



TÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS

CAPITOL PRIMER

NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Article 1. Definició

Aquestes normes urbanístiques formen part del Pla general municipal d'ordenació urbana de Pineda de Mar.

Article 2. Naturalesa

1. Aquest text del Pla general substitueix les Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 24 de novembre de 1982 i acordada la seva executivitat en data 26 de gener de 1983.

Article 3. Marc legal

1. Aquest text del Pla general s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent, en particular el d'ordre urbanístic. Es referències a la Llei del Sòl cal entendre-les fetes al text refós de la Llei del regim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, del 9 d'abril i aquelles fetes a la Llei urbanística catalana a la Llei de mesures d'adequació de l'ordenació de Catalunya del 9 de gener de 1984. Les referències al reglament han de ser enteses coma fetes al Reglament de Planejament aprovat pel Reial decret 2159/1978, del 23 de juny. Les altres disposicions s'esmenten amb la seva denominació completa.
2. Les determinacions del Pla s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En allò no previst per aquesta normativa i, en general, per aquest Pla general, seran d'aplicació les normes vigents en matèria de protecció de béns culturals i naturals, d'habitatge, medi ambient i estètica.

Article 4. Contingut

El Pla general està integrat pels documents següents:

1. Memòria justificativa de l'ordenació.
2. Plànols d'ordenació.
3. Normes urbanístiques.
4. Programa d'actuació.
5. Estudi econòmic-finances

Formen part de la documentació informativa la Memòria i els plànols de l'Avenç del Pla, els índexs dels quals figuren resumits a la Memòria del pla.

Article 5. Vigència

La vigència d'aquest text del Pla general començarà el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat.



Article 6. Revisió

La revisió del Pla general és procedent en els supòsits següents:

- a) Quan se n'hagin complert 20 anys de vigència.
- b) En aprovar-se un Pla director territorial de coordinació, que afecti la totalitat o part del terme municipal.
- c) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais o de dotacions públiques més extensos.
- d) Quan s'hagi d'urbanitzar completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable programat i no programat.

Article 7. Modificació.

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla general. L'abast del projecte de modificació haurà de ser coherent amb allò que preveuen els apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.
2. El projecte de modificació del Pla general haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla general i haurà de comprendre un estudi de caràcter macro-urbanístic, que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla general.
3. El projecte de modificació es tramitarà segons allò establert als articles 49 i 50 de la Llei del sòl i 161 i 162 del Reglament.

Article 8. Inexistència de modificació

1. La revisió, per mitjà del planejament parcial o especial, de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte els estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla general, car aquests estàndards són mínims.
2. Tampoc no es necessària la tramitació d'un projecte de modificació del Pla general quan mitjançant Plans especial de reforma interior d'operacions no previstes al Planejament general s'alteri l'ordenació detallada del planejament general, sempre que no s'afecti l'estructura fonamentada està formada pels sistemes generals, els usos globals que es dedueixen de l'ordenació detallada que s'altera, essent la intensitat màxima, i els estàndards o proporcions per a sistemes no generals deduït de l'ordenació detallada que tindran el caràcter de mínims.

Article 9. Regulació del programa d'actuació

1. El programa d'Actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració de l'acompliment del programa fos necessari alterar el sòl urbanitzable programat, en el marc del procediment de revisió del programa haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació - i si fos necessari de revisió- del Pla General. El contingut i la tramitació del projecte es faran segons allò previst als articles 48 de la Llei del sòl i 158 del Reglament.
3. En el marc del procediment de revisió del programa d'Actuació, no es podrà classificar en cap cas com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla General atorga la condició de no urbanitzable.



Article 10. Interpretació

1. Les determinacions del Pla General i, concretament, aquestes Normes, s'interpreten en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, en tinguin en compte principalment l'esperit i la finalitat, així com al realitat social del moment en què han de ser aplicats.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols a diferent escala, s'estarà a allò que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en els quals la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contraccions entre la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.
4. Les determinacions del Pla General que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal, s'hauran d'entendre solament com a indicatives.

Art. 11 Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla General i especialment d'aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 57 i 58 de la Llei del Sòl.

Art. 12 Claus d'identificació

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector se n'assenyala la clau d'identificació als plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació a la col·lecció de plànols.

CAPÍTOL SEGON

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 13 Desenvolupament del Pla General

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboren, segons preveuen la Llei del Sòl i el Reglament en els termes previstos a aquestes Normes, Plans Parcial, Plans Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística.
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmenats al paràgraf anterior, les determinacions del Pla general seran susceptibles d'aplicació directa immediata.
3. El programa d'Actuació del Pla General fixa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del Pla General.



4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística, es poden aprovar Plans Especials, ordenances Especials, Catàlegs i Normes complementàries.

Art. 14 Desenvolupament del Pla en Sòl urbà

1. Serà preceptiva la prèvia formació dels Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall a les àrees respecte de les quals es faci aquesta expressa previsió.
2. Tanmateix, es podran formular facultativament Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall a qualsevol àrea del sòl urbà.

Art. 15 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. En Sòl urbanitzable programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors de planejament parcial.

L'àmbit territorial dels Plans parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al Pla General, llevat del supòsit de desenvolupament per subsectors previst a l'article 13 de la Llei urbanística catalana.

2. En sol urbanitzable no programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant els programes d'Actuació Urbanística i successivament, els pertinents Plans parcials, els quals hauran d'incloure el territori complet relacionat amb cada etapa d'execució, o la totalitat del sòl, si hi ha una única etapa, de conformitat amb allò que prevegin les bases dels concursos que es convoquin per a la seva realització.

Els programes d'Actuació Urbanística hauran de comprendre almenys una extensió de terrenys igual a la superfície mínima prevista per a aquestes actuacions.

Art. 16 Desenvolupament del Pla en Sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
 - a) Protecció del paisatge i dels elements naturals i culturals en general.
 - b) Protecció de les vies de comunicació.
 - c) Protecció d'horts, espais forestals i conreus.
 - d) Millora del medi i indrets rurals.
 - e) Determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl urbanitzable.



Art. 17 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors amb els quals estiguin relacionats. Tanmateix, es podran formar Plans Especials, que tindran com a objecte la regulació detallada del sistema, i a més, podran completar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb allò que es preveu als articles 17 de la Llei del sòl i 76 i 77 del Reglament. El planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

1. Sistema costaner
2. Sistema hidrogràfic
3. Sistema ferroviari
4. Sistema de serveis tècnics
5. Sistema viari
6. Sistema d'espais verds, parcs i jardins
7. Sistema d'equipaments

Art. 18 Plans Parcial

1. Els Plans Parcial d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes als articles 13 de la Llei del Sòl i 45 següents del Reglament. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques. En el supòsit que el Pla Parcial es proposi desenvolupar subsectors, s'haurà d'adoptar la documentació i complir els requisits previstos a l'article 13 de la Llei urbanística catalana.
2. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per permetre'n la immediata execució. Concretament, els Plans Parcial hauran de contemplar la destinació de detall de l'ordenació, diferenciar els sòls privats dels públics i concretar per a aquells els lliures i els edificables, i per als públics, aquells per a vials, estacionaments, passeigs i jardins i parcs
3. Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables.
4. El pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se diversos polígons, caldrà fixar-ne l'ordre de prioritats.
5. Els Plans Parcial dels sectors l'aprofitament mitjà dels quals sigui superior al mitjà de la totalitat del sòl urbanitzable programat per a cada quadrienni, hauran de contenir, ultra la divisió poligonal, l'especificació de la quantia de l'escreix d'aprofitament i la indicació dels espais de sistema general adscribibles a l'esmentat escreix, d'acord amb allò que preveuen els articles 50 i 51 del Reglament de Gestió Urbanística.
6. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure, a més, les determinacions i la documentació a la qual es refereixen els articles 46 i 64 del Reglament, respectivament i els seran d'aplicació les regles contingudes a l'article 6 i següents de la Llei urbanística catalana.
7. Els plans Parcial podran contemplar les previsions d'aquest Pla General i, si de cas, del programa d'Actuació Urbanística, però no modificar-les, tal i com disposa l'article 13 de la Llei del Sòl i els articles 43 i 44 del Reglament.



8. En tractar-se de Plans Parcials referits a sectors d'urbanització prioritària, hi serà d'aplicació allò previst als articles 25 i següents de la Llei Urbanística Catalana.

Art. 19 Plans Especials

1. Els Plans Especials no podran modificar les determinacions del Pla General, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.
2. Això no obstant, els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les determinacions concretes de l'ordenació detallada, sempre que això no impliqui modificar l'estructura general del Pla General, segons allò previst a l'article 8.5 d'aquestes normes, en el supòsit que es tracti d'operacions no previstes.
3. Els Plans Especials que ordenin operacions previstes en aquest Pla General hauran de desenvolupar les determinacions corresponents i els seran d'aplicació les regles previstes als articles 6 i següents de la Llei urbanística catalana.
4. En qualsevol cas, els Plans Especials de Reforma Interior hauran de contenir la delimitació de polígons o unitats d'actuació i l'elecció del sistema d'actuació, si bé aquestes determinacions podran ser modificades segons allò previst als articles 118 i 119 de la Llei. S'exceptua el cas de plans que ordenin actuacions concretes.

Art. 20 Estudis de Detall

Els Estudis de Detall han de respectar les determinacions del Pla General i, si de cas, dels Plans Parcials o dels Plans Especials de Reforma Interior. En cap cas no podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions podran originar augments de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de Detall no pot implicar augment de l'ocupació del Sòl ni de les alçades màximes ni increment de la densitat d'habitatges.

Art. 21 Precisió de Límits.

Els límits de les zones, àrees, sectors o sistemes podran precisar-se als corresponents Plans Parcials o Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

- a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
 - 1) alineacions o línies d'edificació vigents.
 - 2) característiques topogràfiques del terreny.
 - 3) límits de la propietat rústica o urbana.
 - 4) existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, àrea, sector o sistema ni augments o disminucions de superfícies de més d'un vuit per cent (8%) en relació



amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1:2000 d'aquest Pla General.

Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla Parcial o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla General, aquell límit s'adaptarà a allò que hagués estat definit pel Pla Parcial.

Art. 22 Catàleg

1. D'acord amb allò que preveuen els articles 25 de la Llei del Sòl i 86 del Reglament, s'haurà de formar un Catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic i dels indrets i elements naturals d'interès. Aquest Catàleg haurà de comprendre almenys els edificis i indrets objecte de protecció per a la legislació sobre el patrimoni artístic i cultural i els espais naturals protegits i els edificis naturals protegits i els edificis qualificats com a monumentals per aquest Pla General.

Aquest Catàleg serà complementari del planejament especial corresponents, d'existir aquest i, en tot cas, ho serà del Pla General.

2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo o de canviar les característiques, tan de l'edifici com del seu entorn ambiental, o només la protecció de certs elements i cossos d'edifici. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. El Pla o Plans Especials de protecció i el Catàleg podran establir una regulació més concreta de la regulació del Pla General sobre aquests aspectes i establir nivells diferents de protecció.

CAPÍTOL TERCER

GESTIÓ DEL PLA GENERAL

Art. 23 Execució del Pla

1. L'execució d'aquest Pla General i dels documents que el desenvolupin correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per la Llei del Sòl. En el marc de les seves competències específiques, les determinacions del Pla podran ser executades per l'administració de l'Estat i de la Generalitat i la Diputació.

2. Les entitats de gestió que es constitueixen entre administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada podran també executar el planejament.

3. L'Ajuntament establirà les mesures organitzatives i procedimentals especials idònies per facilitar l'execució de les determinacions urbanístiques, d'acord amb allò previst al programa d'Actuació. Impedirà la implantació o l'aparició d'activitats o d'instal·lacions que puguin incrementar les dificultats per a la realització de les previsions del planejament i adoptarà les decisions que puguin preparar-ne l'execució.



Art. 24 Projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla General i als instruments de planejament que el desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'Urbanització, d'acord amb allò que preveuen els articles 15 de la Llei del Sòl, 9 de la Llei Urbanística catalana i 67 i següents del Reglament. També podran redactar-se projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic.

2. Les escales mínimes a emprar en els plànols dels projectes d'urbanització seran les següents:

Plànols de planta: la mateixa del corresponent Pla Parcial.

Perfils longitudinals: a escala horitzontal anàloga a la de planta i a escala vertical deu vegades l'horitzontal.

Perfils transversals: 1:20; 1:50; 1:100.

Perfils seccions: tipus 1:10; 1:20 o 1:50.

Detalls constructius: 1:5; 1:10 o 1:20, segons els diversos supòsits.

Art. 25 Execució del planejament en sòl urbà

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà s'hauran de delimitar polígons o unitats d'actuació derivats de l'ordenació.

2. Aquest Pla General conté la delimitació de diverses unitats d'actuació i en precisa les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren.

En qualsevol moment, d'acord amb allò que està previst als articles 117 i 118 de la Llei del sòl, 11 de la Llei Urbanística Catalana i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla General.

L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica la iniciació del procediment reparcel.latori i produeix els efectes previstos als articles 98 de la Llei del sòl, 4.4 de la Llei Urbanística Catalana i 104 del Reglament de Gestió Urbanística.

3. Es mantenen els polígons dimanats dels Plans Parcialment aprovats en desenvolupament de les Normes Subsidiàries anteriors, als efectes de manteniment de la solidaritat de càrregues i beneficis assumida.

4. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació o integrar-ne la realització en aquest, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es faran pel procediment expropiatori.

5. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors col.lindants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici,



mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats d'acord amb allò que preveu l'article 16.3 de la Llei Urbanística catalana.

La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà en el Pla o en projecte d'Urbanització o d'obres, de forma separada, segons el procediment establert per a la divisió poligonal.

Art. 26 Execució del Planejament en sòl urbanitzable

1. Els terrenys qualificats com a sistemes generals, inclosos en els sectors de Planejament, podran ser obtinguts per l'administració en el marc de les cessions obligatòries i gratuïtes que corresponen als Plans Parcial i d'acord amb les regles previstes a l'article 18 de la Llei urbanística catalana.

2. Quan l'obtenció dels terrenys de sistemes generals hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector o aquests no estiguin inclosos en el sector, s'estarà a allò que és previst als números 4 i 5 de l'article precedent o bé s'hi aplicarà el procediment previst a l'article 21 de la Llei Urbanística catalana.

3. De conformitat amb les disposicions legals, en sòl urbanitzable a més de les cessions gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes generals inclosos en el sector i a sistemes locals, sempre que hagin de ser titularitat pública, és obligatori cedir gratuïtament el deu per cent de l'aprofitament al municipi i materialitzar aquesta cessió en sòl edificable en la quantia exigida.

CAPITOL QUART

RÈGIM DEL SÒL

Art. 27. Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a l'article 12 de la Llei del Sòl i a l'article 19 del Reglament es defineix per mitjà de:

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

Art. 28. Classificació del sòl segons el règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb allò previst als articles 78,79 i 80 de la Llei del Sòl i als articles 91 i 93 del seu Reglament, en sòl urbà, sòl urbanitzable i el sòl no urbanitzable.

2. Als plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable esdevindrà urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessària



l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.

3.El sòl urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons preveu l'article 6 d'aquestes normes.

4.L'Ajuntament, en realitzar la revisió quadriennal del Programa d'Actuació, hi reflectirà els canvis del règim urbanístic del sòl produïts per l'execució del planejament.

Art. 29. Sistemes

1.Als efectes de determinació i de regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General i el seu desenvolupament en plans parcials o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:

1)Sistema Costaner; 2)Sistema hidrogràfic; 3)Sistema ferroviari; 4)Sistema de serveis tècnics; 5)Sistema viari; 6)Sistema d'espais verds, parcs i jardins; 7)Sistema d'equipaments.

2.La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, en els supòsits previstos a l'article 64 de la Llei del Sòl i d'acord amb allò que s'estableix, si s'escau, a la regulació de cada sistema.

3.Els terrenys qualificats com a sistemes, tant en el present Planejament com en el seu desenvolupament, hauran de ser de propietat pública, amb excepció dels casos previstos en el punt que segueix.

4.Es preveu la participació de la iniciativa privada en el desenvolupament dels sistemes d'equipaments col·lectius, sense necessitat que els terrenys corresponents siguin de titularitat pública sempre i quan es reuneixin les següents condicions:

a)L'ús de l'equipament considerat estarà a l'abast de qualsevol ciutadà sense excepció.

b)L'equipament considerat no tindrà caràcter lucratiu, en el sentit de que no podrà donar lloc a excedents econòmics distribuïbles.

5.Es consideren exclosos de la qualificació de "sistema" els sòls per a un ús públic comercialitzat tal com el de cinemes, bars, discoteques, etc. i establiments comercials en general amb excepció del mercat.

També s'exclouen els clubs o instal·lacions de caire social, esportiu, etc. que solament siguin assequibles a través del pagament d'una quota fixe, o bé d'una taxa o "entrada" superior en preu al que es dedueix raonablement de la repercusió estricta d'unes despeses funcionals de gestió i manteniment.

6.Els terrenys destinats a sistemes locals són de domini públic quan siguin de cessió gratuïta i obligatòria, o adquirits pel Municipi per qualsevol altre títol.



La titularitat i afectació pública no exclouen la possibilitat de concessió de la gestió, o de pertinença del domini públic, respecte a aquells sistemes en què tal concessió sigui compatible amb el destí previst en aquest Planejament, i particularment dintre de les condicions contingudes en el punt 4rt. d'aquest article.

Art. 30. Determinacions del Pla General sobre qualificació urbanística

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

En el sòl urbanitzable programat el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix, mitjançant 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 a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial, de conformitat amb el Pla General, si bé aquest darrer fixa, en alguns casos, de forma indicativa, la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i dels equipaments al servei del sector i de la configuració i disposició de l'edificació.

3.En el sòl urbanitzable no programat, s'estableixen els usos incompatibles i les característiques tècniques, d'acord amb allò previst a l'article 34 del Reglament i les magnituds mínimes de cada actuació.

4.El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl.

CAPÍTO CINQUÈ

INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS

Art.31. Actes subjectes a llicència municipal

1.Estan subjectes a llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzen al terme municipal. Tanmateix, cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, l'extracció d'àrids, pous, sèquies, instal·lacions de servei públic, segregació o divisió de finques i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2.L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits ressenyats afecta també els sectors o activitats subjectes a d'altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o l'obra.

3.En relació amb els actes assenyalats al número prime, que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En



cas d'urgència o d'interès excepcional, s'haurà d'observar allò previst a l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

4.L'Ajuntament no podrà denegar la llicència a aquelles obres que no compleixin les determinacions de l'article 98 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl que és aplicable a tot el terme municipal. La denegació de llicència s'haurà d'acompanyar d'un informe en aquest sentit aprovat per la Comissió de Patrimoni.

Art.32. Caducitat

La caducitat i el règim de pròrrogues de les Llicències es regeixen per allò previst a l'article 43 de la Llei Urbanística Catalana.

Art.33. Sol·licitud

1. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic que la naturalesa de l'objecte requereixi.

2. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que disposa la Legislació Local, sense perjudici de les precisions previstes a aquestes Normes.

3. Les sol·licituds es formularan, si de cas, en el corresponent imprès oficial, adreçades a l'Alcaldia i subscrietes per l'interessat o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:

a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció al corresponent registre públic i, si de cas, número d'identificació fiscal, quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.

b) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació.

c) Situació, superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la Llicència.

d) Les altres circumstàncies que, segons l'objecte de la Llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents.

e) S'acompanyarà el certificat sobre aprofitament urbanístic, previst a l'article 44 de la Llei urbanística Catalana, d'haver estat prèviament obtingut aquest certificat.

2. Les sol·licituds de llicència es presentaran al Registre General de l'Ajuntament.

3. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen els articles següents:

Art.34.Llicència de parcel·lació o de segregació

La sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyarà, com a mínim, dels següents documents:



a) Memòria que faci referència al Pla i que estableixi les condicions de parcel·lació, descriu la finca a parcel·lar, justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i descriu les parcel·les resultants, amb expressió de la superfície, de l'emplaçament i de les condicions d'edificabilitat.

b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a les qual faci referència la parcel·lació.

c) Certificat de domini i de l'estat de càrregues de la finca o finques objecte de la parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'indicarà tal circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que n'acreditin el domini i se n'assenyalarà la descripció tècnica, amb indicació de la seva naturalesa, situació, llinars i extensió.

d) Plànol de situació o emplaçament.

e) Plànol topogràfic d'informació com a mínim a escala 1:2000 en la qual se situïn els llinars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació vinculats i

f) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala, que reflecteixi les dades que consten a la Memòria.

Art.35.Llicència d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000, on es determini la localització de la finca o finques a les quals es refereix la llicència.

b) Cèdula o cèdules urbanístiques de la finca o finques esmentades.

c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver estat afectuada la senyalització d'alineacions i de rasants sobre el terreny.

d) Projecte tècnic que haurà de referir-se a moviment de terres, obres de fàbrica, pavimentació, abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis, evacuació d'aigües i sanejament, xarxes d'energia elèctrica, d'enllumenat i de telèfons, xarxa de distribució de gas, plantacions d'arbres i jardineria

2. El projecte tècnic està integrat, com a mínim, pels següents documents:

a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i les seves condicions. També s'haurà de referir expressament al planejament que és objecte d'execució.

b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estiguin incloses.

c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en la qual s'indiqui i l'edificació i l'arbrat existents: escala mínima 1:500.



d) Plànol de perfils dels terrenys.

e) Plànols acotats i detallats de les obres i dels seveis projectats.

f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta i

g) Plec de condicions econòmic-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

3. Si l'acte d'otorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat, i així s'indicarà expressament, haurà de presentar un nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i pel seu tècnic.

Art.36.Llicència d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:

a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver estat efectuat l'assenyalament d'alineacions i de rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.

b) Cèdula urbanística, si de cas.

c) Si de cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes afectuades prèviament.

d) Projecte tècnic.

e) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat o de qualsevol altra servitud. Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari, cladrà acreditar la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de patis, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques romanguí edificada, subjecta a la condició suspensiva que qualsevol d'elles s'alieni.

2. El projecte esmentat a l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries perquè del seu examen pugui comprovar-se si les obres la llicència de les quals se sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detall constructius i d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim el projecte està integrat pels documents següents:

a) Memòria que descrigui i indiqui les dades que no puguin ser representades numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, caldrà consignar-ne la categoria i la situació.

b) Els plànols que s'indiquen a continuació:

Els plànols d'emplaçament a escala mínima 1:200, on s'expressi clarament la situació de la finca en relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa on estigui situada, amb indicació



de la seva denominació i número. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i les rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas que estigui previst. Si de cas, es farà constar el número de la parcel·la resultant del procediment de parcel·lació.

Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, on s'indiqui l'edificació i l'arbrat existents.

Plànol a escala 1:200 de les construccions existents a les finques confrontants, amb expressió de prou dades com per poder apreciar, si de cas, els possibles condicionants que puguin derivar-se'n per a la llicència sol·licitada.

Plànol de plantes i façanes principals, laterals i posteriors, amb les seccions necessàries per a una completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament en forma gràfica i numèrica, si fos possible, tot allò necessari o convenient per facilitar-ne l'examen i la comprovació, en relació amb l'acompliment de les ordenances que els siguin aplicables i, en especial, quant a les façanes i a totes les parts de les obres visibles des de la via pública. A la planta i seccions es dibuixarà o pintarà en traç discontinuat, groc, allò que hagi de desaparèixer i en traços discontinuats, separats per punts, de color roig, la nova obra. Es detallarà la posició arquitectònica dels cossos alts (xemeneies, caixes d'escala...)

c) Fotografies de la finca i de les confrontants.

d) Indicació dels canals d'accés i de les connexions de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i amb expressió de les potències i cabals necessaris a cadascun d'aquests serveis.

e) Adscripció, si de cas, de les galeries subterrànies, minies d'aigua o pous que hi hagi a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat on s'expressi la situació, la configuració i les mides dels esmentats accidents del subsòl.

f) Justificació específica que el projecte compleix, si de cas, les següents prescripcions:

a) Normes sobre prevenció d'incendis.

b) Reserva, si de cas, d'espais per a aparcaments i places de garatge.

c) Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.

d) Col·locació de bústies-apartats per el lliurament de correspondència a domicili.

e) Previsió de dependències per a la guarda dels contenidors de recollida d'escombraries. Quan es prevenguin conductes d'abocament col·lectiu, s'en consignaran als plànols del projecte les característiques tècniques i constructives i si fos prevista la dotació de l'edifici per a la incineració d'escombraries, caldrà acompanyar fotocòpia de la llicència prèviament concedida a tal efecte.

f) Full del tècnic que Assumeix la Direcció, visat pel col·legi oficial corresponent.



