amb les diferents zones de sensibilitat acústica per als tres períodes temporals diferenciats: dia, vespre i nit.

Per a l'autorització de noves activitats, l'emissió de soroll i / o vibracions es determinaran en funció dels valors límit d'immissió dels receptors situats en el seu entorn i avaluats d'acord amb el que preveu la Llei 1/2007, de 16 de març.

2.- El planejament derivat tindrà en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'art. 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i el document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre.

CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 190. Activitats potencialment contaminadores

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies que impliquin risc, dany o emanacions molestes o pudents per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei 7/1989, de 5 de juny que modifica la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o en les normes que la complementin o substitueixin.

Art. 191. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

D'acord amb el que estableix el Decret 322/87 atmosfèric s'estableixen els grups següents, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D : Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats que siguin classificades en els grups A i B, no son admeses en cap zona o àrea del terme municipal.

Art. 192. Límits de les emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

No es poden llençar a l'exterior, fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer xemeneies o conductes que sobresurtin per damunt la teulada, i la seva alçada i característiques seran les adequades per evitar molèsties als veïns.

CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Art. 193. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

L'ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenament exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

1.- Objecte: D'acord amb el que estableix la llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sense minva de la seguretat; evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

2.- Làmpades eficients i de baixa contaminació: En els projectes d'obres i projectes d'urbanització, no s'admetran les làmpades de vapor de mercuri, o altres poc eficients, ni aquelles que projecten el feix lumínic cap amunt. Les que existeixin seran substituïdes, gradualment, per làmpades de LED o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via pública, com projectors asimètrics i làmpades tubulars.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 194. Primera:

Llicències d'edificació atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Els edificis amb llicències atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, encara que la seva alçada o edificabilitat sigui superior a l'establerta en aquest Pla, mantindran les determinacions de la mateixa, i per tant no quedaran en situació de fora d'ordenació ni de volum disconforme, excepte que estiguin afectats pel sistema viari, que en tal cas quedaran en situació de fora d'ordenació.

Art. 195. Segona:

Parcel·la inferior a la superfície i/o amb façana inferior a la mínima

S'admetran les parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima i/o amb façana inferior a la mínima regulada per a cada zona, sempre que la seva superfície sigui com a mínim del 70% d'aquesta i la parcel·la estigui inscrita en el Registre de la Propietat o altre document que donà lloc a la seva parcel·lació, amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

ANNEX 1

ACTIVITATS SUBJECTES A CONTROL AMBIENTAL, ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE SANTA MARGARIDA DE MONTBUI

Art. 196. Activitats que estan sotmeses al règim d'Autorització ambiental amb una declaració ambiental, i/o declaració d'impacte ambiental amb una autorització substantiva, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Les activitats incloses en els Annexes I.1, I.2 i I.3 de la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, i que estan subjectes al règim d'Autorització ambiental, estan admeses en la zona Industrial (Clau 9) d'aquest POUM.

Art. 197. Activitats admeses i que estan sotmeses al règim de Llicència ambiental, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

a) Les activitats incloses en l'Annex II, que estan sotmeses al règim de llicència ambiental segons la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats, són admeses en la zona Industrial (Clau 9).

b) Tal com estableix l'Annex IV de la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, les activitats que, en el supòsit de no-subjecció al règim establert per la normativa administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, resten subjectes al règim de llicència ambiental son les següents:

Activitats recreatives

1. Bars musicals
2. Discoteques
3. Sales de ball
4. Restaurants musicals
5. Sales de festa amb espectacle
6. Discoteques de joventut

Activitats de naturalesa sexual

1. Locals amb servei de bar i ambientació musical
2. Locals que ofereixen actuacions i espectacles eròtics

Activitats i instal·lacions esportives amb una capacitat superior a 150 persones o amb una superfície superior a 500 m²

Art. 198. Activitats admeses i que estan subjectes al Règim de comunicació, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Totes les activitats incloses en l'annex III, que estan sotmeses al règim de comunicació segons la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, són admeses en aquest POUM.