3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o de reforma i afectin a l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats a aquest article, caldrà aportar documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants dels apuntalaments que hagin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

Art.37.Llicència de modificacions d'ús

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o de reforma, s'acompanyaran els següents documents:

a) Memòria justificativa, detallada, del nou ús, amb la indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consigni, a més, la categoria i la situació de les esmentades activitats.

b) Plànol d'emplaçament, a escla 1:2000, on s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa on sigui situada. En aquest plànol, s'indicarà l'orientació, les alineacions, les rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, cas que n'hi hagi es resaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions d'alineacions i de rasants.

c) Plànol de plantes i de façanes amb les seccions que calgui per a llur completa comprensió.

d) Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establerts cas que aquests siguin substancialment modificats.

e) Justificació específica que el projecte compleix, si de cas, les prescripcions de l'apartat f) del paràgraf 2 de l'article precedent.

f) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa que l'edifici és apte per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència a l'acompliment de les condicions d'estabilitat i d'aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, precises per a l'ús pretès.

Art.38.Llicència d'alguns tipus d'obres

1. Les sol·licituds de llicència d'obres aniran acompanyades, en tot cas, d'un document on es descriguin estrictament i/o gràfica, les obres, amb indicació de llur extensió i situació.

2. Es requerirà, a més, la presentació de plànols signats per facultatiu competent i visats per Col·legi Professional respectiu i Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció, visat per corresponent Col·legi Professional, en els supòsits següents:

a) Construcció de barraques o quioscs per a l'exposició i venda.

b) Instal·lació de marquesines per a comerços.

c) Recalç d'edificis per construir-ne d'altres que disposin de llicència.



-
- d) Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
- e) Realització de tasques d'anivellament que alterin en més d'un metre les cotes naturals dels terrenys, en algun punt, o tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici.
- f) Canvi o reparació d'elements estructurals.
- g) Execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals, sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Normes.
- h) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems.
- i) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no més gran de 50m² i l'alçada total dels quals no excedeixi de 5m. I
- j) Enderrocament d'edificis no inclosos en el Catàleg d'interès Històric-artístic.
3. A més, es requereix exclusivament la direcció facultativa amb les condicions indicades als supòsits següents:
- a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.
- b) Construcció de ponts, bastides i similars.
- c) Execució de cales, pous, i perforacions d'exploració, quan encara no hagués estat atorgada llicència d'obres.
- d) Apuntament de façanes.
- e) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no en modifiquin l'estructura i que en millorin les condicions d'higiene i d'estètica.
- f) Reparació de coberts i terrats.
- g) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en el Catàleg d'interès històric-artístic.
- h) Construcció de pous i de fosses sèptiques.
- i) Modificació de balcons, de ràfecs o d'elements sortints.
- j) Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals.
- k) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres.
- l) Reposició d'elements alterats per accident o per deteriorament de façanes.



m) Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de ments de cinquanta metres quadrats (50m²) de superfície total i

n) Tasques d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres (1,50m), sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2,20m.) per sota d'aquests, en algun punt.

4. Tenen la condició d'obra menor les següents:

a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.

b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció no amparada en llicència d'obres majors.

c) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

d) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.

e) Col·locació d'anuncis, llevat dels situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.

f) Col·locació de pals.

g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública.

h) Establiment de barreres i de tanques definitives.

i) Construcció i modificació d'aparadors.

j) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lació, desguàs i claveguerons.

k) Col·locació de portes i persianes en obertures.

l) Col·locació de reixes.

m) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

Art. 39 Requisits del projecte tècnic.

1. A totes les sol·licituds de llicència que exigeixin, la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi Professional i hi figurarà, juntament amb la signatura, el nom i els cognoms del tècnic.

2. El projecte tècnic detallarà les obres i les instal·lacions amb la correcció de dibuix, l'exactitud i la presentació indispensables.

3. En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mida màxima la d'1,50 per 1,10 metres i es presentaran doblegats a la mida A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient.



4. Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta al paràgraf anterior, s'empraran per a llur confecció escales més reduïdes de les previstes, de manera que no sobrepassin les esmentades mides màximes.

Art. 40. Suspensió del còmput dels terminis.

El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès:

- a) Durant els dies que triguï l'interessat a atendre el requeriment de l'Ajuntament, per completar dades de la sol.licitud, reintegrar-la degudament i aportar documents preceptius omesos.
- b) Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.
- c) durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit per garantir l'acompliment de les obligacions assenyalades a aquestes Normes i la seva efectiva constitució, i
- d) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament.

Art. 41. Deficiències esmenables i no esmenables.

1. Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, a les normes urbanístiques, a les ordenances i a les altres disposicions aplicables i si haguessin estat complimentades totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.

2. Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre aquelles esmenables i les no esmenables.

3. S'extendran per deficiències ni esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir al projecte modificacions essencials i, en tot cas, les següents:

- a) Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra de la instal.lació provisional.
- b) Projectar les obres o les instal.lacions per a usos no admesos a la zonificació corresponent al seu emplaçament.
- c) Aplicar un coeficient d'edificabilitat o l'intensitat d'edificació superior a la que correspongui.
- d) Sobrepassar el nombre de plantes, l'alçada o la profunditat edificables.
- e) No respectar les zones verdes i els espais lliures, els vials i els equipaments previstos al planejament.
- f) Incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències, i



g) No ajustar-se a la Normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adopció del corresponent projecte.

4. Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables, seran denegades.

5. S'entendran com a esmenables aquelles deficiències no compreses al paràgraf 3. Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les esmeni dins del termini de quinze dies, amb l'advertència que, transcorregut el termini de sis mesos sense que hagués estat efectuada l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud. El requeriment, d'acord amb allò que estableix l'article 44.7 de la Llei Urbanística Catalana, només es pot fer un cop.

Art. 42. Edificació i urbanització

Podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió, així com també en el supòsit dels sectors d'urbanització prioritària, d'acord amb l'article 41 de la Llei Urbanística Catalana.

Art. 43. Llicència d'ocupació

Sempre que es tracti de noves construccions o de modificacions d'ús que impliquin la realització d'obres, no podrà utilitzar-se l'edificació o iniciar-se l'activitat sense la prèvia obtenció de la llicència d'ocupació, la qual serà atorgada per l'Ajuntament, si les obres efectivament construïdes s'adeqüen a les autoritzades.

TÍTOL SEGON DISPOSICIONS COMUNES

CAPÍTOL PRIMER

PARÈMETRES D'ORDENACIÓ

Art. 45. Definició

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta és el límit màxim d'edificabilitat, expressat m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl), de l'àrea de referència o sector determinats.

2. L'índex d'edificabilitat neta és el límit màxim d'edificabilitat expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl), de l'àrea de referència de cada unitat, un cop deduït el sòl destinat a sistemes.

3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat, amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i de pisos.

Seràn computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les superfícies corresponents als cossos sortits tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.



No seran computades les superfícies d'accessos de titularitat pública sota pòrtics, ni els porxos públics oberts, ni tampoc les superfícies de sostres per a equipaments de titularitat pública, ni els cossos sortints oberts.

4.L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants a cada sistema d'ordenació.

5.L'índex d'intensitat neta d'edificació és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa a cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o del sector. En el càlcul de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà, a les parcel·les en pendent, la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

També es computarà, amb una reducció del cinquanta per cent, la superfície en soterrani a comptar des de la segona planta, llevat del cas que sigui necessària per acomplir les exigències mínimes d'aparcament previstes, segons els diversos usos, per aquestes Normes com a pròpies de les edificacions i no s'aplicarà, per tant, aquesta excepció, en el cas d'ús d'aparcaments que comercialitzen aquesta activitat.

6.La densitat màxima d'habitatges és el nombre més alt d'habitatges que és admissible en una àrea. S'expressa en la relació nombre d'habitatges per hectàrea.

7.L'índex de volum edificable per a les zones industrials és el límit màxim de volum expressat en m³/m² (metre cúbic per metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat.

L'índex de volum edificable net és el resultat de dividir el volum màxim permès a cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

Són exclosos del volum els dipòsits de líquids o de gasos i les instal·lacions de tractament d'aigües residuals.

CAPÍTOL SEGON

DISPOSICIONS SOBRE ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

PARÀMETRES COMUNS

Art. 46. Definició dels conceptes

1.Els conceptes que tot seguit s'indiquen tindran el següent significat:

a)Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable.

b)Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes a aquestes Normes, és apta per ser edificada immediàtament.



c)Façana. Element de tancament, fix, continu o discontinu, de qualsevol material, que tingui per finalitat la separació de recintes interiors del medi ambient.

d)Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant del carrer assenyalen les Normes.

e)Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

f)Elements tècnics de les instal.lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici, de caràcter comú, com ara els següents: Filtres d'aire, dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació de fums, claravoies, antenes de telecomunicació, de ràdio i de televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a l'accés d'aquests al pla del terrat o de la coberta, elements de suport per estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

g)Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alienació de façana o de la línia de façana o de l'alineació interior o de l'espai lliure a l'interior de l'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, tant si són tancats com semitancats o oberts.

h)Elements sortints. Són la part integrant de l'edificació o els elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o de la línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.

i)Celobert. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il.luminació i ventilació.

j)Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il.luminar o a ventilar escales i altres dependències que no siguin destinats a dormitori o estances.

Art. 47.Tipus d'ordenació de l'edificació.

En aquest Pla General es preveuen els tipus d'ordenació de l'edificació següents:

Alineació de vials

Ordenació en filera

Edificació aïllada

Volumetria específica

Art.48.Planta baixa.

1.Es la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. En el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, però la planta baixa per a cada parcel.la és aquella el paviment de la qual



estigui situat entre 0,60 m. per sota i per sobre de la rasant del vial, comptats a la mitjana dels punts de major i menor cota que corresponen a cada parcel.la.

En els casos en els quals, en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins els límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel.la la de posició inferior.

Per a aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel.les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel.les, la profunditat de les quals sigui el punt mitjà de l'illa.

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

2.L'alçada mínima de la planta baixa serà la següent:

Edificació segons alineacions de vial: L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora, en l'edificació segons alineacions de vial, serà de quatre (4) metres per a amplades de vial de quinze (15) metres o més.

<u>Tipus d'ordenació</u>	<u>Alçada</u>
Ordenació en filera.....	2,80m
Edificació aïllada.....	2,80m
Volumetria específica.....	3,70m

3.No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

4.Els entresolats o planta baixa partida es permeten a la planta baixa quan formen part del local que hi és situat i no tenen accés independent des de l'exterior. També són permesos els destinats a dependències de la porteria o consergeria, quan ni són utilitzables com a habitatges.

Els entresolats:

a)Se separaran un mínim de tres (3) metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici.

b)Llur alçada lliure mínima, per sobre i sota, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que s'acompleixi aquesta condició.

Art.49.Planta soterrani.

1.Les plantes soterrani, en el tipus d'ordenació segons l'alineació de vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells a qualsevol dels fronts d'edificació.



2. Les plantes soterrani, en altres tipus d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que llur sostre si a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Les plantes soterrani no compten als índexs d'edificabilitat, si l'ús és el d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatges ni la ubicació d'estances o dormitoris en ús hotel·ler o sanitari-assistencial. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, a instal·lacions tècniques de l'edifici, a cambres cuirassades i similars.

Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin el d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els rics d'incendi, d'explosió, etc. i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

Art.50. Alçada de les plantes pis.

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.

2. En el cas de la darrera planta, l'alçada mínima lliure podrà ser, en alguns punts, de 1,80 m. però la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser, com a mínim, de 2,50 m.

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

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits a aquestes Normes, s'hauran de preveure al projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements estan en funcions de les exigències tècniques de cada edifici o de cada sistema d'instal·lació.

Art.52. Cossos sortints.

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, allò disposat a aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars, amb tots els costats amb tancament. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat alguns dels seus contorns laterals com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts que no tenen tancat ni el perímetre exterior ni els laterals.

3.a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats i mig tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

b) A efectes de càlcul de la superfície dels sostres edificables, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.



c)Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i si de cas, també a efectes de separacions als límits de parcel.la.

No obstant això, respecte dels espais preexistents, no serà d'aplicació, al paràgraf anterior respecte de les escales d'emergència, sempre que siguin totalment diàfanos.

4.Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.

5.Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 4 m. del nivell de la voravia.

Art.53.Vol màxim dels cossos sortints.

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

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

a)A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial, regiran les següents prescripcions. El vol màxim, amidat normalment al pla de façana, en qualsevol punt, no podrà excedir de la quinzena part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 0,9 m. s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. En tot cas, s'enretirarà 30 cm. Respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cadascun dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual reula, amb el límit màxim de 0,9 m.

No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en vials l'amplada dels quals sigui inferior a 12 m. o en edificis amb façana de longitud inferior a 7 m.

b)El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vinté del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 0,9m.

A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

c)Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la llargada de la façana, els tancats o semitancats no podran ocupar més de la meitat d'aquella llargada. En ambdós casos, els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla lateral del vol, el qual se situa a 100 cm. de la paret mitgera.

Per determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

II.Tipus d'ordenació en filera.



a) No s'admeten cossos sortints més enllà de l'alineació de façana. L'espai comprès entre l'alineació de façana. L'espai comprès entre l'alineació de façana i l'alineació de vial serà lliure d'edificació i es qualificarà com a jardí o zona verda privada (clau 16).

III. Tipus d'ordenació d'edificada aïllada.

1. En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de la parcel·la, es tindran en compte els tancats, els semitancats o els oberts.

IV. Tipus d'ordenació volumètrica específica.

a) Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 0,9 m. es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.

b) A aquest tipus d'ordenació s'aplicarà allò establert per al sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat c).

Art. 54. Elements sortints.

1. Els elements sortints, com els sòcols, els pilars, els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els parasols i altres de similars, fixos, es limitaran, quant al vol, a tot allò disposat per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació.

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6m. d'amplada i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, d'una desena part de l'amplada de la voravia i de 0,40 m. quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana o de 0,10m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m. per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m. per als carrers de menys de 15 m. i fins un màxim de 0,90 m. per als carrers de 15 o més metres.

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

Art. 55. Ventilació i il·luminació.

1. Als edificis d'habitatges, els dormitoris i estances no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través de l'exterior o de celoberts. La ventilació i la il·luminació d'altres dependències, que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i la il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celobert o de patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i



estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

3.La ventilació i la il.luminació dels locals de treball i d'estança destinats a ús comercial i d'oficines podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació i la il.luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions escaients d'higiene.

4.En tot cas, s'acompliran els Decrets d'Habitabilitat 346/1983, de 8 de juliol i 57/1983, de 28 de juliol, pel que ja els nous habitatges.

Art.56.Obres d'ampliació.

Allò disposat sobre patis i celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

Art.57.Celoberts.

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

2.La dimensió i la superfície mínimes obligatòries dels celoberts interior depenen de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a una sisena part de la seva alçada, fins el parament massís que per damunt del forjat més alt, voregi el pati, amb un mínim de 3m. i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

<u>Alçada del celobert</u> (Nombre de plantes pis).....	<u>Superfície mínima</u>(m2)
fins a 2.....	9
fins a 4.....	12
més de 4.....	18

3.Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes a parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada mitjana.

4.El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, per allò disposat per als patis interiors i mixtos.

5.A efectes d'allò que disposa aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte les següents regles:



- a) La llum mínima entre murs del celobert no podrà reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert fins a la més elevada.
- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o a il.luminar.
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancaments de cap mena, entre les parets del celobert i de la claraboia, amb una superfície mínima del 20% de la superfície del celobert.

Art.58.Patis de ventilació.

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos.

2. La dimensió i la superfície mínimes obligatòries dels patis de ventilació depenen de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti d'inscriure-hi un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de l'alçada total de l'edifici, mesurada segons l'article 57.2 amb un mínim de dos metres (2m.), que no produeixi en cap punt, de la seva planta escanyament de menys de dos metres (2m.) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

<u>Alçada del pati</u> (Nombre de plantes de pis)	<u>Superfície mínima</u> (m ²)
fins a 4.....	4
més de 4.....	8

En el cas que hi ventilin cuines, les superfícies seran iguals que la dels celoberts.

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

a) No és permès de reduir la llum mínima interior amb sortints.

b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida del pati.

4. Els patis de ventilació mixtos acompliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% a la del pati.

REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS

Art.59.Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

Els conceptes esmenats tenen el significat següent:



- a) Alineació de vial. És la línia que estableix, al llarg dels vials, els límits a l'edificació. Figura en els plànols d'ordenació.
- b) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Amplada de vial. És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre i que serveix per determinar l'alçada reguladora i d'altres característiques de l'edificació.
- d) Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions llevat d'excepcions.
- e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
- f) Mitgera. És la part lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat l'interrompin celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que delimita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- i) Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- j) Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Art.60. Alineació de vial.

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o amb la del vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla General en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauran de subjectar a allò disposat al corresponent article.
3. Tots els edificis de nova construcció en solars que confrontin amb dues alineacions de vial, deixaran un xamfrà que constituirà una nova alineació perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les dues alineacions, d'una longitud de 7m, amb les excepcions següents:
 - a) que no s'hagi grafiat específicament en el plànol d'alineacions del Pla.
 - b) els xamfrans enfront del Passeig Marítim tindran 10m. de llargada.
 - c) el barri de les Creus, on l'edificació és consolidada s'admeten xamfrans de 5m. de llargada.



d)també s'admeten xamfrans de 5m. de llargada a les zones d'edificació unifamiliar.

e)en cas de reforma d'edificis existents que se situïn en cantonades que no facin xamfrà s'afectarà la cantonada amb un xamfrà de 3,5m.

Art.61.Amplada de vial

1.a)Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral.leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dues transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.

b)Si les alineacions de vialitat no són paral.leles o presenten eixamplaments, estrenyaments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dues transversals, la mínima amplada puntual al costat i el tram de què es tracti.

c)S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada dels mateix vial.

d)Quan per ampliació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitja que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.

2.L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel.les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Art. 62.Alçada.

1.L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les Normes aplicables a cada zona o sector.

2.L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

3.Per sobre de l'alçada reguladora màxima només seran permesos:

a)La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral.leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima, o a 1,40 m. per sobre l'últim forjat i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Tot espai sota teulada que superi 1,50 m. d'alçada lliure, es comptabilitzarà com a superfície edificable.

L'espai sota teulada mai serà segregable com a unitat registral independent ni podrà tenir finestres obertes a façanes. Els espais sota coberta que en resultin no seran habitacions. En cap cas no podran superar els cinc metres sobre l'alçada reguladora.



b) Les cambres d'aire i els elements de cobriment en cas que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxim. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m. si són transparents amb reixes i 1m. si són opaques.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar s'1 metre en el pla de façana i poden aixecar-se fins a 1,80 m.

Art. 63. Regles sobre determinació d'alçada.

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

1. Edifici amb façana a una sola via

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,50 m. l'alçada reguladora màxima s'amidarà el centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és de 0,50 m. o més, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de línia de façana de més alta cota.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinants punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui perquè això no succeeixi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent. Si en el desenvolupament del planejament en sòl urbanitzable es considerés convenient una major diferència de nivell, aquesta es limitarà, en qualsevol cas a 2m.

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

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però s'operarà amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o de l'última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de vint (20) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix anterior, s'aplicarà a la resta de la façana pertinent l'amplada de vial a la qual correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

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



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

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

a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada per lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la façana oposada.

b) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. Edificis amb façana a places.

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi van a raure. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Les cruïlles de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

6. Edificis amb façana a parcs, a jardins, a equipaments i a dotacions o en vies situades davant de sistemes generals.

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

Art. 64. Regles sobre mitgeres.

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin resultar mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, com a mínim, seran arrebossades i pintades de blanc.

En el supòsit de mitgeres provisionals, es protegiran de la pluja amb un envà o amb un element constructiu de similar protecció al qual es pintarà o revestirà com la façana de l'edifici.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars continguts no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°.

En altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè acompleixin la condició indicada. Els casos especials, a què donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats, o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles contingudes en aquest article.

Art. 65. Profunditat edificable.

1. La profunditat edificable la delimiten la línia de la façana i la línia posterior d'edificació.



2.La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una línia poligonal de perímetre semblant al de l'illa.

3.En sòl urbà, els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adients per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents, la qual es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant això, en l'ampliació del volum o del sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada a les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de profunditat, s'estarà a allò que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontats. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació o aquestes normes preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.

Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part de l'espai lliure interior de l'illa. No seran edificables per sobre de la planta baixa encara que quedin dins la fondària corresponent a una altra alineació de vialitat a la qual la parcel·la no doni front. La mateixa consideració i la mateixa restricció tindran les parts de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no arribin a la profunditat edificable i el límit de l'espai lliure interior de l'illa.

Art. 66.Espai lliure interior.

1.Les zones o sectors on es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre serà en tot cas en planta baixa.

2.El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà entendre's referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada.

En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En aquells casos que la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se en planta baixa a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars traçades des dels punts extrems posterior del solar real.

Art.67. Reculades.

1.Les modalitats de reculades o d'alineacions reculades són:

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

2.Les alineacions reculades de la modalitat a), s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió



gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial. Les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, sense comprendre l'eixamplament. La profunditat es determinarà partint de l'alineació de vialitat i no de la reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint sempre en compte l'amplada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.

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

- a) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
- b) Que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- a) No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
- b) No modifiquen la profunditat edificable, la qual s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
- c) No donen lloc a augments d'alçada reguladora i a compensacions de volum.

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

- a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.
- b) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
- c) Que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtos.

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

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

Art. 68. Definició dels conceptes del tipus d'ordenació en filera.

1. Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en filera són:

- a) Alineació de vial: línia que estableix els límits de la parcel·la privada al llarg dels vials. Està definida en els plànols d'ordenació.



- b) Amplada de l'espai lliure entre la façana i el vial.
- c) Alçada reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Mitgeres.
- f) Profunditat edificable.
- g) Espai lliure posterior de parcel·la.

Art. 69. Desenvolupament del volum edificable.

1. El volum edificable, inclosos els cossos sortints, es desenvoluparà en un sol edifici i en l'espai comprès entre l'alineació de les façanes anterior i posterior i les mitgeres. L'alineació de la façana anterior es definirà per l'amplada de l'espai lliure entre la façana i el vial i la posterior per la profunditat edificable a partir de la façana anterior de la filera.

2. Als espais lliures compresos entre l'alineació de vial i la façana anterior i entre la façana posterior i el fons de la parcel·la no s'hi admet construcció de cap tipus i tenen el caràcter de verd privat protegit (clau 16).

3. Quan a la regulació de la zona o del sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 70. Definició de planta baixa.

És la primera planta per sobre la planta soterrani real o possible.

1. En el tipus d'ordenació en filera constitueix planta baixa d'un edifici aquella el paviment de la qual està com a màxim a 1 m. per sobre de la cota natural del terreny en el punt de menor cota i a 1m. per sota de la cota natural del terreny en el punt de major cota.

2. En el cas que pel pendent de la rasant fos impossible de complir les condicions del punt anterior, hom dividirà la planta baixa en els trams escalonats que calgui per ajustar-s'hi, sense que la façana presenti escalonats superiors a 2m.

Art. 71. Alçada reguladora màxima.

1. L'alçada reguladora màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana fins el ràfec de la coberta, o fins el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

2. El punt de referència a mesurar l'alçada reguladora és la cota de cada un dels trams en que hi hagi calgut dividir la planta baixa i independentment per a cada tram.



3. Als efectes de la determinació de la cota natural del terreny, en els casos en que els vials vinguin fixats amb una cota tal que no sigui superior, o inferior, a 6 m. respecte a la pròpia de la línia de profunditat edificable, es considerarà que els espais lliures de façana al vial tenen una cota natural com a màxim 1 m. inferior, o superior, a la del vial i que l'espai edificable és un talús que discorre uniformement des de la línia de façana de l'edifici fins a la línia de profunditat edificable, a la qual correspondrà la cota natural pre-existent.

4. Per sobre l'alçada reguladora solament es podrà edificar:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior a 30%, l'inici de la qual sigui una línia horitzontal paral·lela als paràmetres exteriors de la façana, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel voladís del ràfec.

b) Els elements tècnics de les instal·lacions: Es disposaran sota coberta els dipòsits de reserva d'aigües, la maquinària d'ascensors, les cambres de maquinària i la caixa de l'escala. No sobrepassaran els plans teòrics màxims de coberta els filtres d'aire i les torres de refrigeració.

c) Els elements de captació d'energia solar que tot i sobrepassant els plans màxims de la teulada siguin disposats amb una concepció integrada de la coberta. Aquest aspecte haurà d'ésser degudament justificat com una part específica del projecte i sotmès a conformitat i llicència municipal tenint en compte com a mínim el resultat estètic i l'asolellament de les finques veïnes.

Art. 72. Mitgeres.

Les mitgeres que quedin al descobert com a resultat de la no construcció d'una línia de façana anterior i posterior uniforme, han de tractar-se amb material de façana.

A tal efecte cap obra deixarà mai de tractar adequadament les mitgeres que quedin al descobert.

Art. 73. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o de les edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, d'anivellacions de terreny o d'excavacions hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos al soterrani i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas, hom s'haurà d'ajustar a allò disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 74. Construccions auxiliars.

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o de cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, a garatge particular, a locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, a piscines o anàlegs, a vestuaris, a estables, a bugaderies, a rebosts, a hivernacles, a garites de guarda i a d'altres per l'estil.

2.L'espai, el sostre i el volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i d'edificabilitat màximes.

3.No afecten a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. Això no obstant, mai no podran estar en el front o façana.

Art. 75. Tanques.

1.Les tanques que donin a espais lliures s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o de recular-les en part amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermig entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir i sistematitzar amb jardineria a compte del propietari del sòl. L'alçada de les tanques es regiran pel que estableix l'art. 158.5 d'aquesta normativa.

Art. 76. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

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

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (llevat del soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talusos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,20, per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres ni podran ultrapassar, per la part visita, una alçada de 3,70 m.

Art. 77. Definició dels conceptes del tipus d'ordenació segons volumetria específica.

Són l'edificabilitat neta i els paràmetres que la distribueixen .

1.La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.

2.Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

a)Forma i mida de la parcel·la

b)Ocupació màxima de la parcel·la i

c)Longitud mínima de façana

3.Ordenació de la forma de l'edificació.

3.1.L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial, al Pla Especial o a l'Estudi de Detall, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

a) Configuració unívoca: A través de la fixació de:

Alineacions d'edificació

Cotes de referència de la planta baixa

Alçada màxima i nombre límit de plantes

b) Configuració flexible

Per mitjà de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

3.2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

3.3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

a) Separació mínima entre edificacions i

b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

c) Separació mínima de l'edificació als límits de la parcel·la.

4. Ocupació màxima de parcel·la.

4.1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

4.2. Com a excepció a allò disposat al número anterior, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

4.3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, d'anivellacions o d'excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

En el cas d'habitatges unifamiliars no podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la.

Art. 78. Cota de referència de la planta baixa.

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o les previsions del Pla General establert, en tot cas, tot allò que calgués per completar l'ordenació continguda en aquest Pla amb les següents prescripcions o determinacions:

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



b)Cotes de referència dels plans d'anivellació i de terrassament en els quals se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellació i de rasants i als d'ordenació de l'edificació també es fixaran, en aquest plans, les anivellacions o les rasants de les vies, de les places i de la resta d'espais lliures.

Com a pla d'anivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2.Hi podrà haver diferents cotes de referències per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

3.Les cotes fixades al Pla Parcial o al Pla Especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 m. quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un Estudi de Detall amb els documents necessaris per justificar el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ser incorporada al projecte d'edificació. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'acte.

Art. 79.Paràmetres en la configuració unívoca.

En aquesta modalitat d'ordenació de la forma de l'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1.Alineacions d'edificació.

Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si al Pla Parcial o el Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar, en tot allò compatible amb la regulació específica, les Normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2.Alçada màxima i nombre de plantes.

a)L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

b)Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de la volades; les golfes resultants no seran habitables.



Les cambres d'aire i els elements de coberta, en casos de terrat o de coberta plana, amb l'alçada total de seixanta (60) centímetres.

Les baranes fins a una alçada màxima d'1 m. si són opaques i d'1,8 m. si són transparents o reixes .

Els elements tècnics de les instal.lacions.

Els coronaments de l'edificació, de caràcter exclusivament decoratiu.

Art.80.Paràmetres de la configuració flexible.

1.Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2.S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides al Pla Parcial o al Pla Especial per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'estar compresos dins d'aquesta figura poligonal.

3.S'entenen per perfil regulador totes aquelles limitacions adreçades a determinar la màxima envoltant de volum dins de la qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel.la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitada superiorment per un pla horitzontal, n'hi haurà prou amb limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos, el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació adients per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones o sectors on aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envoltant de volum màxim no la podrà ultrapassar. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin les tres plantes-pis la superfície compresa dins del perímetre.

4.Localització relativa de l'edificació.

4.1.Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

a)Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si de cas, per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

4.2.La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il.luminació i d'asolellament.

a)A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

Edificis de Pb, Pb+1P a Pb+2P..... 4 m



Edificis de Pb+3P i Pb+4P.....	8 m
Edificis de més de Pb+5P.....	12 m
Edificis de més de Pb+5P.....	16 m

b)A efectes d'il.luminació i d'assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades determinants ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial serà tal que asseguri a totes les plantes de l'edificació destinades a habitatges, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el 21 de gener de cada any.

La condició d'una hora de sol a tota la planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:

b.1)En edificis la profunditat edificables o l'amplada dels quals sigui inferior als 16 metres, hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres, una de les façanes situades en la direcció de les llargades de l'edificació, un cop projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

No obstant això, quan s'estableixen habitatges sense ventilació creuada (sens donar a dues façanes oposades), s'hauran d'acomplir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b.2)Als edificis la profunditat edificable o l'amplada dels quals sigui superior als 16 metres, s'hauran d'acomplir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b.3)Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran d'acomplir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que la delimiten les anteriors condicions d'assolellament.

4.3.Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ells un angle de seixanta graus.

Art. 81.Definició dels conceptes del tipus d'edificació aïllada.

1.Constitueixen els tipus d'edificació aïllada, l'ordenació oberta de les construccions, sense parets mitgeres, llevat del cas d'habitatges aparellats, amb separacions respecte als límits de parcel.la.

2.Els paràmetres que regulen l'ordenació són:

a)Superfície mínima de parcel.la

b)Façana mínima de parcel.la



- c) Edificabilitat neta de la subzona, en m² de sostre per m² de sòl de la parcel·la.
- d) Ocupació màxima de parcel·la. Percentatge que ocupa la projecció ortogonal sobre el pla de la parcel·la de tot el volum edificat inclosos voladissos.
- e) Alçada reguladora màxima que poden assolir els edificis, i nombre màxim de plantes.
- f) Separacions mínimes. Distàncies de l'edificació als diferents límits de la parcel·la.
- g) Construccions auxiliars. Edificis al servei de l'ús principal per a les que es defineixen els paràmetres d'ocupació, alçada i separacions.
- h) Pendent de la parcel·la, en funció de la qual pot quedar reduïda l'ocupació màxima de la mateixa.

Art. 82. Alçada reguladora, cota de referència i moviment de terres.

1. L'alçada reguladora es mesurarà verticalment en tots els punts del pla exterior de la façana fins al ràfec de coberts o fins el pla superior dels elements resistents en el cas de cobertes planes.

2. El punt de referència per a mesurar l'alçada reguladora és el centre de gravetat de la planta baixa o de la part d'aquesta que estigui en una mateixa pla, amb les següents condicions:

El paviment de la planta baixa no es podrà situar més de 1m per sobre ni a menys d'1m per sota la cota natural del terreny a cada punt del seu perímetre.

L'aplicació d'aquesta norma pot donar lloc a l'escalonament de l'edificació per adaptar-la al terreny. Aquest escalonament no pot comportar augment de volum respecte a l'edificació en una parcel·la horitzontal.

3. Les plataformes d'anivellació als límits de parcel·la no podran situar-se a més de 1,50m per sobre ni a menys de 2,20m per sota la cota natural del terreny al referit límit.

Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin el pendent ideal 1/3 (alçada-base). Els murs interiors de parcel·la no podran ultrapassar en la seva part vista l'alçada de 3,70m.

Art.83.Ocupació del soterrani i sòl lliure d'edificació.

1. Les plantes soterrànies no podran superar l'ocupació màxima permesa a la parcel·la.

2. El sòl lliure d'edificació dins la parcel·la, que resulti de l'aplicació de les regles de separació mínima i ocupació màxima, tindrà la consideració de verd privat.

3. Per evitar l'aparició de cases sobre pilars es limitarà la part oberta de cada un dels possibles nivells de la planta baixa que resultin de l'aplicació de l'art. 82.2 al 40%.

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ D'USOS



Art.84.Bases de la regulació.

- 1.El Pla General regula de forma detallada els usos als quals poden ser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.
- 2.Al sòl urbanitzable programat, el Pla General assenyala l'ús global de cada sector i, si de cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
- 3.Al sòl urbanitzable no programat, el Pla General indica l'ús global i la proporció obligatòria per a cada unitat urbanística integrada. La indicació de l'ús global pot fer-se de forma alternativa.
- 4.Al sòl no urbanitzable, el Pla General regula els usos admissibles i s'hi entenen prohibits aquells no expressament admesos.
- 5.Atesa la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de forma específica els usos d'habitatge, de venda, d'aparcament, extractiu, de càmping i industrial.
- 6.A la regulació de les zones o dels sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos a l'article 87, apartat A, el qual fa el corresponent esment a la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (C.N.A.E.).

Art.85.Conceptes.

- 1.S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
- 2.S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.
- 3.S'entén per ús global aquell que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
- 4.S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.
- 5.Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, si de cas, de mesures o limitacions per assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

Art.86.Desenvolupament de la regulació d'usos.

- 1.En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica, poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla General pel que fa a la localització i a les característiques dels usos admesos.
- 2.Tanmateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:
Restringir les localitzacions i les característiques dels usos.



Prohibir usos admesos del Pla General.

Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla General i mantinguts pel Pla Especial de Reforma Interior.

3.En el sòl urbanitzable programat, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.

4.En sòl urbanitzable no programat, el Programa d'Actuació Urbanística fixa la proporció admissible d'usos compatibles amb l'ús global. El successiu planejament parcial ha de fer la regulació concreta dels usos.

5.En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.

6.En general, els Plans Especials de protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art.87.Classes d'usos.

A.Segons la seva funció.

1.ús d'habitatge, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o a residència familiar. S'estableixen les categories següents:

a)Habitatge unifamiliar. És l'edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o entre mitgeres i amb accés independent o exclusiu.

b)Habitatge plurifamiliar. És l'edifici per a habitatge plurifamiliar, amb accés i elements comuns.

2.ús hotel·ler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram d'hosteleria. Correspon als números 65 i 66 de C.N.A.E.

3.ús de càmping. En aquest ús es prohibeix taxativament l'existència d'habitatges de tipus permanent. Els càmpings actualment existents, en sòl urbanitzable programat es consideren a precari en tant no s'aprovi el corresponent Pla Parcial. En sòl urbanitzable no programat es podran autoritzar nous càmpings o ampliacions dels existents a precari sempre que siguin a primera línia de mar.

4.ús de bar, restaurants i similars. Correspon als números 651 i 653 C.N.A.E. S'haurà de precisar l'existència de discoteques i similars, supòsit en el qual els locals es consideren adscrits a l'ús de lleure.

5.ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

6.ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter privat, els de banca, borsa i assegurances, els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses



privades o públiques i els despatxos professionals. Comprèn els números 63, 755 i 756 i total la divisió 8 de la C.N.A.E. Es distingeix entre el supòsit que l'ús d'oficina coincideix amb altres usos en el mateix edifici i l'ús d'oficines exclusiu, el qual implica la completa adscripció de l'edifici a aquest ús.

També es poden diferenciar les oficines i institucions financeres obertes al públic dels serveis privats de consulta i despatxos.

7.ús de magatzem.

7.1.És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a la activitat manufacturera.

7.2.Els usos comercials i de magatzem que, per llurs característiques –matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats- originin molèsties o generin risc per a la salubritat o per a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per allò que s'estableix per a l'ús industrial.

8.ús industrial.

8.1.S'hi comprenen les següents activitats:

a)Els magatzems destinats a la conservació, la guarda i la distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes-instal.ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (stockage).

b)Indústries de materials per a la construcció.

c)Garatges.

d)Els tallers de reparació i de les estacions de servei.

e)Agències de transports.

f)Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.

g)Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o despatxats o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

9.ús sanitari-assistencial.

9.1.Ús sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

9.2.L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

9.3.També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com ara asils, llar de vells, bressols, etc.

10.ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.



11.ús cultural. Aquest ús comprèn les instal.lacions com ara museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars i el d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col.legis i similars.

12.ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o les directament lligades als temples i a les esglèsies.

13.ús de lleure. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena. S'hi inclouen els serveis números 963 i 965 de C.N.A.E.

14.ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o dels edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

15.ús administratiu. Comprèn les instal.lacions afectes a qualsevol Administració Pública.

16.Abastament. Comprèn instal.lacions com ara mercats i escorxadors públics.

17.Cementiri.

18.ús agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats del conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.

19.ús de vialitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per la trànsit de vehicles i de persones. Hi està comprès l'ús d'aparcament i també les gasolineres.

20.ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de sorres i moviment de terres en general.

B.Per la seva naturalesa.

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

1.Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal.lacions de propietat pública.

2.Es considera ús col.lectiu de caràcter privat el relacionat amb un grup determinant de persones, relació que es defineix, normalment, pel pagament de quotes, preus o taxes.

3.Es considera ús privat aquell que es desenvolupa en béns de propietat privada.

4.Es considera ús comunitari aquell que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Art.88.Usos provisionals.

1.Es consideren usos provisionals aquells que, no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal.lacions permanent i no dificulten l'execució del Pla General.



2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb allò que l'article 58 de la Llei del Sòl estableix, a precari. Els usos i les obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.

3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa, caducarà. Només podran renovar-se fins un màxim de tres cops les autoritzacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.

CAPÍTOL QUART

ÚS INDUSTRIAL

Art.89. Categories.

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, s'estableix la classificació següent:

Categoria 1^a. Activitats sense molèsties per a l'habitatge.

Són aquelles de tipus individual o familiar, que poden requerir màquines o aparells moguts a mà o per petits motors, que no transmetin sorolls a l'exterior, ni produeixin d'altres molèsties especials, amb potència màxima de motor de 2 C.V. i superfície màxima ocupada de 100 m². Garatges privats de cada edifici sense serveis de manteniment ni carburants.

Categoria 2^a. Activitats molestes compatibles amb l'habitatge.

Són aquelles que causen molèsties tolerables, segons la seva situació respecte dels habitatges, sempre que no produeixin sorolls superiors a 40 decibelis (dBA), ni fums, bafos o olors desagradables, no dinin lloc a acumulació de trànsit i la potència dels motors de les quals no excedeixi de 0,15 CV/m² amb un màxim de 30 CV. Garatges públics amb servei de manteniment, però no de carburants.

Categoria 3^a. Activitats molestes incompatibles amb l'habitatge.

Són aquelles que presenten un cert grau d'incomoditat que no en permet la localització en edificis d'habitatges, però que poden ser admeses amb la independència adient, en zones on, per la seva situació, ocupació de la població, instal·lacions existents o d'altres determinades circumstàncies urbanístiques en tolera una barreja d'usos que resulti favorable, tant per activar la vida urbana d'un sector com per facilitar la proximitat entre l'habitatge i el lloc de treball. Garatges públics amb servei de manteniment i de carburants fins a 5.000 litres, amb dipòsit soterrani.

Categoria 4^a. Activitats molestes i inadmissibles confrontant l'habitatge.

Hi correspon totes les activitats en general, sense limitació de la seva superfície, potència ni característiques industrials, admetent-se les excepcions contemplades als articles 15 i 20 del



Reglament d'Activitats de 30 de Novembre de 1961. Si tenen caràcter perillós han d'adoptar-se mesures de condicionament i distingir-se de qualsevol altra activitat.

Categoria 5^a. Activitats insalubres, nocives i perilloses en general.

Art.90.Situacions dels locals industrials.

1.Es consideren les següents situacions:

Situació 1^a.

- a)En planta pis en edifici de vivendes, i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b)En plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatges.

Situació 2^a.

- a)En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat edificable d'edifici amb habitatge i amb accés exclusiu i independent.
- b)En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat al ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- c)En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b), i amb accés independent a la via pública.

Situació 3^a.

Edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

Situació 4^a.

- a)En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.
- b)En edifici qualificat com a industrial, amb façana al carrer, i exclusiu per a una única activitat.

Situació 5^a.

- a)En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.
- b)En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 7mts.

Situació 6^a.

En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

2.Els límits màxim a cada categoria per a cadascuna de les possibles situacions expressades en CV/m2, potència total, són els consignats al quadre inclòs en aquest article.



3.L'amidament de sorolls en decibelis s'efectuarà al domicili del veí més afectat per les molèsties de la indústria. Els límits corresponents seran, en tot cas, els de la zona on estigui ubicat l'esmentat domicili i quan l'amidament es realitzi amb les finestres tancades, l'augment del nivell de soroll amb la indústria en funcionament no podrà representar més del 10 per 100 del nivell amb la indústria aturada. S'estableix com a límit màxim de 3 dB el nivell de fons.

4.Quan una mateixa indústria ocupi diverses situacions en un edifici, s'entendran acumulables els límits autoritzats de superfície i amb potència per a cadascun.

5.Dins d'una situació determinada, a cada zona, els límits màxims seran la major categoria permesa dins d'aquesta.

6.En tots els límits de potència mecànica instal·lada s'admet, com a norma general, un augment d'un 50% dels valors màxims establerts per a aquelles indústries que utilitzin màquines accionades per motors acoplats directament.

7.El límit màxim de potència podrà ser rebaixat en casos especials, segons el parer dels Serveis Tècnics Municipals, sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibelis, no sobrepassin les xifres que s'indiquen a aquestes Normes i disposicions complementàries.

8.Les indústries de categoria superior a 2^a no seran tolerades almenys de catorze (14) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari.

Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta, de categoria superior a la 2^a, a menor distància que la indicada.

9.La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.

SITUACIONS						
	1 ^o	2 ^a	3 ^a	4 ^a	5 ^a	6 ^a
C	1 ^a 2CV 100m2	Si	Si	Si	Si	Si
A T E G	2 ^a No	0-100m2=15CV 100-200m2=0,15CV/m2 200-300m2=30CV	Idem S2-C2	Idem S2-C2 *	Si	Si
O R I	3 ^a No	No	Idem S2-C2	Idem S2-C2	Si	Si
E S	4 ^a No	No	No	No	Si	Si
	5 ^a No	No	No	No	No	No



*Però sense acumular per plantes i amb un màxim de 5CV per a les plantes soterrànies.

Art.91.Activitats de serveis.

S'anomenen activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges, com ara bugaderies, instal.lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i similars. Aquestes activitats ni es classificaran normalment en categories industrials, excepte si llur envergadura o les molèsties de perill que puguin produir correspon a les que originaria una activitat determinada categoria.

Art.92.Característiques dels locals industrials.

1.A efectes de l'ús industrial, s'entendrà per planta pis aquella que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a les plantes pis i per planta soterrani la inferior a la planta baixa.

2.En zones on s'admeti la construcció d'habitatges, s'entendrà per edifici industrial aquell les parets de separació del qual amb els llocs confrontants a partir de fonaments deixin un espai lliure mitjà de 15 centímetres, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm., sense contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes, on hom disposarà l'aïllament per junts de dilatació i a la banda superior, on es posarà una tanca o protecció de material elàstic per evitar la introducció d'escombraries i d'aigua de pluja a l'espai intermig.

La construcció i la conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a compte del propietari de l'edifici industrial.

3.Els edificis industrials hauran d'acomplir les següents condicions:

a)L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el del porter o vigilant.

b)L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

c)L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i de descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o a indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.

d)S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10 m.

Art.93.Qualificació d'activitats.

1.Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" es tindran en compte les disposicions del Decret 2414/1061 del 30 de novembre i les disposicions modificatives i de desenvolupament o el que estableixin les que el substitueixen, allò previst per les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin més endavant, sempre amb respecte a aquestes Normes del Pla General.

2.Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, es consideren part integrant



del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe acompliment, sens que hi calguin actes previs i requeriments de subjecció individual.

Art.94.Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.

1.Quan per mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminïn o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat –a tots els efectes- com a categoria immediata inferior.

2.Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió a la categoria inferior i, en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a la correcció de les deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior, mai, a dos mesos) no se'n garantís l'eficàcia funcionament, l'administració acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les Normes Generals.

Art.95.Modificació de categoria.

1.Perquè una indústria de 3ªcategoria pugui ser considerada de 2ª s'hi hauran de donar, com a mínim, les següents condicions indispensables:

a)Que no utilitzi operacions o procediments en els quals necessiti la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin despendre olors, vapors o fums o boires.

b)Que tampoc no utilitzin dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altra operació.

c)Que les primeres matèries no tinguin matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes i que els bafos que se'n puguin despendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.

d)Que la instal.lació de la maquinària sigui tal que ni als locals de sota nia a cap altre s'originin vibracions i que aquestes no es transmetin a l'exterior.

e)Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells i a l'indret més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.

f)Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m2) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió, fins a cinc-cents metres quadrats (500 m2) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.

g)Que des de les 21 hores a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 Kg) i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.

h)Que a més de les precaucions contra incendis, preceptives a tot local on hi hagi matèries combustibles (com ara retalls de paper, de cartró o de plàstic o encenalls de fusta, de cartró o de plàstic combustibles) s'instal.lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.

2.Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat a locals no situats sota habitatges.



3. Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

Art.96. Condicions de funcionament.

1. Malgrat allò que disposen d'aquestes Normes, sobre usos industrials, no podrà emprar-se cap sòl o edificis per a usos industrials que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o d'altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altres tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat, en un grau tal que efecti negativament el medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos admesos en aquestes Normes. Amb tal finalitat, els establiments hauran d'evitar o de limitar els perills i els efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte, que disposen aquestes Normes i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o de determinació de la seva existència, tal i com es fixa a aquestes Normes.

2. Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

a) En el punt o punts on aquests efectes siguin més aparents, en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra mena de contaminació i de pertorbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.

b) En els límits de la línia solar o de parcel·la del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats, en els casos en què s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors i similars.

3. Límits de funcionament a cada tipus d'efectes:

a) Possibilitat de foc i d'explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o d'emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adients per tal d'evitar la possibilitat de foc i d'explosió, així com amb els sistemes escaients, tan en equipament com en utilitatge, necessaris per combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte no podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure.

La instal·lació dels diferents elements caldrà que compleixi, a més, les disposicions adients que els diferents organismes estatals o locals dictin en l'esfera de les seves respectives competències.

En cap cas no s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables i d'explosius, en locals que formin part o siguin contigus a habitatge.

En conseqüència, aquestes activitats es classificaran sempre de categoria 3ª.

b) Radioactivitat i pertorbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o pertorbacions elèctriques que afectin el funcionament de qualsevol altre equipament o maquinària que aquells que originin aquesta pertorbació.

És prohibida la instal·lació de parallamps radiactius.

Caldrà que compleixin també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.



c) Sorolls. Als llocs d'observació i de mesura, especificats al paràgraf 2, la intensitat del so radiat per cada octava estàndard, per tot ús o equipament (llevat dels equipaments provisionals de transport o de tasques de construcció), no podrà excedir dels valors observats conforme a les condicions de localització o del caràcter del soroll precisats a la taula 2.

TAULA 1

Freqüència Bandes d'octava estàndard (en cicles per segon)	Intensitat so (en decibelis)
20-75.....	65
75-100.....	55
150-300.....	50
360-600.....	45
600-1.200.....	40
1.200-2.400.....	40
Superior a 2.400.....	35

TAULA 2

Localització de l'operació o caràcter del soroll	Esmena de decibelis
1. Operació que es realitza durant el dia.....	+5
2. Font del soroll, que supera menys de :a)20% per a qualsevol període d'1 h i b)5% per qualsevol període d'1 h.....	+10(5%)
3. Sorolls provocats per impulsos (cops de martell, etc.).....	-5
4. Sorolls de caràcter periòdic.....	-5
5. Parcel·la o solar industrial que estigui situat en zona industrial allunyat més de 100m. de qualsevol zona residencial o rústica, prevista pel Pla General.....	+10

Si el soroll no és agut i continuat i no s'emet entre les dues de la nit i les vuit del matí, s'aplicarà una o més de les esmenes contingudes a la Taula 2, als diferents nivells o banda de cada octava de la Taula 1.

d) No podrà permetre's cap vibració que sigui detectable sense instruments en el lloc de mesura especificat a aquestes Normes. Per a l'esmena es disposarà de bancades independents de l'estructura de l'edifici i del sòl del local, per a tots aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibratoris.



La vibració V es mesurarà en Pals segons la fórmula DIN 10 (10 3200 A2 N2, en el qual A és la amplitud en cm i N la freqüència en hertzis.

La vibració no podrà superar els 25 pals a les indústries de la categoria 3^a, 15 pals a les categories 2^a i 5 pals a les de categoria 1^a.

e)Enlluernament: Des dels punts de mesura especificats al paràgraf 2 d'aquesta Norma, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o d'altres.

f)A partir de la xemeneia o altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap emissió de fum gris visible, d'ombra igual o més fosca a la intensitat 2 de l'escala de Micro Ringlemann, llevat del fum gris visible d'intensitat d'ombra igual a 3 de l'esmentada escala, emès durant 4 minuts únicament, en tot el període de 30 minuts.

En conseqüència, les activitats qualificades com "insalubres" en atenció a la producció de fums, boires, vapors o gasos d'aquesta naturalesa, caldrà que siguin dotades de les instal·lacions eficaces i adients, de precipitació de la pols o per procediment elèctric.

A la vegada, a l'interior de les explotacions no podran sobrepassar-se els nivells màxims tolerables de concentració de gasos, vapors, fums, pols i boirines a l'aire.

En cap cas, els fums i gasos evacuats a l'exterior no podran contenir més d'1,50 grams de pols per metre cúbic, mesurat a zero graus i a 760 mm. de pressió de mercuri, i sigui la que sigui la importància de la instal·lació, la quantitat total de pols emesa no podrà sobrepassar la de 40 Kg/hora.

g)Olor. No es permetrà cap emissió de gasos ni tampoc la manipulació de matèries que produeixen olors en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la desde la qual s'emeten les esmentades olors.

h)D'altres formes de contaminació de l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos, ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d'altres menes de propietat o que causin brutícia.

Art.97.Nivells de compatibilitat.

En el supòsit d'implantacions industrials en edificis no aïllats s'haurà de contemplar un quadre de compatibilitats entre indústries. De preexistir una indústria no podrà autoritzar-se la instal·lació d'altres indústries de forma contigua, si l'activitat d'aquestes pot produir, en proximitat de la primera i de forma directa, un augment de perillositat, d'insalubritat o de nocivitat. Si es tracta de terrenys de nova autorització, els Plans parcials o, si de cas, els Plans Especials, hauran d'establir les Normes corresponents sobre compatibilitat industrial.

CAPÍTOL CINQUÈ

ÚS D'APARCAMENTS

Art.98.Ús i construcció d'aparcaments.



1.L'ús i la construcció d'aparcaments es regularan per les normes d'aquest capítol.

2.Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments, respectaran les següents regles:

a)Quan de l'ampliació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més per a aparcament.

b)Els espais d'aparcament, exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

c)Amb exclusió dels accessos, illes, rampes, i àrees de maniobra, per cada plaça d'aparcament, s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de 2,20 m. d'amplada per 4,50 de llargària.

d)Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.

e)Els espais oberts per a aparcaments s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposarà al voltant l'arbrat, jardineria, talussos o d'altres elements que assegurin aquesta integració.

f)A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació o neteja amb aigua d'automòbils.

Art.99.Previsió d'aparcament als edificis.

1.Els edificis de nova planta s'hauran de projectar per tal que comptin amb places d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terrenys del mateix solar.

2.Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

a)Edificis d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge.

b)Edificis públics o privats adscrits a l'ús d'oficines, recreatius.

Una plaça d'aparcaments per cada 100m² de superfície dedicada a oficines i per cada 50m² de superfícies dedicada a l'ús recreatiu.

c)Edificis destinats a l'ús comercial i de magatzem:

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial excedeixi de 400 m² hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m² de superfície construïda.

d)Construccions adscrites a ús industrial:



Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 200 m² amb el mínim d'una plaça per cada 200 m² de superfície útil.

e)Hotel i similars:

Una plaça d'aparcament per cada cinc habitacions dobles i l'equivalent en senzilles.

f)Clíniques, sanatoris, hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada cinc llits.

Art.100.Concreció de l'exigència d'aparcaments per zones i tipus d'edifici.

1.Regles generals aplicables a totes les zones:

No serà obligatòria l'exigència d'aparcaments en els següents casos:

a)solars amb front a carrers de menys de sis metres.

b)solar amb façana inferior a nou metres.

2.Regles específiques.

Les regles generals fins ara esmentades, els apartats anteriors, s'aplicaran, respecte a les zones i tipus d'edificació que s'indiquen amb les següents característiques peculiars:

a)Centre històric Nucli antic

No serà obligatori complir amb la reserva mínima d'aparcament en els següents casos:

Edificis construïts en solars de menys de 400 m².

No serà obligatòria la construcció d'un segon soterrani si el primer s'ha construït ocupant la totalitat del solar i està íntegrament destinat a l'ús d'aparcament.

b)Zona eixample

No serà obligatori complir amb la reserva mínima de places d'aparcament en els següents casos:

No serà obligatòria la construcció d'un segon soterrani si el primer s'ha construït ocupant la totalitat del solar i està íntegrament destinat a l'ús d'aparcament.

c)Zones d'ordenació volumètrica específica i d'ordenació en edificació aïllada.

Solament s'autoritzaran els aparcaments a la part de solar no edificada quan havent construït una planta soterrània que ocupi la totalitat de l'edifici no s'hagi pogut cobrir totes les places d'aparcament exigides.

d)Zones de ciutat-jardí.



No és d'aplicació la causa d'excepció de 400 m² de superfície de parcel·la.
Hauran d'assegurar l'aparcament de totes les places exigides dins de la parcel·la, superficial o bé soterrani.

Art.101. Usos dels espais destinats a aparcaments i condicions de les places que són d'aplicació a totes les zones.

L'ús dels espais destinats a aparcament no podrà variar-se per cap concepte ni s'acceptaran modificacions que els redueixin o inutilitzin, totalment o parcial.

Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50. S'admetrà un 25 per 100 places de 2x4m, les quals es grafiaran al projecte d'edificació.

Als garatges d'ús públic i aparcament públic per a vehicles lleugers caldrà reservar, permanentment a la planta de més fàcil accés i tant a prop com sigui possible d'aquest accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids; l'amplada serà de 2,90 m.

Art.102. Característiques de la construcció.

1. Els locals i establiments per a l'ús d'aparcaments han de complir les condicions següents:

a) S'utilitzaran els materials que estableix la normativa vigent.

b) El paviment serà impermeable, antilliscant i continuat o bé amb els junts perfectament units.

c) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recints d'ascensor, en els habitatges col·lectius, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, la porta d'accés als quals serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositius per a tancament automàtic.

Els accessos per a vianants seràn:

Superfície $\leq 500\text{m}^2$: Un accés independent o lateral a l'accés de vehicles d'amplada major o igual a 60cm.

Superfície de 500 a 1000m^2 : Dos accessos independents o dos laterals a les rampes d'accés de vehicles d'amplada major o igual a 60cm més un accés independent.

Superfície $> 1000\text{m}^2$: Un accés per a cada 500m^2 o fracció dels quals solament 2 podran ser per la rampa d'accés de vehicles.

d) La il·luminació artificial, es realitzarà d'acord amb el Reglament Electrotècnic de baixa tensió.

e) Els locals tindran una alçada mínima lliure en tots els seus punts de 2,20 m. incloses les jàsseres i similars.



f)Els accessos i les rampes i passos interiors de circulació tindran d'amplada suficient per a permetre l'entrada, sortida i moviment de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb el sentit de circulació establert. En cap cas, tindran una amplada inferior a tres metres.

En el cas de locals d'aparcaments de superfície entre 500m² i 1000m² l'accés de vehicles tindrà una amplada mínima de 5m en cas de ser únic, o hi haurà dos accessos d'un sol sentit de circulació i amplada mínima de 3m.

En el cas de locals d'aparcament de superfície superior a 1000m² l'accés de vehicles serà doble amb sentit de circulació únic i amplades mínimes de 3m per a cadascún.

g)Dins una distància de 5 metres, com a màxim, mesurada des de l'entrada de cada planta, la superfície de la qual sobrepassi de 200 m² s'instal·larà una presa d'aigua que satisfarà la condició de boca d'incendi establerta a la norma tecnològica NTE-I.P.F.

h)El pendent dels 4 primers metres de la rampa no superarà el 4%. La resta no superarà el 20%.

En general, aquests aparcaments hauran d'acomplir amb tota la normativa establerta respecte a la prevenció d'incendis i reglament de baixa tensió.

2.A la Memòria del projecte o al propi plànol, numèricament haurà de figurar:

Càlcul del nombre de places necessàries i càlcul de la superfície mínima i expressió de la projectada.

CAPÍTOL SISÉ

ÚS EXTRACTIU

Art.103.Definició:

Es consideren àrees extractives aquells sòls on es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, d'àrids o de qualsevol tipus de roca.

Art.104.Caràcter temporal de l'ús extractiu

Les activitats extractives sempre tenen caràcter temporal i provisional.

Art.105.Prohibició.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva als sòls urbà i urbanitzable i al no urbanitzable d'especial protecció. Tampoc es permet al sòl agrícola.

Art.106.Condicions de la llicència. Autoritzacions.

1.Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sens perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ser preceptiva.

2.L'obtenció de l'autorització d'altres entitats i organismes, no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal.



Aquesta no podrà atorgar-se quan no s'acompleixin les condicions regulades en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

Art.107. Condicionaments de la llicència: requisits d'obligat compliment.

A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinat a l'acompliment dels requisits següents:

- a) El respecte a les condicions paisatgístiques de l'entorn.
- b) La conservació dels boscos i de les arbredes.
- c) No desviació disminució o pol.lució dels corrents d'aigua superficials o soterranis.
- d) La preservació de l'ambient natural de les rieres i dels torrents.
- e) La preservació de les condicions de l'activitat agrícola a les parcel.les veïnes.

Art.108. Documentació de la sol.licitud de llicència.

La sol.licitud de llicència municipal concretarà necessàriament els següents punts:

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant-hi específicament els desmunts o terraplenats previstos, la durada aproximada de l'explotació i l'acompliment de les condicions i requisits als quals es refereix l'article anterior.

b) Menció específica de les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.

c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny, on es vol l'extracció d'àrids o de terres. Si el sol.licitant del permís no en fos propietari, a més del testimoni fefaent de títol de propietat, haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions d'excavació o de desmunt, amb els perfils on s'assenyalin les tasques a realitzar. Amb el mateix detall haurà d'exposar-s'hi l'estat en què quedarà el terreny un cop s'hi hagin realitzat els moviments de terres i les operacions que els promotor es compromet a realitzar per tal d'integrar els sòls afectats en el seu entorn i paisatge.

Aquesta descripció de les operacions d'excavació o de desmunt s'acompanyarà d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai natural, tenint presents com a elements fonamentals a conservar, les característiques superficials de pendent i de vegetació i les soterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeològica local i original.

e) Estudi geològic sobre la delimitació espacial de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per poder demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil.lacions que pateix el nivell freàtic.

f) Indicació del volum de terra i de roca que haurà de ser remogut i/o el volum d'àrids que haurà d'extreure-s'en.



g)Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte a allò previst els paràgrafs anteriors.

Art.109.Altres requisits.

1.L'ajuntament podrà denegar la llicència malgrat l'acompliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives per afectar negativament la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.

2.L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o a l'establiment de les garanties en forma i quantitat suficients.

3.Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie pre-existent i de prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.

TÍTOL TERCER REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art.110.Objecte de la determinació dels sistemes.

Als efectes de l'ordenació urbanística, hom diferencia entre sistemes al servei general de tota la població o al servei del districte o nucli del polígon o unitat d'actuació. Els primers són els elements d'ordenació urbana que, interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, cursos d'aigua, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris en el marc d'ordenació territorial.

Els segons complementen, a nivell d'àrea, sector o àmbit d'actuació, l'estructura formal dels sistemes generals.

Art.111.Actuació dels sistemes generals. Inclusió a sectors de planejament.

1.Els terrenys per a sistemes generals –sistema costaner, sistema hidrogràfic, sistema ferroviari, sistema de serveis tècnics, sistema viari, sistema d'espais verds, parcs i jardins, sistemes d'equipaments –si són necessaris per aconseguir els objectius de planejament, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament parcial, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments o infraestructures tècniques, actualment de domini i gestió privats i aquells als quals abasti aquest règim de titularitat en el futur.

2.Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals de domini públic, són de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i de càrregues entre tots els propietaris compresos dins dels sectors, en els termes previstos als articles 18 i 19 de la Llei Urbanística Catalana.



3. En sòl urbà, la inclusió en un polígon o unitat d'actuació implica també la cessió gratuïta i obligatòria dels terrenys adscrits a sistemes, en els termes previstos a l'article 16 de la Llei Urbanística Catalana.

Art.112. Actuació puntual de sistemes generals en sòl urbanitzable i no urbanitzable.

El valor urbanístic dels terrenys per a sistemes generals no inclosos en sectors de planejament parcial, serà el que correspongui, d'acord amb allò previst als apartats 1.b i 2 de l'article 24 de la Llei Urbanística Catalana.

Art.113. Titularitat i afectació de sòl.

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públics i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'administració hagi adquirit el sòl, mitjançant qualsevol dels títols amb eficàcia trasllativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos que s'escaigui, segons l'ordenament. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

2. La titularitat i l'afectació públiques no exclouen la possibilitat de la concessió de domini, respecte d'aquells sistemes generals on aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o amb els objectius urbanístics del Pla i d'acord, si de cas, amb allò previst a l'article 29 d'aquestes Normes.

Art.114. Proporcionalitat.

Qualsevol reducció de les quanties per a sistemes locals, fixades per aquest Pla o, en defecte d'aquest, per l'ordenament urbanístic, o dels caràcter gratuït de la seva cessió, comportarà la reducció del quocient d'edificabilitat en la mateixa proporció en què hagin estat alterades les esmentades quanties.

Art.115. Barreres arquitectòniques.

Els Plans i projectes que desenvolupin les determinacions d'aquest Pla General hauran de preveure les mesures adients per eliminar les barreres arquitectòniques. Serà l'obligatori compliment el Decret 100/1984 del 10 d'Abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social de la Generalitat de Catalunya (D.O.G. 18/4/1984).

CAPÍTOL SEGON

SISTEMA COSTANER (clau 1)

Art.116. Definició.

1. Aquest sistema comprèn la zona formada per la zona marítim-terrestre, platges i terrenys sotmesos a servitud i àdhuc enclaus privats inclosos dins d'aquella.

2. Els espais adscrits a aquest sistema s'ajustaran a allò que preveu la legislació especial que regeix aquest tipus d'espai en particular la Llei de Costes (Llei 22/1988 de juliol de 1988. B.O.E. 29/7/88) i el



Reglament General per la seu desenvolupament i execució (R.D.1471/1989). No obstant això, s'hauran de respectar també les determinacions contingudes a aquest Pla i als documents que puguin desenvolupar-lo, en raó de les competències i finalitats urbanístiques regulades a la Llei del Sòl.

Art.117.Limitacions i servituds de la propietat.

Els terrenys de domini públic marítim-terrestre definits d'acord amb la Llei de Costes estaran subjectes a les limitacions de propietat que es detallen en el Títol Segon de l'esmentada Llei, en particular les següents:

1.La servitud de protecció sobre una franja de 100 metres amidada terra endins des del límit interior de la ribera del mar.

En aquesta zona estan prohibits els edificis d'habitatges, la construcció de vies interurbanes, les extraccions de sorres, el pas de línies elèctriques d'alta tensió, l'abocament de deixalles i la publicitat gràfica i acústica.

Només s'hi permeten obres, instal.lacions o activitats que per la seva naturalesa no es puguin situar en altre lloc i també les instal.lacions esportives descobertes. Els usos permesos s'hauran d'autoritzar d'acord amb allò que disposa l'article 26 de la Llei de Costes.

En tota la zona de servitud de protecció de costes els usos s'ajustaran al que disposen els articles 24,25, i 26 de la Llei 22/88 de 28 de juliol de Costes, d'acord amb el règim d'aplicació de les disposicions del títol II que concreta la disposició transitòria tercera de la mateixa Llei.

2.La servitud de trànsit sobre una franja de 6 metres amidada terra endins des del límit interior de la ribera del mar.

Aquesta zona ha de permetre, permanentment, el pas públic dels vianants i dels vehicles de manteniment.

3.La servitud d'accés al mar, públic i sense cap càrrec en la llargada i amplada que es determina en aquest Pla General tan pel que fa als aparcaments com als accessos de vehicles i de vianants. Els accessos estan assenyalats i oberts al públic i a una distància no superior a 500 metres pels vehicles i als 200 pels vianants.

4.Les obres i instal.lacions existents tant en la zona de domini com en les de servitud de protecció estaran regulades per allò que estableix la Disposició transitòria quarta de la Llei.

Art.118.Ús del domini públic marítim-terrestre.

L'ús del domini públic marítim-terrestre estarà regulat per allò que disposa el Títol Tercer de la Llei de Costes en particular pel que fa referència als projectes i obres, reserves i adscripcions, autoritzacions i concessions.

Per ordenar l'ús de la zona costanera desenvolupant-hi les determinacions d'aquest Pla Especial el qual, a més de les condicions establertes en la Llei 22/1988 del 28 de juliol i el seu Reglament 1471/1989, haurà de tenir en compte les determinacions urbanístiques aplicables, especialment pel



que fa a condicions de les edificacions i d'usos derivats del règim del sòl, integrats a la zona o confrontats.

Art.119.Intervenció municipal.

1.A més de la concreció o autorització d'altres administracions en raó del domini públic o de l'ordenació del litoral, qualsevol instal.lació, obra i ús, de nova construcció o implantació o reforma o canvi realitzat o localitzat a la zona marítim-terrestre i platges està sempre subjecta a llicència municipal per constatar l'adequació a les condicions de l'ordenació aplicable. Per tant, en absència o per denegació, no s'hi podrà portar a terme l'obra o l'activitat.

2.En emetre l'informe previst en relació a les concessions a la zona marítim-terrestre, l'Ajuntament s'oposarà a l'atorgament de la concessió que impliqui una construcció instal.lació o ús contraris als previstos al planejament urbanístic.

3.Hom condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin que les aigües residuals siguin abocades directament al mar. També es podran establir altres condicions en funció de protegir el medi ambient.

CAPÍTOL TERCER

SISTEMA HIDROGRÀFIC (clau 2)

Art.120.Definició i règim.

1.Comprèn les rieres i torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i la seva llera.

2.Les lleres de les rieres i dels torrents són de domini públic, com també ho són els espais qualificats així per la legislació d'aigües.

3.Els restants terrenys d'aquest sistema tindran la consideració de sòl no urbanitzable objecte d'especial protecció.

Art.121.Delimitació.

1.La zona de protecció dels torrents és de 5m. com a mínim a comptar de la llera i a ambdós costats.

2.En el supòsit de vialitat l'indant amb els terrenys de domini públic hídic, l'aresta exterior definirà la zona de protecció, sempre que es tracti de sòl urbà i urbanitzable i que el vial estigui urbanitzat i sigui de titularitat pública.

Art.122.Condicions.

1.Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables.

2.D'acord amb allò que preveu l'article 86.2 de la Llei del Sòl, els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de la Comissaria d'Aigües.



3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres, les deforestacions dels marges i proteccions d'avingudes, les extraccions d'àrids i la tala d'arbrat.

4. En el supòsit d'instal·lar conduccions de líquids industrials, haurà de fer-se de forma soterrània i assegurar la continuïtat de les condicions naturals.

CAPÍTOL QUART

SISTEMA FERROVIARI (clau 3)

Art.123.Definició.

Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquest Pla General conté les determinacions relatives al sòl adscrit a aquest sistema, en el qual s'inclouen les vies, les estacions i les instal·lacions directament lligades al funcionament del ferrocarril i els corresponents espais de protecció.

Art.124.Règim de limitacions.

1. Sens perjudici de la competència estatal en matèria de ferrocarril, aquest Pla General conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, s'han d'establir respecte al sòl afectat a aquest sistema i a l'entorn o en l'espai sotmès a un règim de limitacions, en raó d'aquest sistema.

2. La construcció i edificació i l'establiment d'instal·lacions i quan sigui el cas, els usos, en el sòl immediat a les vies fèrries, estan subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o de conservació de les vies, estableix la legislació (Llei 16/1987 d'Ordenación de los Transportes Terrestres).

3. La franja qualificada de sistema ferroviari tindrà com a límit una línia paral·lela a la via situada a 12 metres del carril de la banda de mar i, pel costat de muntanya la línia situada a 8m del carril extrem d'aquesta banda, sempre que no hi hagi tanques consolidades.

Inclourà totes les propietats de RENFE.

4. Vistos els informes emesos s'indica que s'eixamplarà la via fèrria pel costat de mar.

Art.125.Condicions d'edificació i d'ús.

1. Les edificacions localitzades al sistema ferroviari observaran les condicions següents:

a) L'alçada màxim de les edificacions serà de 12m. Només es podrà superar aquest límit en cas d'instal·lacions especials.

b) L'ocupació màxima en planta de la part edificada serà del 50% respecte a la parcel·la adscrita a l'edificació, la qual no podrà comprendre els espais ocupats per les vies, però si els destinats a aparcament, maniobra, jardins...

c) La intensitat d'edificació per parcel·la, configurada en la forma assenyalada al paràgraf precedent, és d'1 m²s/m²s.



3. Als espais adscrits a sistema ferroviari, a més dels serveis pròpiament d'aquest tipus, s'admeten els usos que a continuació es relacionen, sempre que estiguin directament lligats a l'explotació de les instal·lacions ferroviàries o al servei dels seus usuaris:

a) Lleure

b) Bar i restaurant

c) Comerç

d) Magatzems

e) Oficines

f) Sanitàrio-assistencial, en la modalitat d'ambulatori.

g) Habitatge, exclusivament per al personal amb permanència en relació amb el funcionament de les instal·lacions. No comprèn la simple promoció d'habitatges per als ferroviaris.

h) Aparcament.

Art.126.Limitacions per raons urbanístiques.

1. A més de les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària, quant a edificacions, construccions, instal·lacions i usos i sense perjudici d'aquestes, aquest Pla General estableix, per raons d'ordenació urbana, la no edificabilitat a tota la faixa que confronta per una banda i l'altra amb el ferrocarril, en una amplada de vint-i-cinc metres comptats des del carril de muntanya i a 30 (trenta metres) del carril de mar o del llindar o tancament de l'estació o edifici ferroviari. En són excepció aquells edificis o instal·lacions del sistema ferroviari i de servei directe de la xarxa ferroviària que requereixin, per exigències del servei ferroviari, un emplaçament més proper a la via.

2. La no edificabilitat establerta al paràgraf anterior s'aplicarà sigui quina sigui la qualificació del sòl immediat al sistema ferroviari, àdhuc en aquelles àrees on hom hagués fet edificacions dins la faixa de protecció definida a l'article precedent.

3. En sòl urbà, sigui quina sigui la seva qualificació urbanística i sens perjudici de les operacions de reforma que hom hi pugui realitzar, no regirà la limitació de no edificabilitat a la faixa de trenta metres, quan entre els solars i la via fèrria hi hagi un vial i on s'assenyala explícitament la possibilitat d'edificar en el plànol d'ordenació. En aquest cas, l'edificació seguirà l'alineació que hi hagi davant d'aquest vial, si bé, de trobar-se a menys de 20m. de l'aresta exterior del sistema ferroviari, a part de la llicència municipal, s'haurà d'obtenir l'autorització a la qual fa referència l'article 11 del Reglament de la Llei de Policia de ferrocarrils.

Els edificis podran ser conservats però en cap cas consolidats o ampliat.

Art.127. Condicions especials per als Plans Parcials.



Els Plans Parcial dels sectors creuats o confrontats amb el ferrocarril regularan l'ordenació del sòl en base a les limitacions previstes als articles anteriors, les quals tindran, però, la consideració de mínimes. La línia d'edificació se situarà a 50 m. del carril extrem, segons estableix l'article 25 de la Llei 25/88.

En l'àmbit del Pla Parcial PP5 Llevant, al front del Passeig Marítim, i també a l'àmbit qualificat de sistema general d'infraestructures de serveis tocant al terme de Santa Susanna, la línia d'edificació se situarà com a mínim a 25m del carril exterior del costat muntanya d'acord amb el que determina el Reglament de la Llei d'Ordenació del transport terrestre.

Està previst en el front del PP5, a la banda del Passeig Marítim, i a la banda de la platja, l'espai suficient per a la construcció d'un pas soterrani de vehicles que permeti la supressió del pas a nivell a tocar de l'estació de ferrocarril.

Art.128.Adscripció a d'altres sistemes.

Els espais de protecció del ferrocarril delimitats per la línia d'edificació a (25) vint-i-cinc metres per la banda de muntanya i a trenta (30) metres de la via, per la banda del mar podran ser adscrits pels Plans Parcial als sistemes quan no resultin afectades les utilitats urbanístiques pròpies d'aquests sistemes i quan les edificacions auxiliars dels sistemes acompleixin les limitacions generals.

Art.129.Mesures de seguretat.

1.Els Plans Parcial hauran de preveure l'establiment de barreres o closos per tal d'aïllar les vies de ferrocarrils o d'altres mecanismes de seguretat. El cost d'aquestes mesures s'integrarà en les despeses d'urbanització a càrrec del promotor o del propietari.

2.De forma total o parcial, el cost derivat de l'establiment d'un pas a diferent nivell de la via de ferrocarril s'integrarà en les despeses d'urbanització quan la urbanització dels sectors confrontats o veïns hagin generat un trànsit que ha contribuït a fer més palesa la necessitat de realitzar aquesta obra.

3.Els projectes d'urbanització confrontants amb el sistema ferroviari hauran d'incloure la tanca de protecció de les instal.lacions consistent, com a mínim en un mur d'obra de fàbrica de 1,30 metres d'alçada situat en el límit del sistema ferroviari definit en l'article 124.3.

Art.130.Llicència municipal.

Les construccions, instal.lacions, usos i edificacions i altres activitats previstes a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari a la zona de protecció, estan sotmeses a la llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

CAPÍTOL CINQUÈ

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (clau 4)

Art.131.Definició i contingut



1. Aquest Pla General conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sens perjudici d'allò que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.

2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:

a) Sistema d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les estacions de tractament les línies de conduccions, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

b) Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueres les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.

c) Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.

d) Sistema de les instal·lacions de subministrament de gas natural.

e) Sistema d'abocadors d'escombraries. Comprèn les àrees delimitades per a aquest ús.

f) Parc de bombers.

Art.132. Condicions d'ús i funcionals

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

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat i, llevat de les instal·lacions situades en sòl urbà, tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.

3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.

4. Les conduccions telefòniques en sòl urbà i urbanitzable seran soterrànies.

5. D'acord amb allò que preveu l'article 13 de la Llei del 18 de març de 1966, les línies elèctriques que transcorrin per sòls urbans i urbanitzables hauran de ser soterrànies.

6. L'àrea destinada a la planta depuradora d'aigües residuals situada a tocar el terme de Santa Susanna, així com els col·lectors paral·lels a la costa compliran amb el que disposa l'article 44-6 de la Llei 22/88 de 28 de juliol.

Art.133. Mesures particulars de protecció.

1. L'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió aèries tindran una amplada de 40m., no si podran localitzar edificacions i compliran amb les limitacions que estableix la normativa particular.

2. L'espai de protecció de les conduccions soterrànies d'alta tensió tindrà una amplada de 8m. i quedarà centrat en l'aresta exterior de la conducció o de la seva projecció.



3. Aquest espai no serà edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificacions assenyales.

CAPÍTOL SISÈ

SISTEMA VIARI (clau 5)

Art.134. Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adient. També hi són compreses les àrees d'aparcament i les estacions de servei la titularitat de les quals és sotmesa a la seva normativa específica.

2. El règim de la xarxa viària bàsica serà aquell que hi correspongui d'acord amb la legislació vigent i segon es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals.

La xarxa viària, té la missió principal de donar accés a les edificacions i l'enllaçar amb les vies bàsiques i està constituïda per les vies no compreses a la xarxa bàsica, amb alineacions i rasats definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades a aquest Pla General o, cim a desenvolupament d'aquest, als Plans parcials, Especials o als Estudis de Detall que més endavant siguin aprovats.

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

Art.135. Tipus de vies

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

a) Xarxa viària bàsica. Està constituïda per les vies següents:

Autovies i carreteres: Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, la construcció, la conservació, el finançament, l'ús i l'explotació de l'autovia, i de les carreteres observaran allò que disposen la Llei de Carreteres 25/1988 del 29 de juliol (B.O.E. 30/7/88) el Reglament de l'11 de febrer de 1977, així com la Llei Catalana de Carreteres i d'altres normes aplicables en funció de la seva titularitat. S'hauran de seguir les pautes i les indicacions establertes als plànols corresponents d'aquest Pla General, a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari.

Vies bàsiques de caràcter urbà que comprenen les vies fonamentals i estructuradores dels nuclis de població amb incidència general.

b) Xarxa viària local. Constituïda pels carrers dels nuclis habitats.

c) Xarxa viària agrícola. Constituïda pels camins rurals.

2. Aquest Pla General reflecteix el traçat de la projectada autovia-variant de la carretera N-II en el tram de Sant Andreu de Llavaneres a Malgrat de les carreteres i de les vies bàsiques. També preveu el traçat de la xarxa viària local secundària i d'accés a sòl urbà. En sòl urbanitzable, l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial, el qual haurà de seguir les pautes i



les indicacions establertes als plànols corresponents d'aquest Pla General, a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària agrícola, la qual podrà ser completada i precisada pel planejament especial.

Art.136.Desenvolupament

1.Les línies que als plànols d'ordenació delimiten la xarxa viària bàsica i la xarxa viària local principal i a més, en sòl urbà, la xarxa viària local secundària, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adient al carrer. Seguint aquestes indicacions, el Plans Especials i, si de cas, els Estudis de Detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies amb referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.

2.A la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i les mesures urbanístiques en relació a les vies incloses a la xarxa viària agrícola.

3.Els Plans Parcials o Especials o els Estudis de Detall no podran assumir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local principal establertes per aquest Pla General. L'funció primordial serà la de precisar les determinacions incloses als plànols d'ordenació del Pla i de resoldre l'enllaç de la xarxa viària bàsica i de la xarxa viària local principal.

4.Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes al paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla General.

5.Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i les rasants es fixaran als Plans Especials o als Estudis de Detall o, mancants aquests, als Projectes de construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius precisin menys sòls que els previstos, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

6.En els sòls qualificats coma urbanitzables i no urbanitzables la línia de no edificació es situarà a 50m de l'aresta exterior de la calçada de l'autopista i a 25m als seus enllaços, sempre amb posteriorment a la zona de servitud.

A la carretera d'Hortsavinyà, entre l'enllaç de l'autopista i el carrer de Santa Susanna aquesta franja estarà destinada a aparcament i reserva vial.

Art.137.Necessitat de llicència

1.Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i d'altres activitats en zones adjacents a aquelles que formen part de sistema viari estan subjectes, en tot cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.



2.L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art.138.Protecció del sistema viari bàsic

1.En sòl urbanitzable i no urbanitzable, la línia d'edificació respecte de la vialitat queda determinada pels articles 25 de la Llei 25/1988 i 3 de la Llei Catalana de Carreteres, les quals estableixen la prohibició d'edificar a distàncies inferiors a 50m. de les autopistes, a 25m. de les carreteres nacionals i de les de la xarxa bàsica de Catalunya i a 18m. de les altres. Aquestes distàncies es comptabilitzen de la línia límit de la calçada de la carretera. D'altra part, la zona d'afecció de carreteres, és a dir, aquella on cal demanar permís a l'organisme titular, en sòl urbanitzable o no urbanitzable, està compresa des de la línia exterior de l'explanada de la via a una paral·lela a 100m a les autovies i autopistes, a 50m. a les carreteres nacionals i a les de la xarxa bàsica de Catalunya i a 25m. de la resta.

Es considera carretera nacional, la N-II de Barcelona a la Jonquera. Les restants carreteres queden classificades d'acord amb els criteris del Pla de Carreteres de Catalunya. La línia d'edificacions als ramals d'enllaç entre dues vies es mesurarà d'acord amb la via de categoria inferior.

Als plànols d'ordenació s'assenyala solament la plataforma de la via i la separació de la línia d'edificació permet garantir els espais de domini públic necessaris pels als desmunts i terraplenats de les futures vies, així com les vies d'accés a les edificacions o a les explotacions agràries. D'acord amb la Llei de Carreteres, el domini públic o la zona d'expropiació, en construir-se la carretera, vénen determinats per una línia paral·lela a 3m. de l'aresta d'explanació (límit de terrabuit, terraplé, cunetes o obra de fàbrica). Per l'autovia, la línia se situa a 8m.

Al tram de l'enllaç amb l'autopista que coincideix amb la carretera d'Hortsanvinyà, en la part que confronta amb el SUNP, se senyala una franja de reserva de 25m d'amplada de protecció de vialitat i aparcament.

En sòl urbà, d'acord amb l'article 25.2 de la Llei de Carreteres, la línia d'edificació serà la determinada al plànol d'ordenació, al qual es preservarà sempre com a mínim, en el cas de carreteres, la zona de domini públic.

2.En funció de les necessitats urbanístiques, els Plans Parcials podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista a aquest Pla General, i a la legislació de carreteres.

Art.139.Ordenació de cruïlles

1.Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.

2.D'altra banda, a les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres i la principal, s'haurà de preveure que l'edificació no envaeixi i l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles, definida a cada cantonada per les línies d'edificació i de servitud i per la corda que neix als punts de tengència d'una circumferència de quinze metres de radi.



3. En sòl urbanitzable i no urbanitzable, la zona d'afecció a les cruïlles de carreteres amb d'altres existents o en projecte queda definida per l'espai inscrit en un cercle amb centre a la cruïlla dels eixos o de les cues vies i amb un radi de 100 m.

Art.140.Publicitat

Fora dels trams urbans de les carreteres queda prohibida la publicitat en qualsevol lloc visible des de la zona de domini públic, sense que, en cap cas, aquesta prohibició sigui motiu d'indemnització. En sòl urbà la col.locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o de propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia i caldrà observar els procediments especials establerts. Podrà denegar-se quan la intal.lació pugui pertorbar el patrimoni cultural o natural, inclòs el paisatge urbà i rural.

Art.141.Àrees d'aparcament (clau de 5A)

Als plànols d'ordenació s'assenyalen espais adscrits exclusivament a l'ús d'aparcament, la disposició dels quals haurà de ser feta amb arbres i amb jardineria.

Art.142.Àrees de servei (clau 5B)

Per a les activitats pròpies de les estacions de servei es preveuen als plànols d'ordenació espais qualificats com a àrees de servei.

CAPÍTOL SETÈ

SISTEMA D'ESPAIS VEDS, PARCS I JARDINS (clau 6)

Art.153.Definició.

1.Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria.

2.Es distingeix entre parcs públics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i jardins públics, que estan al servei directe d'una àrea o d'un sector. També es preveu la categoria d'àrees esportives i recreatives.

3.En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat allò previst a l'article 12.1.b)de la Llei del Sòl i a l'article 15.3 de la Llei Urbanística Catalana i a l'article 25.1.e), primer paràgraf, del Reglament.

4.Als plànols d'ordenació es distingeix entre els parcs i els jardins existents (clau 6-a) i els projectats (6-b).

Art.144.Determinacions del Pla General

1.Aquest Pla General estableix la localització dels espais inclosos a la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran completar o precisar aquestes determinacions mitjançant Plans Parcialis o Especials. També s'estableix l'emplaçament d'àrees esportives o recreatives d'àmbit general.



2.Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i de les zones esportives i d'esbarjo públiques. No obstant això, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla han de redactar-se a les àrees o les unitats on així s'estableixi.

3.Respecte dels jardins públics i de les zones esportives d'expansió i d'esbarjo públiques que s'han d'establir al sòl urbanitzable, aquest Pla estableix els estàndards corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques.

Art.145.Usos.

1.Als parcs i jardins públics només es permetran els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

2.Les edificacions als servei dels parcs i dels jardins públics i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

a)Alçada màxima: 7m. Aquesta determinació pot ser excepcionalment variada en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin.

b)Ocupació màxima: 3%.

Art.146.Condicions dels parcs públics.

Els parcs públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc i tindran sempre una superfície permeable superior al seixanta per cent (60%).

En tot cas, s'hauran de conservar els edificis d'interès que s'indiquin a la Memòria o als plànols d'ordenació a escala 1:2.000.

Art.147.Condicions dels jardins públics

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen el Pla General hauran d'acomplir les següents condicions:

1.El pendent dels terrenys haurà de ser inferior al 20%, menys en els supòsits que n'hi hagi una indicació als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

2.La configuració, quan no estigui prevista en aquest Pla General, haurà d'observar els criteris de l'article 4a) de l'annex del Reglament, així com les condicions particulars de cada zona o sector.

3.Aquests sòls s'hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Aquestes àrees sempre tindran una superfície inferior al 40% de la total.

Art.148.Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo.

1.El pendent dels terrenys serà inferior al 10%, llevat del cas de seguir-se les indicacions del Pla General.



2.L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,2 m²fst/m²s.

3.L'ocupació màxima per part de l'edificació esportiva o recreativa es fixa en un 20%.

En aplicació dels dos índexs precedents no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal.lacions esportives.

CAPÍTOL VUITÈ

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau 7)

Art.149.Definició i règim

1.Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col.lectius al servei dels veïns a escala local, municipal o sobremunicipal. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per a ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest Pla General i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat, quan no se'n prevegui l'execució als programes d'actuació municipal dins els cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.

2.Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o de titularitat que tinguin al moment de l'aprovació d'aquest Pla revisat i d'acord amb les determinacions específiques dels plànols d'ordenació.

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

4.Es distingeixen els següents tipus d'equipament:

a)Equipaments públics existents (clau 7a)

b)Equipaments privats (clau 7b)

c)Equipaments projectats (clau 7c) amb dues categories:

equipaments projectats d'àmbit municipal (clau 7c1) i equipaments projectats d'àmbit supramunicipal (clau 7c2).

Art.150.Usos.

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

1)Educatiu (E)

2)Sanitari-assistencial (S)

3)Esportiu (D)

4)Religiós (R)



- 5) Cultural (M)
- 6) Lleure (O)
- 7) Administratiu (T)
- 8) Cementiri (C)
- 9) Abastament (A)

Art.151.Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, el Pla General indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees on es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials. En general, les condicions de superfície i de situació són determinades directament pels plànols d'ordenació i les normes de cada zona, sector, o àrea.

Art.152.Restants determinacions

1.En el sòl urbanitzable, el Pla General estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt. Respecte dels equipaments que concreten els estàndards mitjançant el planejament parcial, el Pla General només fa indicacions de localització preferent en els casos necessaris. Aquestes indicacions s'assenyalen amb la delimitació corresponent amb traç discontinu als plànols d'ordenació escala 1:2.000.

2.En sòl no urbanitzable, solament es podran establir aquells equipaments que tinguin la condició d'instal.lacions d'utilitat pública o interès social, justificada la conveniència de situar-los en el medi rural, seguint el procediment a l'article 68 del RD 1/90.

Art.153.Assignació d'usos i condicions d'edificació.

1.Assignació d'usos

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

En el sòl urbanitzable caldrà fer-ne l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, podrà assignar-se l'ús mitjançant un Pla Especial que legitimarà l'expropiació de terrenys, d'acord amb allò que preveu l'article 65.3 de la Llei del Sòl.

b)Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un Pla Especial, mantenint-se'n, però, l'adscripció al sistema d'equipaments. L'Ajuntament podrà denegar l'aprovació en raó dels dèficits urbanístics i si la denegació es refereix a un equipament privat, haurà d'adoptar les mesures adients per la seva transformació en equipament públic en el termini de cinc anys.

c)Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o la revisió del Pla General.



2. Condicions d'edificació

a) L'edificació de les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, el paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situen.

b) L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs, segons els usos assignats:

1) Educatiu: 0,35 m²s/m²s.

2) Sanitari-assistencial: 0,6 m²s/m²s.

3) Cultural, religió i administratiu, lleure i abastament: 0,8 m²s/m²s.

c) En sòl urbà i per a tots els diferents usos d'equipaments, regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implantarà l'equipament o el de la zona contigua i s'hi respectaran les condicions d'edificació vigents a la zona. Els canvis de les característiques de l'ordenació exigiran prèviament l'aprovació d'un Pla Especial o d'un Estudi de Detall.

Art.154. Pla Especial d'equipaments de la Platja de Ponent.

A. Definició.

Comprén els sòls delimitats per la línia de la Zona marítim-terrestre (ZMT), el Torrent dels Frares, i l'àmbit del sistema general ferroviari (3). Les fites de la ZMT són la M2-M1-M1-M2-M2-M3-M4-M5 i M7 del plànol nº 394 – Ref. B-24-5-OF d'Atermenament Oficial de la zona de Domini Públic Marítim Terrestre de Pineda.

B. Condicions de l'ordenació.

1. S'aplica la regulació que correspon al Sistema General d'equipaments (clau 7b).

2. En aquesta àrea seran d'aplicació les determinacions sobre limitacions de la propietat sobre els sòls continguts a la ribera del mar per raons de protecció del Domini Marítim Terrestre, contingudes en el Títol II de la Llei de Costes (Llei 22/1988) i en el seu reglament (1471/1989).

a) L'amplada de la servitud serà de 20 metres terra endins a partir de Z.M.T.

b) L'amplada de la servitud de trànsit serà de 6 metres, terra endins a partir de la Z.M.T i es deixarà permanentment lliure pel pas de persones i vehicles. No es permetran obres de consolidació, increment del valor de l'expropiació en les construccions situades en la zona de servitud de trànsit.

c) El Pla Especial garantirà els accessos de vianants al mar com a mínim cada 200 metres.

3. Els usos permesos seran els d'esbarjo, lleure i esports pels usuaris de la platja i també els equipaments complementaris que l'ús intensiu de la platja reclami.

C. Condicions de gestió.



Sistema d'expropiació.

L'Ajuntament i el MOPU podrà establir concessions per l'explotació dels serveis en les condicions que determina la Llei de Costes.

TÍTOL QUART.

REGULACIÓ DEL SÓL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art.155.Definició

1.Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.

2.En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, Pla Especial de Reforma Interior, Pla Especial de Millora Urbana, en Execució d'Unitats d'Actuació, definits a les Normes Subsidiàries, vigents amb anterioritat i fins l'aprovació d'aquest Pla General o document similar, la classificació com a urbà no deslliura als propietaris afectats d'un acompliment total i complert de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla Parcial o Especial ni excusa de l'acompliment de les previstes, si de cas, en aquest Pla General i als documents que el desenvolupen.

Art.156.Elements de regulació

1.Per ordenar les edificacions i usos, aquest Pla General qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà en les categories següents:

- a)estructura tradicional (clau 12)
- b)d'eixample (clau 13)
- c)turística preexistent (clau 15)
- d)verd privat protegit (clau 16)
- e)transformació d'ús (clau 17)
- f)volumetria consolidada (clau 18)
- g)volumetria prefixada (clau 19)
- h)edificació aïllada (clau 20)
- i)industrial (clau 21)



2. Als efectes d'ordenar i garantir la gestió urbana, definit aprofitaments i espais públics, es delimiten a les àrees adjacents polígons o unitats d'actuació que són objecte d'una regulació detallada.

3. Per completar la definició de les determinacions urbanístiques es preveu per a àrees concretes la formulació de Plans Especials o d'Estudis de Detall.

4. En redactar els documents de desenvolupament del Pla General caldrà justificar expressament les solucions que s'apartin de les pautes indicatives sobre ordenació volumètrica i forma urbana dels plànols a escala 1:2.000.

Art.157. Condició general sobre l'entorn urbà

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

Art.158. Alineacions i rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resultaran precisades pels Estudis de Detall i els Plans Especials, que haurien de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla General.

2. A la vegada, l'Ajuntament formularà els corresponents projectes de refosa completa de les rasants, incorporant-hi i fent efectives aquelles disposicions.

3. En tot allò que no resulti modificat pel Pla General, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

4. En el Pla General es dona una indicació de rasant en sistema viari de nova creació i en els llocs on és estrictament necessari per precisar les determinacions.

5. Les tanques de partió de les parcel·les que limitin espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació es regiran per les següents condicions:

a) A les tanques de partió de parcel·la l'alçada de l'obra massissa no superarà la cota de 0,60 m. sobre la rasant del carrer o sobre la cota natural del terreny als altres límits.

b) Quan el pendent de la rasant del carrer superi el 10%, els 0,60m seran de promig i el punt màxim podrà pujar fins a 1,20m.

c) Fins a una alçada de 1,80 m. es completarà amb tanca vegetal o trepada. (Comporta tanques en pendent als carrers en pendent).

Art.159. Règim provisional

Mentre no hagin estat aprovats els Estudis de Detall, o Plans Especials de Millora Urbana o de Reforma Interior previstos com a obligatoris per aquest Pla General, únicament podran autoritzar-se obres de conservació i de reforma interior de les edificacions compreses dins dels seus àmbits territorials, i no es podran autoritzar obres d'ampliació, de substitució o de nova construcció.



Art.160. Condicions de gestió de les àrees delimitades com a unitat d'actuació.

1. Si no s'indica una altra cosa, en totes les àrees és d'aplicació el sistema de compensació.
2. En tot cas, són de cessió gratuïta i obligatòria els terrenys per a parcs i jardins, vials i equipaments, en els termes previstos a l'article 16 de la Llei Urbanística Catalana.
3. S'haurà de constituir una entitat de conservació per assumir les funcions de manteniment de les obres d'urbanització.

CAPÍTOL SEGON

ZONA DE NUCLI ANTIC (clau 12)

Art.161. Definició

Comprèn aquesta zona els terrenys dels sectors consolidats segons les pautes tradicionals.

Es finalitat d'aquest Pla General afavorir una millora de les condicions de via urbana, el manteniment del caràcter hereditat i la regulació de les possibilitats de substitució i de renovació.

Art.162. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envolvent màxim d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest capítol i de les regles contingudes en la regulació del tipus d'edificació.

El nombre màxim d'habitatges a cada parcel·la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificable màxim admissible de parcel·la.

Art.163. Tipus d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial i es formen illes tancades amb pads interiors.

Art.164. Condicions d'edificació

1. L'alçada de les edificacions serà la que queda grafiada als plànols 2.1, 2.2, 2.3, i 2.4. per aquestes zones.
2. En cas de fronts de trams sencers de carrers, edificats en més del 50% a major alçada, l'alçada màxima dels edificis que hi donin façana serà la mitjana de l'alçada de les edificacions existents.
3. La profunditat edificable serà la fixada als plànols 2.1, 2.2, 2.3, i 2.4.



En cas de no estar fixada, la profunditat edificable tindrà un màxim de 15m, i serà aquells que resulti de deixar un pati interior d'illa amb el criteri de l'art.65, amb una distància mínima entre façanes oposades de 6m o 2/5 de la major alçada d'edificació.

Si de l'aplicació d'aquest criteri en resulten profunditats edificables inferiors a 9m, l'illa serà totalment edificable.

En el cas d'illes no tancades o incompletes on no estiguin fixades les profunditats edificables aquestes tindran un màxim de 15m i serà la que resulti de deixar a la parcel·la de menor dimensió de l'àmbit que es tracti, un espai lliure posterior de forma que la distància entre l'alineació posterior i el límit de la parcel·la sigui major que 1/5 de l'alçada de l'edifici, amb un mínim de 3m.

4.S'admet l'edificació en planta baixa del 50% de la superfície del pati interior d'illa, sempre que l'edificació sigui adosada a l'edifici principal.

5.La parcel·la mínima es fixa en 90 m².

La façana mínima es regula per cada subzona llevat dels solars preexistents amb edificacions confrontants enregistrats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.

6.Només d'admeten els cossos sortints oberts o balcons amb un vòl màxim d'una quinzena part (1/15) de l'amplada del carrer però sense superar mai 0,90 m, a partir dels 4m d'alçada sobre la rasant del carrer.

7.La coberta serà de teula àrab o similar.

8.Les tanques partió de parcel·les als límits de pati d'illa tindran una alçada màxima massissa de 1,80m. mesurats a partir de la cota natural del terreny al límit corresponent.

9.En cas d'existir tanques a espai públic, aquestes es regiran pel que estableix l'art.158.5 d'aquesta normativa.

Subzones d'estructura tradicional (Claus 12a, 12b, 12c, 12d i 12e)

Art.165.Condicions d'ús

Hi són admesos els usos següents:

- a)Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.
- b)Hoteler.
- c)Bar i restaurants i similars.
- d)Comercial, amb un sostre màxim de 400 m².
- e)Magatzem, amb la mateixa limitació.
- g)Sanitari-assistencial.



h)Educatiu.

i)Administratiu.

j)Religiós.

k)Abastament en edifici aïllat i exclusiu.

l)Industrial, categoria 1ª en situacions 1, 2, 3 i 4 i categoria 2ª en situacions 2, 3 i 4.

Art.166.Divisió en subzones.

La zona d'estructura tradicional es divideix en cinc subzones diferenciades:

Clau 12 a. Nucli antic

Clau 12 b. Mixta

Clau 12 c. Bifamiliar

Clau 12 d. Unifamiliar

Clau 12 e. De conservació

Art.167.Subzona d'estructura tradicional Nucli Antic (clau 12a).

Recull les especificacions genèriques de la zona12, i en particular manté l'exigència de l'alineació de façana i la construcció entre mitgeres.

L'amplada mínima de parcel·la es fixa en 5,30 m. amb les excepcions previstes en l'article 173.1.c.

Art.168.Subzona d'estructura tradicional mixta (clau 12b).

En la subzona d'estructura tradicional mixta (Clau 12b) s'admet com a optatiu el deixar un espai lliure privat en la façana, i enretirar l'edificació un mínim de 3 metres respecte l'alineació oficial. També s'admet la possibilitat de separar l'edificació de la mitgera a una distància no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació, amb la obligació de decorar la paret mitjana descoberta.

No obstant l'espai lliure privat en façana es considera obligat en els trams del Carrer de Mar, grafiats en el plànol d'ordenació corresponent i també en els següents trams:

CARRER COMTAL (entre Sant Jordi i final Càmping).

CARRER PUNTAIRES (entre Comtal i Girona).

CARRER COLON (entre Roger de Lauria i A.Clavé).

AVINGUDA MONTSERRAT (entre Barcelona i Justícia).



Amb independència d'aquestes determinacions l'Ajuntament podrà promoure estudis de detall per definir altres trams de fixació obligatòria d'espai verd privat en façana, per motius de conservació i protecció de l'arbrat de les voreres existents o previsible.

L'amplada mínima de la parcel·la es fixa en 5,50 m. amb les excepcions previstes a l'art. 173.1.c.

Art.169.Subzona d'estructura tradicional bifamiliar (clau 12c).

En la subzona d'estructura tradicional bifamiliar, (clau 12c) además dels objectius i determinacions genèriques de la zona 12 (i particulars de la subzona 12b, que són d'aplicació també en la present subzona), cal establir les següents precisions complementàries:

- 1.L'amplada mínima de parcel·la es fixa en forma particularitzada per a cada unitat de zona, afegint un número n, indicador d'amplada, a continuació de la Clau (12c/n).
- 2.L'ús residencial es limita a 2 habitatges per cada n metres de façana, arrodonint a la unitat la xifra resultant.

Art.170.Subzona d'estructura tradicional unifamiliar (clau 12d)

En la subzona d'estructura tradicional unifamiliar, (clau 12d), además dels objectius i determinacions genèrics de la zona 12, (i particulars de la subzona 12b, que són d'aplicació també per la present subzona) cal establir les següents precisions complementàries:

- 1.L'amplada mínima de parcel·la es fixa de forma particularitzada per a cada unitat de zona, afegint un número n, indicador d'aquesta amplada, a continuació de la Clau (12d/n).
- 2.L'ús residencial es limita a un habitatge per cada n de metres de façana, arrodonint la unitat a la xifra anterior resultant.

Art.171.Subzona d'estructura tradicional de conservació (clau 12e)

1.Aquesta subzona comprèn el conjunt d'edificis relacionats en el capítol VII de la Memòria Justificativa. A part de possibles obres de conservació i restauració, no s'hi preveu cap mena d'actuació, amb la finalitat de mantenir les actuals condicions d'edificació i conservar l'actual estructura urbana i/o edificativa.

2.Els edificis catalogats que estan sotmesos a la qualificació de sistema queden afectats per la qualificació mixta *6/12e o +7/12e. Aquesta qualificació mixta comporta les determinacions pròpies del sistema corresponent, especificades en aquesta Normativa, a més a més, dels condicionants inherents als edificis catalogats segons el punt 1 d'aquest article.

3.Els edificis catalogats situats dins de l'àmbit del sòl no urbanitzable estan afectats per la qualificació mixta 10/12e. Aquesta qualificació mixta comporta a més de les determinacions pròpies del Sòl No urbanitzable, *31/12e, *32/12e, *34/12e, els condicionants que es desprenen de la condició d'edificis catalogats segons el punt 1 d'aquest article.



4. Es podran adaptar els usos actuals amb criteris funcionals prèvia justificació de no alteració significativa dels components essencials de l'edifici a protegir. La llicència s'atorgarà previ informe favorable de la Comissió Municipal del Patrimoni.

5. S'estableix un règim transitori pels d'aquest subzona entretant no s'aprovi el Pla Especial de Protecció del Patrimoni i el corresponent catàleg per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona. En aquest règim s'adopten quatre tipus de protecció:

- 1.-Conservació d'elements: només cal protegir determinats elements estructurals o construcció.
- 2.-Conservació de la façana: cal conservar la façana exterior de l'edifici.
- 3.-Conservació del buc: protecció de tots els elements exteriors.
- 4.-Conservació integral: cal protegir l'edifici exterior i interiorment.

Per cadascun d'aquest tipus, es fixa el següent règim jurídic:

1. Conservació d'elements:

a) L'element a conservar només pot ser objecte de restauracions i obres de conservació que no comportin modificacions de les seves característiques.

b) Qualsevol actuació de l'edifici no pot desvirtuar per raons de composició, textura, matèria, color, etc... els valors intrínsecs de l'element que es pretén protegir.

2. Conservació de façanes:

a) Comporta no modificar la composició i materials de la façana existent, si no és en les parts anteriorment modificades per recuperar la morfologia original o tradicional.

b) Aquesta limitació no comporta la prohibició de realitzar aquelles obres permeses pel planejament, sempre que no afecti la part protegida.

c) Es considerarà que no hi ha afectació de façana, sempre que les modificacions no siguin visualment apreciables des d'una distància igual a l'amplada del carrer al que fa front des d'una alçada de 1,80 m.

3. Conservació de buc:

a) Comporta la no modificació dels elements de tancament, cobertura i ornat exteriors en els mateixos termes expressats en l'apartat 2a.

4. Conservació integral:

a) Únicament hi són permeses les obres de restauració i conservació, amb la finalitat de mantenir la construcció i conservar-la en condicions.

6. El dictamen favorable de la Comissió Municipal de Patrimoni és preceptiu per a poder autoritzar l'obra.



Si amb la finalitat de conservació es precisés un canvi d'ús que comportés canvis morfològics substancials, seria necessari o l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni.

7. Els edificis protegits en classifiquen en aquests quatre tipus d'acord amb el següent quadre:

I: Protecció integral
B: Protecció del buc
F: Protecció de la façana
E: Protecció d'elements

1 Torre de Merola.....	I
2 Mas Coll-Gualba Jalpi.....	B
3 Mas Castellà-Torre Sant Jaume.....	B
4 Rectoria Vella.....	B
5 Can Roig.....	B
6 Capella Sant Antoni.....	I
7 Can Cànoves.....	I
8 Can Teixidor.....	B
9 Can Feliu de Manola.....	B
10 Can Barbeta, C. Major, 36.....	F
11 Can Benet, C. Major, 1.....	F
12 Ciutadans, 24, 26, 28.....	F
13 Can Comas.....	I
14 Can Alabau.....	F
15 Biblioteca Serra i Moret.....	I
16 Major, 59, 61, Serra i Moret.....	F
17 Ignasi Iglèsies, 6 a 13.....	F
18 Major, 32, 35, 40, 60 i 57.....	F
19 Justícia del 4 al 16.....	F
20 Sant Antoni del 5 al 15.....	F
21 Mar de 46 a 62 entre Balmes i Barcelona.....	F
22 Ciutadans, 8.....	F
23 Mar, 122.....	F E
24 Tribala de 65 a 93 i 99 a 113.....	F
25 Església 102, 104a, 104b, i 106.....	F
26 Mar, 25b.....	F
27 Major 37, can Llorens.....	F
28 Balmes, 3-5, can Bartomeu.....	B E
29 Colon 42 al 52.....	F
30 Girona, 3 cal Coronel.....	B
31 Consolat del Mar, can Basart.....	I
32 Can Martorell.....	B
33 Can Palau de la Guitarra.....	B
34 Can Cassola.....	B
35 Can Tapiola.....	B
36 Mas Rafart-Les Creus.....	B
37 Barcelona, 9 can Guri.....	B
38 Can Serra.....	B
39 Can Valeri Comas.....	B



40 Can Cornet.....	B
41 Can Juli.....	B
42 Mas Aixelà, CN-II.....	B
44 Turó Mare de Deu de Gràcia.....	I
45 Serralada de Sant Jaume.....	I
46 Aqueducte romà.....	I
47 Castell de Montpalau.....	I
48 Turó i carena de Guàrdia.....	I
49 Can Quintana.....	F E
50 Pont del diable.....	I

CAPÍTOL TERCER

ZONA D'EIXAMPLE (clau 13)

Art.172.Definició i subzones

1.Comprén aquesta zona els terrenys de sòl urbà qualificats per l'ordenació urbanística anterior com a zona de densificació en eixample, estructurats en edificació en forma d'illa tancada i d'ús prioritàriament residencial.

Article 173. Paràmetres reguladors

1. Per la subzona de densitat en illes tancades (clau 13) es preveuen els següents:

- Profunditat edificable fixada als plànols d'ordenació
- Alçada reguladora màxima en funció de l'amplada dels carrers:

Amplada del carrer	Alçada màxima	Nº de Plantes
Menys de 10 metres	10,50 m	PB+2P
De 10 m. A menys de 15	13,50 m	PB+3P
De 15 m. A menys de 25	16,50 m	PB+4P
De 25 m. O més	19,50 m	PB+5P

Als edificis amb façana a la Placa de les Mèlies, Plaça d'Espanya i Plaça dels Reis Catòlics l'alçada màxima serà de 16,50 metres, que correspon a PB+4P. A les altres places d'alçada es regularà per l'amplada del carrer més ample que ho concorri.

- La façana mínima de les Parcel·les entre mitgeres serà de 7 metres.

Quan una parcel·la tingui una façana inferior a la mínima i consti inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries anteriors a aquest Pla General s'entendrà que la façana mínima és la que consta en el registre.

En parcel·les de façana menor a 5 metres només es permetrà la construcció d'un edifici de dues plantes (PB+1) que contingui un únic habitatge i sempre que compleixi les Normes legals vigents pel que fa a les condicions d'habitabilitat.



d)Cossos sortints:

És d'aplicació allò que s'estableix als articles 52 i 53 pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.

e)Edificació del pati interior de les illes tancades:

Es permet només en planta baixa.

f)Es permeten habitatges en planta baixa sempre que no es produeixi cap desdoblament de la planta baixa ni cap entre-solat i la cota del paviment de la planta baixa se situï com a mínim a 15 cm. pel damunt de la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana de l'edifici.

No es permeten, en cap cas, habitatges la pati interior de l'illa.

2.Per la subzona de densificació en ordenació obert (clau 13b) es preveuen a més dels de caràcter general pel tipus d'edificació aïllada, els següents paràmetres:

a)Alçada reguladora màxima: Serà com a màxim de 15,25 metres. El nombre màxim de plantes serà de 5 (PB+4P).

En funció del nombre de plantes les alçades seran les següents:

Nº de plantes	metres
PB.....	3,05
PB+1P.....	6,10
PB+2P.....	9,10
PB+3P.....	12,20
PB+4P.....	15,25

b)Edificabilitat màxima

És de 2,25 m² de sostre/m² de parcel.la, excepte en les zones de menor intensitat diferencial establertes en les Normes Subsidiàries anteriors al Pla General.

El nombre màxim d'habitatges a cada parcel.la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificat de la parcel.la.

c)Ocupació màxima de parcel.la per l'edificació: 40% de la superfície del solar.

d)Superfície mínima de parcel.la: És de 1.000 m² per parcel.les per a edificis d'habitatges plurifamiliars i 400 m² per parcel.les per habitatges unifamiliars.

e)Amplada mínima de les parcel.les, en cap cas serà menor de 8 m.

f)Separacions de l'edificació als límits de la parcel.la: Serà la meitat de l'alçada de l'edifici.

No obstant si a les parcel.les veïnes hi ha mitgeres al descobert es permetrà que el nou cos d'edificació s'adapti al gàlib de la mitgera, en quin cas caldrà un Estudi de Detall.



Si hi ha diversos edificis en una parcel·la la separació entre ells serà igual a l'alçada del que la tingui més gran.

g) No s'admeten edificacions auxiliars.

h) Tanques: Seguiran les alineacions i rasants dels carrers. Es regiran pel que determina l'art. 158.5 d'aquesta normativa.

Art.174. Usos

Els usos permesos a la zona de l'Eixample en Densificació són:

Habitatge uni i plurifamiliar

Comercial, hotelier i oficines

Indústria equivalent a 1^a i 2^a categoria

Magatzems en general

Civil i cultural

Sanitat i religiós.

CAPÍTOL QUART

ZONA TURÍSTICA PREEXISTENT (clau 15)

Art.175. Definició

1. Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà consolidat i edificat per a usos turístics.

2. S'hi preveuen dos tipus d'actuació amb la finalitat de potenciar l'actual servei turístic:

a) Manteniment dels actuals volums edificats.

b) Possibilitat de millora i augment d'intensitat d'edificació.

Art.176. Edificabilitat

1. El manteniment dels actuals volums edificats suposa que es fixen les alçades i ocupacions existents a cada zona.

2. Es permetrà l'augment del sostre existent en un 10% sempre que el total no superi l'edificabilitat neta de 1,8m²/m².

Les condicions edificatòries seran les de les claus 13a i 13b, d'acord amb les preexistències de l'entorn, i es concretaran per mitjà d'un Estudi de Detall.



En el cas de substitució de l'edifici existent podrà reordenar-se el mateix sostre edificable (1,8m²/m²) mitjançant un Estudi de Detall.

CAPÍTOL CINQUÈ

ZONA DE VERD PRIVAT PROTEGIT (clau 16)

Art.177.Definició

Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades lliures d'edificació i de domini privat.

Art.178.Actuacions permeses

En les finques subjectes a aquesta qualificació que estiguin edificades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, es podran fer obres de reforma i ampliació sense que la possible ampliació comporti un augment del volum preexistent en més d'un 10% ni sobrepassi l'altura absoluta de 9,15 m. sobre la cota natural del terreny ni s'acosti als límits de la finca en menys de 5m. En tot cas es mantindrà la vegetació existent i es substituirà la que es suprimeixi per motiu de les obres.

Quan la superfície de zona de verd privat protegit supera la superfície d'una hectàrea (unitat mínima de conreu en regadiu) es podrà construir un habitatge amb les mateixes condicions que estableix d'art.271 per als habitatges agrícoles.

Per tal de facilitar la conservació i el manteniment de construccions antigues, es preveu la possibilitat de rehabilitar o d'adaptar els usos actuals d'aquestes construccions, d'acord amb criteris funcionals.

Es mantindran els jardins, horts i espais lliures existents.

Art.179.Actuacions prohibides

No es permet modificar les cotes naturals en més o en menys de mig metre en les superfícies situades a menys de 3mts. de propietats veïnes.

Art.180.Usos

Habitatge unifamiliar.

Equipament de caràcter cultural.

CAPÍTOL SISÈ

ZONA DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS (clau 17)

Art.181.Definició

Aquesta zona deriva dels mecanismes de transformació d'ús establerts en les Normes Subsidiàries anteriors a aquest Pla General per a obtenir espais públics per a la gestió municipal i per a resoldre les afectacions.

La normativa es manté segons allò que s'establí en les esmentades Normes.



Art.182.Divisió en subzones

Aquesta zona ocupa tres subzones característiques diferents:

- a) Transformació vers espais públics.
- b) Reserva per a gestió municipal espais públics.
- c) Reserva per a gestió d'afectacions.

Art.183.Subzona de transformació vers espais públics.(clau 17a)

La subzona de transformació vers espais públics permet mantenir l'ús actual d'uns terrenys que estan subjectes a transformació vers ús públic.

Mentre el procés de transformació no estigui programat, es permet desenvolupar les activitats pròpies de les instal·lacions existents.

Art.184.Subzona de reserva per a gestió municipal d'espais públics (clau 17b)

La subzona de reserva per a gestió municipal d'espais públics es refereix a alguns lots de cessions gratuïtes obtingudes a través d'unitats d'actuació en sòl urbà respecte dels quals es concedeix a l'Administració la possibilitat de gestionar uns espais públics de més entitat o de millor emplaçament. En cas de fer-se efectiva la permuta, el solar considerat en aquesta zona passarà a incloure's en la unitat de zona veïna.

Art.185.Subzona de reserva per a gestió d'afectacions (clau 17c).

La subzona de reserva per a gestió d'afectacions es refereix a solars resultants de cessions obligatòries a través d'unitats d'actuació en sòl urbà, respecte dels quals es concedeix el domini a l'Administració per tal de facilitar la gestió d'afectacions d'edificis situats en l'àmbit o a l'entorn del solar considerat. En cas de fer-se efectiva l'adjudicació a la propietat afectada, la qualificació urbanística definitiva serà la de la zona veïna.

CAPÍTOL SETÈ

ZONA DE VOLUMETRIA CONSOLIDADA (clau 18)

Art.186.Definició

- 1.Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà consolidat i totalment edificat amb un tipus d'ordenació específica d'acord amb l'ordenament urbanístic anterior, i que no es recull en les presents Normes.
- 2.No s'hi preveu cap actuació, amb la finalitat de mantenir les actuals condicions d'edificació.
- 3.Només es permeten les actuacions de manteniment i les intervencions que no comportin cap alteració de l'estructura dels edificis ni increment de l'edificabilitat.
- 4.En els edificis aïllats es permetran actuacions de redistribució interior.



5.El nombre màxim d'habitatges a cada parcel.la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificat de la parcel.la.

6.En cas de substitució de l'edifici existent podrà reordenar-se el mateix sostre mitjançant un Estudi de Detall que adoptarà les condicions edificatòries i els usos de les claus 13a o 13a d'acord amb les preexistències de l'entorn.

CAPÍTOL VUITÈ

ZONA DE VOLUMETRIA PREFIXADA (clau 19)

Art.187.Definició

Aquesta zona comprèn les àrees on per la naturalesa de les condicions intrínseques o de l'entorn es defineix una ordenació volumètrica específica que es grafia en els plànols d'ordenació.

Art.188.Edificabilitat

1.L'edificabilitat es defineix per fixació directa d'un volum segons queda grafiat i acotat en els plànols corresponents, amb la indicació 19/n on n representa el nombre màxim de plantes.

El nombre màxim d'habitatges a cada parcel.la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificat de la parcel.la.

2.Els paràmetres reguladors seran els definits a l'article 173 apartats c), d) e) i f).

3.Les tanques de parcel.la seran segons es determina a l'article 164.9, i a l'art.158.5, segons els casos.

4.Els usos permesos a la zona de volumetria prefixada es regiran pel que disposa l'art.174 per a la zona d'Eixample en Densificació.

CAPÍTOL NOVÈ

ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (clau 20)

Art.189.Definició

Aquesta zona comprèn les àrees destinades preferentment a segona residència, realitzades seguint un tipus d'ordenació d'intensitat baixa.

Art.190.Divisió en subzones

En funció de la superfície de la parcel.la es distingeixen 4 subzones de diferent coeficient d'edificabilitat neta.



Clau subzona	Superfície de la parcel·la m ²	Edificabilitat neta m ² s/m ² s
20a/1 Intensiva densificada	200-400	0,7
20a/2 Intensiva	400-600	0,5
20a/3 Semi-intensiva	600-800	0,5
20a/4 Extensiva	més de 800	0,4

No es permeten parcel·les de superfície menor de 200 m².

Art.191.Forma de la parcel·la

1.La llargada mínima de façana de la parcel·la és de 15 metres en general i 10 metres per la 20a/1.

2.En cas de façana a un vial en corba es pot reduir la llargada mínima a 10 metres, però haurà de poder inscriure's a l'interior de la parcel·la un cercle de 15 metres de diàmetre.

Art.192.Ocupació màxima de parcel·la per l'edificació

En la subzona intensiva densificada podrà ser del 40% de la superfície de la parcel·la. En les altres subzones serà del 30%.

En totes les subzones les parcel·les que tinguin un pendent superior al 30% tenen l'ocupació restringida segons el següent quadre.

Pendent	Factor reducció
Del 30 al 50%.....	2/3
Del 50 al 100%.....	1/2
Més del 100%.....	no edificables

Art.193.Nombre de plantes i alçada reguladora màxima

1.El nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis.

2.L'alçada reguladora màxima en referència al nombre de plantes serà la següent:

Nº de plantes	Metres
PB.....	3,40
PB+1P.....	6,45



3.L'alçada reguladora màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana o part de la façana fins el ràfec de la coberta o fins el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

4.El punt de referència per a mesurar l'alçada reguladora màxima serà el centre de gravetat de la planta baixa o part d'aquesta a determinar segons les següents prescripcions:

a)En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes s'establiran amb una variació absoluta de més o menys de 1 metre en relació amb la cota natural del terreny.

b)Quan per causa del pendent del terreny sigui necessari projectar un edifici escalonat el volums d'edificació resultants i l'edificabilitat total no superarà els que resultarien d'edificar en terreny horitzontal. L'alçada reguladora es mesurarà per cada una de les parts escalonades de la planta baixa que tinguin diferent nivell.

Art.194.Separacions de l'edificació als límits de la parcel.la

Les separacions mínimes de l'edificació als diferents límits de parcel.la són:

a)5 metres de la façana (3 metres en la subzona 20a/1)

b)3 metres dels altres límits (2 metres en la subzona 20a/1)

c)En cas d'existir diferents edificacions en una mateixa parcel.la, la separació mínima entre elles serà la meitat de l'alçada de la més alta.

d)En les parcel.les de la subzona (20a/1) es permetrà l'agrupació d'habitatges en un nombre màxim de 2 en forma d'edifici aparionat sobre dues parcel.les que compleixin les condicions de parcel.lació establertes.

En el cas de la Unitat d'Actuació Valldemaniu II, ateses les seves condicions topogràfiques i formals, a les parcel.les que en nombre superior a 2 siguin objecte d'una única promoció i d'un mateix projecte unitari es permetrà eliminar la separació als límits laterals de les parcel.les centrals.

e)Les tanques de parcel.la seguiran allò que determina l'article 158.5.

Art.195.Edificis Auxiliars

1.S'admeten edificis auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la parcel.la i 2,50 metres d'alçada i coberts amb teulada obligatòriament.

2.Els edificis auxiliars han de mantenir les separacions establertes a l'article 194 a no se de que es constitueixin aprofitant el desnivell del terreny o en substitució del terrabuit ni no es rebassin en cap cas, l'alçada d'un metre del nivell natural del terreny.

Art.196.Usos admesos

1.Apart de l'ús residencial unifamiliar només s'admeten usos cívics culturals i religiosos.



2. En els edificis auxiliars els usos permesos són:

Garatges particulars.

Guarda i dipòsit de material de jardineria.

Instal·lacions tècniques per a piscines.

CAPÍTOL DESÈ

ZONA D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (Clau 21)

Art.197.Definició

Aquesta zona comprèn unes illes destinades a la construcció d'edificis per instal·lacions industrials, situats en àrees de sòl urbà industrial classificat en les Normes Subsidiàries anteriors a aquest Pla General.

En el Pla es defineixen dues subzones:

Clau (21a) ordenació industrial.

Clau (21b) ordenació industrial amb fixació d'alineacions d'edificació.

Art.198.Paràmetres de l'edificació en la subzona (21a)

Els paràmetres que defineixen les condicions edificatòries, llevat del que determina l'art.173.1c, en aquesta zona són:

Alçada màxima = 10 metres

Parcel·la mínima = 800 m²

Amplada mínima de parcel·la = 20 metres

Ocupació màxima de parcel·la = 70%, l'espai no ocupable per l'edificació serà contigu a la via pública

Intensitat d'edificació neta = 1,1 m²/m²

Les tanques es regiran per allò que estableix l'art.158.5 d'aquesta normativa.

Art.199.Paràmetres de l'edificació en la subzona (21b)

Alçada màxima 10 m.

Parcel·la mínima 800 m².

Amplada mínima de la parcel·la 20m, llevat el que determina l'art.173.1c.

Les tanques regiran pel que estableix l'art.158.5. d'aquesta normativa.

Edificabilitat neta: 1,1 m²/m².

Alineació de l'edificació: prefixada i obligatòria segons el plànol d'ordenació.



CAPÍTOL ONZE

REGULACIÓ D'ÀREES

Art.200.Unitat d'Actuació (clau UA.1). La Granja.

A.Descripció

1.Substitueix la (UA.3) La Granja de les Normes Subsidiàries. Comprèn els terrenys de la finca anomenada la Granja, a banda i banda del carrer de la Tribala.

2.La superfície inclosa en la unitat és de 11.800 m2 del sòl.

B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació de la zona de densificació en ordenació oberta (clau 13b) menys en el cas d'existència de mitgeres al descobert que s'aplicarà la clau 13a.

2.Sòl públic: 5.967 m2 repartits com segueix:

Cessió per a vials i aparcaments (clau 5)..... 3.743 m2

Cessió per a zona de parcs i jardins Urbans (clau 6b)..... 1.050 m2

Cessió per a equipaments públics de nova creació..... 1.247 m2

3.S'estableix l'obligació a l'àmbit de la unitat d'actuació La Granja de redactar i tramitar un pla especial amb les condicions assenyalades a la Prescripció 1.3.3 de l'acord d'aprovació definitiva.

C.Condicions de Gestió

Sistema de compensació.

D.Edificabilitat total de la U.A.

L'edificabilitat és de 1,13m2st/m2s

Art.201.Unitat d'Actuació (clau UA.2). Comtal.

A.Descripció

1.Subsisteix la (UA.9) Comtal de les Normes Subsidiàries amb un tipus d'ordenació diferent.

2.La superfície inclosa en la UA. és de 7.865 m2.

B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica l'ordenació de densificació en illa tancada (clau 13a).



2.El carrer de Sant Jordi tindrà 16m. d'amplada.

3.Les superfícies de cessió previstes per a sistemes són les següents:

Sistema viari (clau 5)..... 2.601 m2

Es disposarà a l'interior de l'illa nord un àmbit de zona verda de 350m2 per ampliar l'existent inclòs un pas de 5m d'amplada per tal d'accedir-hi des del C.Comtal.

C.Condicions de gestió

Sistema de compensació

D.Edificabilitat total

Es de 9.190 m2 de sostre.

Art.202.Unitat d'Actuació (clau UA.3). Sant Jordi

A.Descripció

1.Substitueix la (UA.11) Sant Jordi de les Normes Subsidiàries anteriors amb la mateixa delimitació i aprofitament però amb diferent ordenació.

2.La superfície inclosa a la UA és de 20.000 m2.

B.Condicions d'ordenació

1.Donar continuïtat als carrers de Sant Jordi (12,5 m) Illes Canàries (15 m.), Girona (10m), i Progrés (10m).

2.S'apliquen les regulacions següents: A ponent del carrer de Sant Jordi zona de volumetria prefixada (clau 19) en edificis que s'adaptin al tipus preexistents en l'entorn.

En els fronts dels carrers de Girona i del Progrés s'adoptarà l'alineació de vial amb el gàlib que correspon a les mitgeres al descobert. Al carrer de Girona 5 plantes d'alçada, al carrer del Progrés 4 plantes. En ambdós casos 16m. de profunditat edificable.

A les illes enfront de l'àrees d'equipaments se situaran 2 rengles de cases en filera de 3 plantes (PB+2P) amb façana als carrers de la Justícia i del Progrés.

S'aplica l'ordenació d'estructura tradicional unifamiliar (12d/6) a la resta de les illes situades entre els carrers Jaume I i Comtal.

3.Sòl públic de cessió:

L'illa delimitada pels carrers del Progrés, Canàries, Girona i Sant Jordi serà de cessió per a equipaments públics (clau 7c): 5.060 m2 de sòl.



C.Condicions de gestió

Sistema de compensació.

D.Edificabilitat total

És de 14.992 m2 de sostre.

Art.203.Unitat d'Actuació (clau UA.4). El Carme.

A.Descripció

1.Substitueix la (UA.12) El Carme de les Normes Subsidiàries amb l'objecte d'adoptar una ordenació més adient.

És l'àmbit delimitat pels carrers de Sant Jordi, Sant Antoni, Illes Canàries i Comtal.

2.La superfície inclosa en la unitat és de 22.200 m2 de sòl.

B.Condicions de l'ordenació

1.S'eixamplarà fins a 12,5 m. en el carrer de Sant Jordi i s'obriran els carrers d'Eivissa (10 m.), Jaume I (10 m.), Comtal (12 m.) i Canàries (15 m.)

2.S'aplica l'ordenació d'estructura tradicional mixta (clau 12b) a l'illa delimitada pels carrers de Sant Antoni, Canàries, Eivissa i Sant Jordi i al front del carrer Sant Jordi de l'illa Jaume I, Canàries, Menorca, Sant Jordi. Fondària edificable 16,50 m. Superfície de sòl 4.500m2. Edificabilitat 10.700 m2 de sostre.

S'aplica l'ordenació d'estructura tradicional unifamiliar (12d/6) a la resta de les illes situades entre els carrers de Jaume I i Comtal. Superfície de sòl 6.100 m2. Edificabilitat 7.525 m2 de sostre.

3.Superfícies de cessió

Carrers Eivissa, Jaume I, Menorca, Sant Jordi i Canàries: Sistema viari.

Sistema d'equipaments (clau 7c):
a l'illa Sant Jordi, Eivissa, Jaume I. 4.000 m2.

C.Condicions de gestió

Sistema de compensació. Es compensaran els propietaris que resultin afectats per la nova alienació del carrer de Sant Jordi.

D.Edificabilitat total privada

És de 18.225 m2 de sostre.



Art.204.Unitat d'Actuació (clau UA.5). Barcelona.

A.Descripció

1.Substitueix a la (UA.15) Barcelona de les Normes Subsidiàries anteriors. No es modifica l'aprofitament però sí l'ordenació.

2.La superfície inclosa en la unitat és de 17.400 m².

B.Condicions d'ordenació

1.S'apliquen les regulacions de zona de densificació en illa tancada (clau 13a), hotelera (clau 15) i volumetria prefixada (clau 19).

2.Les edificabilitats són les següents:

zona 13a..... 4.650 m² de sostre
zona 15..... 1.200 m² de sostre
zona 19/4..... 7.120 m² de sostre

3.Els sòls de cessió són els següents:

Per a equipaments comunitaris clau (7c1)... 1.392 m²
Per a parcs i jardins urbans..... 840 m²

4.Els carrers perpendiculars a la costa, a partir del carrer de Barcelona, tindran 25m. d'amplada i tindran aparcament en doble bateria.

C.Condicions de gestió

Sistema de compensació.

D.Edificabilitat total

És de 12.970 m² de sostre.

Art.205.Unitat d'Actuació (clau UA.6).Passeig Marítim.

A.Descripció

1.Substitueix la (UA.16) Passeig Marítim de les Normes Subsidiàries. El P.E.M.U. fou aprovat definitivament el 19/9/85 però mai fou desenvolupat. També fou aprovat un projecte d'urbanització del qual només s'executà el Passeig Marítim.

S'haurà de redactar un nou P. E.M.U. adaptat a les condicions que es fixen en aquest article.

2.L'àmbit de la UA. s'extén fins una línia paral·lela al ferrocarril situada a 130 metres i que coincideix sensiblement amb el camí que delimita les propietats.

La superfície inclosa en la UA és de 40.760 m².



B. Condicions d'ordenació

1. S'aplica la regulació de la zona de volumetria prefixada en edificis de planta baixa i quatre plantes pis (clau 19/5).

2. Es preveu per a sòl privat 2 parcel·les de $20 \times 20 = 400 \text{ m}^2$ i 2 més de $70 \times 95 = 6.650 \text{ m}^2$ en total 14.100 m^2 .

3. El sòl públic serà de 25.660 m^2 repartit com segueix:

Cessió per a Passeig Marítim, vials i aparcaments (clau 5) 16.500 m^2

Cessió per a parcs i jardins Urbans (clau 6b)..... 9.160 m^2

També es cedirà la part corresponent a protecció de Riera segons els plànols.

C. Condicions de gestió

Sistema de compensació.

D. Edificabilitat total de la UA

És de $40.760 \times 0,81 = 33.000 \text{ m}^2$ de sostre.

Art.206. Unitat d'Actuació (clau UA.7). Can Fusté.

A. Descripció

1. Substitueix la (UA 18) Can Fusté de les Normes subsidiàries.

2. La superfície és de 9.100 m^2 .

B. Condicions d'ordenació

1. S'aplica la regulació d'edificació amb volumetria prefixada (19/3) amb l'ús comercial i de serveis.

La superfície de sòl privat és de 3.120 m^2 .

2. L'edificació es materialitzarà en un projecte unitari.

3. En el front del nou carrer es projectarà un aparcament per 24 automòbils.

4. La cessió per a parcs i jardins urbans (clau 6b) és de 1.180 m^2 .

La cessió per a vials (clau 5) és de 4.800 m^2 .

C. Condicions de gestió

Sistema de compensació



D.Edificabilitat total de la UA

És de 2.275 m2 de sostre.

Art.207.Unitat d'Actuació (clau UA 8) Valldemaniu

A.Descripció

1.Substitueix la (UA 20) Valldemaniu de les Normes Subsidiàries.

2.La superfície de l'àmbit és de.....4.200 m2.

B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació de la zona de volumetria prefixada (clau 19) en una superfície de 2.540 m2 de sòl.

2.Les superfícies de cessió són:

vialitat (clau 5).....1.172 m2.

C.Condicions de gestió

Sistema de compensació

D.Edificabilitat total

És de 1.050 m2 de sostre.

D'acord amb el conveni amb la propietat aprovat per acord plenari de 3-4-91, les obligacions d'urbanització inclouen la part del carrer Jaume Huguet i del carrer Sant Joan que estan al front d'equipaments municipals eren a càrrec de l'Ajuntament, per l'import pactat i en substitució de la cessió de 328m2 de la zona 17b prevista a les Normes Subsidiàries de Planejament.

Art.208.Unitat d'Actuació (clau UA.9). Valldemaniu II

A.Descripció

1.S'aplica la regulació d'edificació aïllada unifamiliar intensiva densificada (20a/1) amb la variant d'habitatges en filera i projecte unitari.

Superfície de al zona (20a/1).....6.404 m2

2.Sòl públic de cessió:

Per a parcs i jardins urbans (clau 6b).....2.260 m2

Per a vials (clau 5) i aparcaments.....3.136 m2

C.Condicions de gestió



Sistema de compensació

D.Edificabilitat total

És de 2.950 m2 de sostre

Art.209.Unitat d'Actuació (clau UA.10). Ronda Nord

A.Descripció

1.Substitueix la (UA 23) Ronda Nord de les Normes Subsidiàries anteriors que queda anul.lada i ampliada.

La superfície de la UA és de25.726 m2

B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació de la zona d'edificació aïllada unifamiliar intensiva (20a/2) sobre una superfície de..... 17.979 m2

2.Les cessions per a sòl públic són 8.567 m2 repartits com segueix:

Viaris (clau 5).....3.487 m2

Parcs i jardins urbans (clau 6b).....2.765 m2

Equipaments públics.....2.315m2

C.Condicions de gestió

Sistema de compensació

D.Edificabilitat total de la UA

És de 6.150 m2 de sostre.

Art.210.Unitat d'Actuació (clau UA.11). El Pilar

A.Descripció

1.Aquesta unitat d'Actuació comprèn el sector B de la UA 30 de les Normes Subsidiàries, aprovat provisionalment el 11/7/84.

És l'illa delimitada pels carrers de Ponent, Diputació, Av de la Mediterrània i Av d'Andorra.

2.La superfície inclosa en la UA és de 7.050 m2.

B.Condicions d'ordenació



1.S'aplica la regulació de zona de volumetria prefixada (clau 19) de 2 blocs de 5 plantes (pb+4p) en els fronts dels carrers de la Diputació i del parc i jardí del carrer d'Andorra.

La superfície en planta dels blocs és:

$42 \times 21 - 25 = 857 \text{ m}^2$

$41,60 \times 21 - 25 = 848 \text{ m}^2$

Total zona (19/5)=1.705 m²

Zona verd privat protegit (clau 16):

$41,8 \times 16 = 669 \text{ m}^2$

a l'interior de la zona 19/5.

2.Cessió per a vial i jardí públic
enfrent del carrer Diputació 1.296 m².

C.Condicions de gestió

Sistema de compensació

D.Edificabilitat total

És de 8.555 m² de sostre sobre rasant.

Art.211.Unitat d'Actuació (clau UA.12). Can Carreras.

A.Descripció

1.Substitueix la (UA.33) Can Carreras de les Normes Subsidiàries. Es redefeixen els límits del sòl urbà i s'acoten en un entorn que compren la totalitat de les àrees edificades i urbanitzades parcialment.

2.La superfície inclosa en la UA.33 és de 72.16 Ha.

B.Condicions d'ordenació

1.El desenvolupament d'aquesta unitat d'actuació requereix l'aprovació d'un Pla Especial de Millora que concretarà amb especial cura les reserves de sòl públic, les alineacions i rasants, les àrees amb aprofitament privat i les condicions de les obres de reurbanització, juntament amb les altres prescripcions pròpies d'aquests plans.

2.S'aplica la regularització de la zona d'edificació aïllada extensiva (clau 20a/4) i intensiva (clau 20a/2).

3.L'àrea d'equipaments superarà el 4% de la superfície del sector i podrà ser d'equipaments privats (clau 7b).



4. Les zones verdes seran com a mínim de 7,216 Ha. i compliran les condicions de forma i superfície que estableix l'Annex del Reglament de Planejament de la Llei del sòl.

5. Només seran edificables els terrenys amb pendent inferior al 40%.

6. La superfície mínima de parcel·la és de 800 m². Només s'exclouen d'aquesta condició les parcel·les inscrites en el Registre la propietat abans del 26 de gener de 1983. Les parcel·les de superfície inferior de 400 m² no seran edificables en cap cas.

7. Les àrees delimitades per línies discontinües en els plànols d'ordenació es destinaran a zones verdes fins a completar la superfície indicada en l'apartat 3. La resta serà edificable a través de la redacció d'Estudis de Detall que defineixin la volumetria, alineacions i rasants.

C. Condicions de gestió

Per a les àrees de sòl urbà: Pla Especial d'iniciativa municipal. Execució del planejament pel sistema de cooperació.

Per les àrees excloses del sòl urbà de l'antiga UA.33 de les Normes Subsidiàries. Expropiació.

Art.212. Unitat d'Actuació (clau UA.13). Balears

A. Descripció

1. Subsisteix a la (UA 34) Balears de les Normes Subsidiàries amb P.E.M.U aprovat provisionalment el 17/1/83 però no executat.

2. Superfície inclosa en la UA.....4.600 m²

B. Condicions d'ordenació

1. S'aplica la regulació de la zona de volumetria prefixada (clau 19/3) amb paràmetres d'estructura tradicional unifamiliar, sobre una superfície de 1.752 m² que correspon a l'illa delimitada pels carrers de Girona, Balears i Progrés.

2. Els sòls de cessió són els següents:

vialitat (clau 5).....1.060 m²
Zona de parcs i jardins (clau 6b).....1.788 m²

Les zones de parcs i jardins se situaran al sud del carrer del Progrés al Nord del carrer de Girona.

C. Condicions de gestió

Sistema de compensació

D. Edificabilitat total de la UA

És de 1.702 m² de sostre



Art.213.Unitat d'Actuació (clau UA.14).Carrer del Montseny

A.Descripció

Per donar continuïtat al carrer del Montseny en el tram comprès entre el carrer de Lepant i la perllongació del carrer Ripollès es delimita aquesta unitat d'actuació.

En previsió de futurs creixements urbans es preveu una reserva vial coincidint amb el Camí de la Torre.

La superfície total és de 11.000 m².

B.Condicions de l'ordenació

S'estableix les següents qualificacions:

Zona industrial (21a).....	2.616 m ²
Zona industrial (21b).....	1.550 m ²
Zona de parc i jardins (6b).....	1.100 m ²
Zona d'equipaments (7b).....	1.200 m ²
Vialitat.....	5.329 m ²

C.Condicions de gestió

Sistema de compensació.

Art.213(bis).Unitat d'Actuació 22.1 i U.A.N.S.P 14, 19, 26, 27, 30 i 31.

1.Definició:La Unitat d'Actuació U.A.22.1 es delimita per completar els buits de la urbanització PINEMAR i les Unitats d'Actuació U.A.N.S.P. 14, 19, 26, 27 30 i 31 per completar les Unitats d'Actuació de les Normes Subsidiàries de Planejament.

2.Les qualificacions del sòl en aquestes U.A. es detallen en el plànol nº2 de Zones i Sistemes.

3.El Sistema d'Actuació serà el de compensació.

4.U.A.22.1

a)Compren la part de l'antiga UA 22 Pinemar Nord de les NSP inclosa a l'àmbit del sòl urbà al PGMO que no s'ha urbanitzat ni ha realitzat les cessions corresponents.

b)La superfície compresa a l'àmbit és de 24.400 m².

c)Cessions: Vialitat, clau 5.....6.870 m²
Parcs i jardins, clau 6b.....5.950 m²



d)El tipus d'ordenació correspon a l'edificació aïllada uni i bifamiliar.

Edificabilitat 0,25 m2/m2

S'actuarà pel sistema de compensació.

5.U.A.N.S.P.14

a)Compren l'àmbit de la UA14 de les NSP amb l'ordenació proposada per la modificació puntual de les NSP en aquesta zona recollida al PGMO.

Edificabilitat 0,75 m2/m2=10.530 m2

La superfície de la unitat és de 14.000 m2.S'actuarà pel sistema de compensació.

6.U.A.N.S.P.19

a)Compren l'àmbit de la UA 19 de la NSP. Està situada en una zona d'habitatge unifamiliar aïllat ja consolidada.

b)La superfície compresa a l'àmbit és de 6.200 mw.

c)Cessions: Vialitat, clau 5.....1.253 m2
Reserva per gestió
municipal d'espais públics.....804 m2

d)El tipus d'ordenació correspon a l'edificació aïllada unifamiliar o bifamiliar. S'actuarà pel sistema de compensació.

7.U.A.N.S.P.26

a)Compren la UA 26 Camp del Pla de les NSP.

b)La superfície de l'àmbit és de 10.400 m2.
L'edificabilitat és de 8.470 m2.

c)Cessions: Vialitat.....2.860 m2
Aparcaments.....864 m2
Zones verdes.....1.758 m2

d)Ordenació prefixada. Amplada del C.Costa Brava de 25m amb façana paral.lela a la consolidada entre els carrers Andorra i Hispanitat, carrer Cisneros de 20m a partir de la façana de l'antiga UA 25. Es perllonga el carrer Andorra d'amplada 32,5m suprimint els carrers de València i Empordà. S'actuarà pel sistema de compensació.

8.U.A.N.S.P.27

a)Compren l'àmbit de la UANSP 27 Poblenou-Torrent dels Frares de les NSP.



b) Té una superfície de 5,43Ha limitant per ponent amb el terme de Calella. És discontinua amb un enclau situat a la cantonada NE de la cruïlla Avda. Mediterrani amb carrer Andorra.

c) Cessions: Equipament.....8.880 m2
Zones verdes.....3.390 m2

d) Edificabilitat: 0,75 m2/m2. S'actuarà pel sistema de compensació.

e) Es delimita un àmbit de compensació econòmica de la urbanització i altres càrregues que afecta a la zona de edificació consolidada.

9.U.A.N.S.P.30

a) Compren l'àmbit de la UA 30 Poblenou-El Pilar de la que es modifica part del sector B.

b) Cessions: Equipament i zones verdes 4.770m2

c) Edificabilitat: 0,75 m2/m2. S'actuarà pel sistema de compensació.

10.U.A.N.S.P.31

a) Compren l'àmbit de la UA 31 Poblenou-Costa Brava de les NSP amb excepció de part del front a la carretera N-II i carrer de la Guardia.

b) Superfície 14.980 m2. Edificabilitat 11.092 m2

c) Cessions: Parcs i jardins.....1.400 m2
Equipaments.....1.833 m2

11. Per a totes les condicions no explicitades en aquest PGMO seran d'aplicació aquelles contingudes a les NSP anteriors, als seus plans especials de desenvolupament i als convenis urbanístics aprovats.

Art.214.P.E.R.I. nº1 La Costa.

A.Descripció

1. Compren els terrenys de l'antic P.E.R.I. La Costa delimitat per les Normes Subsidiàries.

2. La superfície del P.E.R.I és de 13.200 m2.

B.Condicions d'ordenació

1. S'estableixen les següents condicions:

Coeficient d'edificabilitat brut 0,75 m2/m2.

2. Cal preveure 2 accessos de vianants al parc de Can Roig.



3. Les alineacions es defineixen com segueix:

Carrer de la Costa: Les parcel·les cadastrals nº 2, 3, 4, 5, 6 i 7 del polígon nº 39.862, mantenen alineació.

Les parcel·les nº 7, 8, 9, 10 i 11 tindran alineació a 25 metres de la façana oposada de la carretera.

Les parcel·les nº 13 i 14 mantindran com a alineació la de la façana de l'edifici existent en la parcel·la 14.

Les parcel·les nº 7, 8, 9, 10 i 11 del polígon cadastral nº 41.888 mantindran com a alineació de façana la de l'edifici existent en la parcel·la nº 6 del mateix polígon fins a una distància de 23 m. des de la mitgera oriental de la parcel·la nº 11 a partir d'aquest punt, l'alineació de façana farà una inflexió en direcció perpendicular al carrer de la Costa.

4. Fondària edificable s'estableix a 15m. com a màxim.

5. L'alçada reguladora màxima s'estableix a 10,20 metres i 3 plantes (PB+2P) a totes les parcel·les esmentades excepte les parcel·les nº 2, 3, 4, 5, 6 i 7 del polígon 39.862 i 15, 16 i 17 del polígon nº 41.888 que tindran una alçada reguladora màxima de 7,5 metres i 2 plantes (PB+1P).

6. L'espai comprès entre aquestes alineacions i la carretera N-II, es destinarà a vial i a zona de parc i jardins urbans (clau 6b).

7. Per la façana posterior els solars seran edificables només en planta baixa fins el peu del tossal i en les condicions que s'estableix en els patis interiors d'illa en la normativa general.

C. Condicions d'edificació

S'aplica la regulació d'estructura tradicional nucli antic (clau 12a) excepte en allò que s'ha esmentat en l'apartat B.5 pel que fa a les limitacions d'alçada i nombre de plantes.

D. Condicions de gestió

S'aplica el sistema de cooperació en gestió pública.

E. Edificabilitat

L'edificabilitat total serà de 9.900 m² de sostre.

TÍTOL CINQUÈ

ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS



Art.215.Definició

1.El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable les àrees on, per les condicions intrínseques i de l'entorn es preveu o s'admet la implantació de noves unitats urbanes.

2.Segons la inclusió o no en el Programa d'Actuació es distingeix entre sòl urbanitzable programat i sòl urbanitzable no programat.

Art.216.Regulació

La regulació de les condicions urbanístiques de cada sector de sòl urbanitzable queda establerta conjuntament per a la regulació de les diverses zones o usos globals i l'ordenació específica de cada sector.

Els Plans Parcialss corresponents establiran els mecanismes normatius que garanteixin el control de la densitat de forma que al concedir les llicències d'obres no es superi la densitat màxima fixada en aquest Pla General.

De la mateixa manera, s'establiran aquelles normes que garanteixin l'obtenció de les reserves mínimes per aparcaments que no podran ser inferiors a una plaça per cada habitatge o 100m² de sostre edificat.

Art.217.Zones i usos globals

En sòl urbanitzable es preveuen els usos globals o zones que s'enumeren a continuació:

Zona de desenvolupament urbà
Int.1 (clau 22a) 0,75 m²s/m²s

Zona de desenvolupament urbà
Int.2 (clau 22b) 0,35 m²s/m²s i 0,60 m²s/m²s

Zona de desenvolupament urbà
Int.3 (clau 22c) 0,25 m²s/m²s

Zona de desenvolupament industrial
Int.1 (clau 23a)

Zona de desenvolupament industrial
Int.2 (clau 23b)

Zona d'indústria aparador
Int.2 (clau 23c)

Art.218.Indicacions sobre ordenació volumètrica i forma urbana

En el supòsit que els plànols d'aquest Pla General contemplin aspectes propis d'ordenació detallada, els Plans Parcialss podran apartar-se de les indicacions sobre ordenació volumètrica i forma urbana contingudes als plànols 1:2.000 tot justificant expressament la millor idoneïtat de la nova solució.



En cap cas, però, es podran modificar les condicions mínimes dels paràmetres establerts en els capítols que segueixen.

CAPÍTOL SEGON

ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ. INT.1 (clau 22a)

Art.219.Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús residencial de més alta densitat relativa i situats en àrees de contacte immediat amb el sòl urbà.

Art.220.Condicions d'Urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a)Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta total és de 0,75 m2s/m2s

b)Densitat

La densitat màxima d'habitatge es fixa en 60 habitatges per hectàrea.

c)Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà, en relació a les finalitats que s'esmenten, d'acord amb els percentatges mínims que segueixen:

Vialitat i estacionament públic d'automòbils.....35%

Equipaments.....10%

Espais lliures de zones verdes i jardins públics.....10%

En tot cas la superfície mínima de zones verdes es xifra en 18 m2 per habitatge d'acord amb l'art.45 del Reglament de Planejament.

d)Les formes i superfícies de les zones compliran com a mínim les determinacions establertes per l'annex del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

Art.221. Regulació d'usos.

1.L'ús global d'aquesta zona és el d'habitatge.

2.S'estableixen els següents usos compatibles:

Hoteler



Bar, restaurants i similars
Comercial
Oficines
Sanitàrio-assistencial
Educatiu
Cultural
Esportiu
Religiós
Administratiu

3.S'admet també com a compatible l'ús industrial en les categories 1^a i 2^a.

La 2^a categoria haurà de situar-se independentment dels habitatges, i la superfície de parcel·la màxima serà de 1.000 m².

4.Per tal d'impulsar la promoció d'establiments hotelers que millorin l'oferta turística de Pineda, els solars que es destinin a la construcció d'hotels de categoria de 3 estrelles o superior, podran incrementar l'edificabilitat neta en un 15% respecte a l'edificabilitat neta promig del Pla Parcial que desenvolupi el sector de planejament.

Els Plans Parcial corresponents localitzaran per mitjà de subzones específiques les àrees on serà d'aplicació aquest increment d'edificabilitat per a l'activitat hotelera de categoria tres estrelles o superior amb el fi de no generar situacions que es puguin entendre com a dispensa de sigularitat.

CAPÍTOL TERCER

ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ. INT.2 (clau 22b)

Art.222.Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús residencial de densitat mitjana, situats en el límits del nucli urbà principal.

Art.223.Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a)Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta total és de 0,35 m²/m²s. Per tots els plans parcials, excepció feta del PP6 que tindrà una edificabilitat de 0,6 m²s/m²s.

b)Densitat

La densitat màxima d'habitatges es fixa en 35 habitatges per hectàrea en tots el plans parcials, excepció feta del PP6 que serà de 50 habitatges per hectàrea.

c)Distribució del sòl



El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà, en relació a les finalitats que s'esmenten, s'acord amb els percentatges legalment previstos:

*vialitat i estacionament públic d'automòbils.....25%

*equipaments.....10%

*espais lliures de zones verdes i jardins públics.....10%

Art.224.Regulació d'usos

1.L'ús global d'aquesta zona és el d'habitatge.

2.S'estableixen els següents usos compatibles:

- Bar, restaurants i similars
- Comercial
- Hoteler
- Oficina
- Sanitàrio-assistencial
- Educatiu
- Cultural
- Esportiu
- Administratiu
- Religiós

3.S'admet també com a compatible l'ús industrial de les categories 1ª i 2ª.

A la 2ª categoria haurà de situar-se independentment dels habitatges. La superfície màxima de parcel.la industrial serà de 500 m2.

CAPÍTOL QUART

ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBA. INT. 3 (clau 22c)

Art.225.Definició

Comprèn els terrenys destinats a habitatges unifamiliars aïllats.

Art.226.Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta total és de 0,25 m2s/m2s.

b) Densitat



La densitat màxima d'habitatge es fixa en 12 habitatges per hectàrea.

c) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten, d'acord amb els percentatges legalment previstos:

Vialitat.....	18%
Estacionament públic.....	4%
Equipaments.....	10%
Espais lliures, zones verdes i jardins públics.....	10%

Art.227. Regulació d' usos

1.L'ús global d'aquesta zona és el d'habitatge.

2.S'estableixen els següents usos compatibles:

- Bar, restaurants i similars
- Comercial
- Hoteler
- Sanitàrio-assistencial
- Educatiu
- LLeure

sempre que les instal.lacions se situïn en una illa sense edificacions adscrites a l'ús d'habitatge i hoteler.

- Administratiu
- Religiós

3.S'admet també com a compatible l'ús industrial en les categories 1ª i 2ª.

Art.228. Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les condicions següents, que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1.Tipus d'ordenació

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

2.Parcel.la mínima

a)Les parcel.les resultants de la parcel.lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 400m2. S'exceptua el supòsit de parcel.les de superfície inferior la preexistència de les quals a aquest Pla General s'acrediti registralment.

3.Alçada màxima i nombre de plantes



L'alçada màxima admesa serà de 7,50 metres, corresponents a la planta baixa i una planta pis.

4.Separacions

L'edificació haurà de separar-se dels llinars les següents distàncies mínimes:

Façana.....	5m.
Laterals.....	3m.
Fons.....	3m.

CAPÍTOL CINQUÈ

ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

Subzona eixample industrial (clau 23a)

Art.229.Definició

Comprén els terrenys d'eixample de l'actual zona industrial.

Art.230.Condicions d'urbanització

1.Sostre edificable màxim: es fixa en 0,7 m2 de sostre/m2 sòl industrial brut.

2.Volum edificable: es fixa en 8m3/m2 de parcel.la neta.

3.Distribució del sòl.

Zona de parcs i jardins.....	10% mínim
Zona d'equipaments comunitaris.....	4% mínim
Vialitat.....	37% mínim
Aparcament.....	6% mínim
Sòl d'aprofitament privat.....	43% màxim

Art.231.Condicions de l'edificació

1.Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà entre mitgeres amb naus amb 2 accessos per carrers oposats.

2.Parcel.la mínima

Les parcel.les resultants de la parcel.lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 500m2.



3.Ocupació de l'edificació: 100%

4.Alçada màxima: 10m.

5.El Pla Parcial garantirà una plaça d'aparcament per cada 100m² de sostre, que s'ubican dins de cada parcel.la industrial. Només s'admet una sola activitat per parcel.la. Els Plans Parcial podran definir àrees, que en conjunt no superaran el 25% del sòl amb aprofitament privat de cada sector, on situar activitats que necessitin una menor superfície, amb un mínim de 250 m² per activitat.

Art.232.Regulació d'usos

1.L'ús global serà l'industrial en les categories 1^a, 2^a, 3^a i 4^a.

2.No s'admet d'ús d'habitatge.

Subzona polígon industrial (clau 23b)

Art.233.Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús industrial o similars de caràcter aïllat.

Art.234.Condicions d'urbanització

1.Volum màxim edificable

El volum màxim edificable es fixa en 4 m³/m² de parcel.la neta.

2.Distribució del sòl

Són d'ampliació les proporcions previstes a l'ordenament vigent. En tot cas, el sòl d'aprofitament privat és del 55%.

Els sòls públics seran com a mínim en la següent proporció:

Zona de parcs i jardins.....	10%
Zona d'equipaments comunitaris.....	4%
Vialitat.....	20%
Aparcament.....	5%

Art.235.Condicions d'edificació

1.Tipus d'ordenació

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

2.Parcel.la mínima



Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista al Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 2.000 m².

3.Ocupació per l'edificació

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

4.Alçada màxima

L'alçada màxima admesa serà de..... 10m.

5.Separació de l'edificació als límits de parcel·la

Front de carrer..... 10m.

Altres límits..... 6 m.

6.Es garantirà una plaça d'aparcament per cada 100m³ de sostre dins de cada parcel·la industrial. Només s'admet una sola activitat per parcel·la.

Art.236.Regulació d'usos

1.L'ús global serà l'industrial en totes les seves categories.

2.Només s'admeten instal·lacions complementàries de les instal·lacions industrials i un habitatge per cada instal·lació.

Subzona indústria aparador (clau 23c)

Art.237.Definició

Comprèn l'accés a les edificacions que localitzin iniciatives de dimensió mitjana a la vorera de les carreteres.

Art.238.Condicions d'urbanització

Es fixen les condicions d'urbanització següents amb els respectius paràmetres i relacions:

a)Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten, d'acord amb els percentatges legalment previstos. En tot cas el sòl d'aprofitament privat serà com a màxim del 55%.

Els sòls públics seran com a mínim en la següent proporció:

Vialitat i estacionament..... 20% i 6%

Equipaments..... 4%

Espais lliures per a zones verdes i jardins..... 10%



b) Volum màxim edificable

El volum màxim edificable és de 4m³/m² de parcel·la.

c) Separació de l'edificació als límits de parcel·la:

Front de carrer..... 10m.

Altres límits..... 6m.

Art.239.Regulació d'usos

1.L'ús d'aquesta zona és l'industrial en les categories 1^a, 2^a, 3^a i 4^a.

2.S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial
Oficina
Esportiu

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

CAPÍTOL SISÈ

DISPOSICIONS GENERALS

Art.240.Definició

1.El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals està prevista al seu Programa d'Actuació.

La delimitació del sòl urbanitzable programat es reflecteix en el plànol de règim urbanístic del sòl.

2.Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable programat són les següents:

a)Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla General en Plans Parcial.

b)Assignació d'usos globals, fixant-ne la intensitat.

c)Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i dels estàndars dels Plans Generals.

d)Localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d'alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments del sector.

e)Senyalització, si de cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.

f)Fixació de l'aprofitament mitjà de la superfície total del sòl programat, en cada quadrienni i el de cada un dels sectors.



g)Traçat de les xarxes fonamentals d'abastament d'aigua, clavegueres, energia elèctrica, enllumenat i d'altres serveis.

h)Per als Plans Parcials corresponents als subsectors del PP3 Can Teixidor, PP3b i PP3d de les NSP, l'ordenació s'ajustarà al que es fixa al plànol 2.3 d'aquest PGMO i a les determinacions normatives dels mateix.

i)Al sector PP3b, l'illa definida pels carrers Barberà, lateral de la carretera N-II, perllongació de l'Avinguda Mediterrani i carrer B, està destinada a activitats que no poden sobrepassar la categoria 2ª d'usos industrials de forma que assegurí la seva compatibilitat amb l'habitatge.

En cas de situar-se activitats que tinguin part de superfície dedicada a exposició o comercial, aquesta es situarà a tot el front de l'Avinguda Mediterrani, allunyant les activitats que puguin causar molèsties a l'habitatge.

Les alineacions previstes es podran modificar en el Pla Parcial corresponent en el sentit d'aconseguir la màxima continuïtat possible de façanes.

El front del carrer Benavente s'ordenarà de forma que s'ampliï suficientment la secció actual de la calçada. Això comporta limitar l'amplada conjunta de vorera més zona d'aparcament de vehicles.

Art.241.Aprofitament mitjà

1.L'aprofitament mitjà de cada sector s'ha fixat en base als usos globals segons la seva valoració relativa i tenint en compte les diferències de situació, preu del sòl i necessitat d'obres d'infraestructura i condicionament que es puguin establir entre ells.

2.Al mateix temps, s'han imputat als diversos sectors terrenys adscrits a sistemes generals, de forma que s'aportin els corresponents terrenys, eliminant-se d'aquesta forma les diferències entre sectors, d'acord amb allò que diu la llei Urbanística Catalana.

Art.242.Vialitat i aparcaments

1.El Pla General dóna indicacions respecte del tractat de la vialitat secundària. Correspon al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat secundària i dels aparcaments.

2.Tots els edificis han de tenir accés rodat, almenys pel que fa als serveis d'emergència.

3.Els Plans Parcials hauran de preveure places d'aparcament, en les proporcions assenyalades als articles 9,10,11 i 12 de l'Annex al Reglament de Planejament i caldrà observar-hi les condicions previstes a l'article 7 del propi Reglament.

SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

CAPÍTOL SETÈ

DISPOSICIONS GENERALS



Art.243.Definició

Aquest Pla General qualifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posada en marxa dels quals no s'inclou en el Programa d'Actuació per als dos primers quadriennis.

Art.244.Desenvolupament del Pla

1.El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat, sens perjudici de la previsió de l'article d'aquestes Normes sobre revisió del programa d'Actuació del Pla General, s'efectuarà mitjançant:

- a)Programa d'Actuació Urbanística, amb les disposicions previstes en aquest Capítol i, en general, amb les que estableix la Llei del Sòl i disposicions concordants.
- b)Pla Parcial
- c)Projecte d'Urbanització
- d)Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.

2.Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ser públiques o privades i, en aquest darrer cas, han de ser seleccionades mitjançant un concurs les propostes presentades.

Art.245.Contingut de les Bases.

1.Les bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable no programat no caldrà que s'acomodin a allò que preveu l'article 219del Reglament de Gestió Urbanística i a aquestes determinacions. Tanmateix, podran adaptar-se a aquestes darreres, amb la finalitat d'excloure'n altres usos, disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves del sòl per a sistemes, els increments dels quals caldrà que siguin també ceditats gratuïtament pels promotors o propietaris, i redistribuir els espais per a sistemes, sempre que se'n mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins i instal.lacions esportives públiques.

2.A les actuacions en sòl urbanitzable no programat, han de ser respectades el màxim les condicions naturals del territori, sense que puguin, aprovar-se programes d'Actuació Urbanística que, objectivament, es juxtaposin amb actuacions que poguessin realitzar-se a l'empara de legislacions especials o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals del territori , haguent-ne de regular l'alçada màxima en funció d'aquests valors, quan no hagi estat fixada per aquest Pla.

3.En tot cas, en la revisió del programa i si prospera qualsevol dels sòls urbanitzables no programats, s'haurà de tenir en compte allò que s'indica als plànols E.1/2.000.

Art.246.Regim urbanístic transitori

Mentre no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística i els successius Plans Parcials que els desenvolupin, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 85 de la Llei del Sòl i el règim previst en aquestes Normes per al sòl no urbanitzable.



CAPÍTOL VUITÈ

DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Art.247.Sector PP1.Pla Parcial Pineda Centre

A.Definició

Ocupa l'espai central del sòl urbanitzable del terme municipal comprés entre la carretera N-II, la riera de Pineda, el carrer de Narcís Monturiol i el Passeig de la Marina.

B. Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació que correspon a la zona de desenvolupament urbà "intensitat 1". Coeficient d'edificabilitat bruta 0.75m2 sostre/m2/sòl.

Característiques: Intensitat I = 0,75m2/m2. Superfície residencial 27,6Ha. Sostre edificable 207.000m2. Nombre d'habitatges 1.656. Cessions mínimes: equipaments 10% = 27.600 m2, parcs i jardins 10% = 27.600 m2.

2.Vialitat: L'amplada mínima dels carrers serà la següent:

Carrer de la Diputació 36 m.
Altres carrers 20 m.

3.Equipaments i zones de parc i jardins urbans.

L'àrea delimitada per les avingudes de Garbí, dels Tarongers, de la Diputació i el passeig de la Marina es destinarà íntegrament a Equipaments (7c), parcs i jardins urbans (6b) i estacionament públic d'automòbils. La superfície destinada a estacionament públic d'automòbils. La superfície destinada a estacionament públic en aquesta àrea serà com a mínim de 10.000 m2 i es distribuirà uniformement pel perímetre que defineixen els esmentats carrers.

C. Condicions de gestió

S'asssenyala la conveniència d'aplicar el sistema de compensació.

Art.248. Sector PP3. Pla Parcial Costa Brava. Passeig de la Marina

A.Definició

Comprén tots els sòls situats entre el Passeig de la Marina, el carrer de Garbí, l'avinguda de la Costa Brava i el carrer Narcís Monturiol, que les Normes Subsidiàries havien classificat com a sòl no urbanitzable, excepte els sòls adquirits per l'Ajuntament per a construir la nova escola del Poble Nou i els vials que li donen accés. Es tracta d'un sector discontinu format per dos subsectors separats per l'escla i el carrer del Cardenal Cisneros.



La superfície del sector és de 4,75 Ha.

B. Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació que correspon a les zones de desenvolupament urbà «intensitat 1». Coeficient d'edificabilitat bruta 0,75 m2 sostre/m2 sòl.

Característiques: Intensitat I = 0,75m2/m2. Superfície = 4,75 Ha. Sostre edificable = 35.625m2. Nombre d'habitatges 285. Cessions: equipaments 9.400 m2, parcs i jardins 4.000 m2.

2.Vialitat. L'amplada mínima dels carrers a partir de les alineacions consolidades serà la següent:

Carrer de la Diputació 36m.

Carrer d'Andorra 32,5m.

Carrer de la Mariana, Psg. De la Costa Brava i altres 20m.

L'alineació de l'edificació en el front de l'Avinguda de la Hispanitat serà la perllongació de la de l'edificació consolidada segons la UA.25 de les Normes Subsidiàries.

3.Equipaments i Parcs i Jardins Urbans.

L'illa delimitada pels carrers d'Andorra, del Cardenal Cisneros, de la Diputació i de la Costa Brava es destinarà íntegrament a cessió per a Parcs i jardins urbans (clau 6b).

La cessió per a equipaments públics (clau 7c) serà una parcel·la que ocuparà tot el front del carrer d'Andorra en l'illa delimitada per aquest carrer i els de Cardenal Cisneros, Garbí i Passeig de la Marina.

Serà també equipament públic l'illa definida per Monturiol, Costa Brava, Hispanitat i Cisneros.

C.Condicions de gestió

Sistema d'actuació: compensació.

Art. 249.Sector PP4. Pla Parcial En Mar.

A.Definició

És el sòl comprès entre el carrer de la Mare de Déu de la Mercè, la UA5 la Riera i la unitat UA.16.

La superfície és de 4 Ha.

B.Condicions d'ordenació.

1.S'aplica la regulació que correspon a la zona de desenvolupament urbà «intensitat 1». Coeficient d'edificabilitat bruta 0,75 m2 sostre/m2 sòl.



Característiques: Intensitat I = 0,75m²/m². Superfície residencial 4 Ha. Sostre edificable 30.000 m². Nombre d'habitatges 240. Cessions mínimes: equipaments 10% = 4.000 m² parcs i jardins 10% = 4.000 m².

2.Vialitat. Els carrers d'Ignasi Iglèsies i de la Justícia es perllongaran fins la Riera de Pineda amb una amplada mínima de 15m.

El carrer del Pintor Fortuny tindrà una amplada mínima de 25m. I podrà incloure estacionament públic a banda i banda.

3.Equipaments i parcs i jardins urbans.

L'illa delimitada pels carrers de Barcelona, de la Justícia i la Riera serà de cessió per a equipaments comunitaris (7c). Aquesta illa es complementarà amb la cessió que correspon a la UA15. Barcelona de les N.S.

C.Condicions de gestió.

Sistema d'actuació: compensació.

Art.250.Sector PP5. Pla Parcial Llevant 1-Passeig Marítim.

A.Definició

És el sòl comprès entre el Passeig Marítim, el Cementiri de Pineda i l'actual nucli de població, delimitat per les darreres cases que donen front al carrer de Santiago Rusiñol i per les UA 11. Sant Jordi i UA 34. Balears, de les Normes Subsidiàries.

La superfície de sector és de 4,52 Ha.

B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació que correspon a la zona de desenvolupament urbà «intensitat 2». Coeficient d'edificabilitat bruta de 0,35 m² de sostre per m² de sòl.

Característiques: Intensitat II = 0,35 m²/m². Superfície residencial 4,52 Ha. Sostre edificable = 15.820 m². Nombre d'habitatges 158. Cessions mínimes: equipaments 10% = 4.520 m², parcs i jardins 10% = 4.520 m².

Es taparan les mitgeres dels edificis que enfronten els carrers de Santiago Rusiñol, Colom i Passeig Marítim.

2.Vialitat. Els carrers tindran, com a mínim, les següents amplades:

Passeig Marítim 20 m. a partir del límit del ferrocarril.

Carrer de les Illes Canàries 15 m.



Carrer de Sant Jordi 12 m.

Altres carrers 10 m.

3.Zones de parcs i jardins i Equipaments.

L'àrea situada a Llevant del carrer de les Illes Balears es destinara íntegrament a vialitat (clau 5), parcs i jardins urbans (clau 6b) i Equipaments Urbans (clau 7c).

C.Condicions de gestió

S'aplicarà el sistema de compensació.

Art. 251.Sector PP6. Pla Parcial Llevant 2.

A.Definició

Comprén els sòls urbanitzables més oriental entre la CN-II i el carrer de Sant Antoni.

La superfície del sector és de 3,297 Ha.

B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació que correspon a la zona de desenvolupament urbà «intensitat 2». Coeficient d'edificabilitat bruta 0,6 m2 sostre/m2 sòl.

Característiques: Intensitat II = 0,60 m2/m2. Superfície residencial = 3,297 Ha. Sostre edificable = 19.782 m2. Nombre d'habitatges 164. Cessions mínimes: equipaments 3.453 m2, zones verdes 4.136 m2.

2.Vialitat. Els carrers tindran, com a mínim, les següents amplades:

Avinguda Mare de Deu del Carme 15 m.

L'eix d'aquesta Avinguda coincidirà amb el tram existent. S'obrirà fins a la carretera N-II.

Carrer de les Illes Canàries 15 m.

Carrer de Sant Antoni 15 m.

Altres carrers 10 m.

3.Equipaments i parcs i jardins urbans.

La cessió per a equipaments comunitaris se situarà a l'entorn de la masia de can Bel (7c).



C.Condicions de gestió

Sistema d'execució: compensació.

Art.252.Sector PP7.Pla Parcial Ciutat Jardí Llevant.

A.Definició

Comprén els sòls urbanitzables situats entre les urbanitzacions Pinemar i Can Cornet els carrers de les quals s'interrompen sobtadament en arribar a l'àmbit del PP7. Amb l'execució d'aquest PP es pretén donar continuïtat i coherència als teixits urbans d'ambdues urbanitzacions.

La superfície dels sector és de 8,2 Ha.

B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació que correspon a la zona de desenvolupament urbà «intensitat 3». Coeficient d'edificabilitat bruta 0,25 m2 de sostre/m2 de sòl. Edificació aïllada (20a/2).

Característiques: Intensitat III = 0,25 m2/m2. Superfície residencial 8,2 Ha. Sostre edificable 20.500 m2. Nombre d'habitatges 98. Cessions mínimes: equipament 10% = 8.200 m2, zones verdes 10% = 8.200 m2.

2.Vialitat. Segons es defineix en els plànols d'ordenació.

Superfície mínima de vials i aparcaments 22%.

3.Equipaments i parcs i jardins urbans situats on s'indica en els plànols. Equipaments 10% del sector. Parcs i jardins 10% del sector.

C.Condicions de gestió

Sistema d'execució: compensació.

Art.253.Sector PP8. Pla Parcial Ciutat Jardí Ponent

A.Definició

Comprén els sòls urbanitzables situats al sud del carrer del Garraf i a Llevant del carrer Rosselló situats al Sud-Est de la urbanització de Can Feliu de Manola.

El Pla Parcial ha de permetre la perllongació dels carrer d'Aribau, Fontanella i Ripollés fins aconseguir la continuïtat de l'estructura urbana.

La superfície del sector és de 2,36 Ha.



B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació que correspon a la zona de desenvolupament urbà «<intensitat 3». Coeficient d'edificabilitat bruta 0,25 m2 de sostre/m2 de sòl. Edificació aïllada (20a/2).

Característiques: Intensitat III = 0,25 m2/m2. Superfície residencial = 2,36 Ha. Sostre edificable = 5.900 m2. Nombre d'habitatges 28. Cessions mínimes: equipaments 10% = 2.360 m2, parcs i jardins 10% = 2.360 m2.

2.Vialitat. Segons es defineix en els plànols d'ordenació. Ha de permetre la perllongació dels carrers del Ripollés, Aribau i Fontanella. Superfície mínima vials i aparcaments 22%.

3.Equipaments i Parcs i Jardins Urbans. Se situaran en l'illa delimitada pels carrers de Garraf, Ripollés, Aribau i Roselló.

Equipaments 10% del sector.

Parcs i Jardins 10% del sector.

C.Condicions de gestió

Sistema d'execució: compensació

Art. 254. Sector PP9. Can Teixidor.

A.Definició

Compren l'àmbit sel subsector «a» del Pla Parcial Can Teixidor que establiren les Normes Subsidiàries anterior a aquest Pla General amb la denominació PP3a.

La superfície del sector és de 4,6 Ha.

B.Condicions d'ordenació

1.S'aplica la regulació de l'ordenació de cases en filera. Nombre màxim d'habitatges: 25 per Ha. Edificabilitat 0,5 m2 sostre/m2 sòl.

Característiques: Intensitat 0,5 m2/m2. Superfície residencial 4,6 Ha. Sostre edificable 23.000 m2. Nombre d'habitatges 115. Cessions mínimes: equipaments 5,15% = 2.375 m2, zones verdes 25% = 11.500 m2.

2.Vialitat

Carrers rodats 26%

Aparcament públic 2,6 %

Vianants 5%



3.Equipaments 5%
Compendrà la masia de Can Teixidor.

4.Zonar verda pública, parcs i jardins urbans compendrà tot l'entorn del turó de CanTeixidor.

C.Condicions de gestió.

Sistema d'actuació: compensació.

Art.255.Sector PP10.Pla Parcial Torrent dels Frares.

A.Definició

L'àmbit correspon al sector de sòl apte per a la urbanització delimitat a les Normes Subsidiàries anteriors amb la denominació PP4. Pla Parcial Torrent dels Frares.

Superfície total 11,9 Ha.

B.Condicions d'ordenació.

1.S'apliquen les següents regulacions:

A la zona a oest de la urbanització Can Moré. Edificació aïllada 20a/1, 40 habitatges com a màxim en una superfície de 1 ha. Sostre edificable residencial 7.060 m².

La resta desenvolupament industrial grau I, Clau 23a.

Característiques: Intensitat 0,7 m²/m². Superfície industrial 10,9 Ha. Sostre edificable industrial 76.300 m². Cessions mínimes: equipaments 4% = 4.783 m², parcs i jardins 10,3% = 12.348 m².

El Pla Parcial podrà definir zones, amb una superfície conjunta inferior al 25 % de la superfície total qualificada amb la clau 23a subzona eixample industrial al sector del Pla Parcial on es permetrà l'existència d'un màxim de dues activitats per parcel·la amb subjecció a la normativa sectorial que correspongui.

2.Vialitat. Superfície mínima:

Vials 37%

Aparcament 6%

Amplada mínima carrers a la zona residencial 10m

Amplada mínima de carrers amb accés a façana o a naus 20 m

3.Zona de Parc i Jardins: 14.348 m²

Situada entre el carrer d'Isaac Peral i la urbanització Can Moré.

4.Zon d'equipaments comunitaris: 4.783 m²



Situada entre la perllongació del carrer d'Isaac Peral i la urbanització Can Moré.

C.Condicions de gestió

Sistema d'actuació: compensació.

Art.256.Sector PP11. Pla Parcial Noroest.

A.Definició

1. Se situa al Nord del Pla Parcial Torrent dels Frares amb l'objectiu principal de tancar la xarxa viària d'aquest polígon industrial amb un carrer de suficient amplada i també de resoldre el final del carrer de Jacinto Benavente com a separador de la urbanització de Can Feliu de Manola i de la zona industrial.

2.La superfície és de 96.600 m2.

B.Condicions d'ordenació.

1.S'apliquen les següents regulacions:

La zona més oriental serà d'edificació residencial aïllada extensiva (clau 20a/4) i s'hi accedirà des del carrer Solsonés que haurà de connectar la xarxa urbana amb la xarxa rural amb el camí del sot de Nadal.

El front de la zona oriental, en l'enfilada del carrer de Jacinto Benavente serà el lloc on si situaran els terrenys de cessió per a equipaments comunitaris (4%) I 3.864 M2.

L'extensió de la zona residencial no superarà els 10.000 m2.

Característiques: Intensitat 0,5 m2/m2. Superfície residencial 1Ha. Superfície industrial 8,66 Ha. Sostre edificable residencial 5.010 m2. Sostre edificable industrial 43.300m2. Cessions mínimes: equipaments = 4.520 m2, parcs i jardins = 9.669 m2.

2.La zona oriental serà de desenvolupament industrial (clau 23b). L'ocupació màxima per l'edificació serà del 50% de la superfície de la parcel.la . L'edificabilitat neta màxima serà de 4m3/m2 de parcel.la (1 m2 de sostre per m2 de sòl net):

La xarxa viària del sector de planejament es limitarà a la grafiada en aquest PGMO. La parcel.la mínima serà de 3.000 m2 amb una façana mínima de 40m.

El talús que limita amb el SNU tindrà un pendent màxim, alçada/base de ½.

Les edificacions es situaran a una distància mínima de 20m. de la llera del Torrent dels Frares.



3. La zona de Parcs i Jardins Urbans d'estensió mínima de 9.600 m² (10% del total) se situarà en el marge que separa la zona de residència de la indústria i s'adaptarà a la forma del territori tot acomplint les condicions establertes en l'annex del Reglament de Planejament.

4. La superfície destinada a vials i aparcaments serà com a mínim del 25%.

C. Condicions de gestió

Sistema de compensació.

Art. 256.1.

El PP3B "Can Teixidor" procedent de les NNSS es regularà d'acord amb el previst a l'article 240) i 240i).

En aquest àmbit hi ha en tràmit un Pla parcial pendent d'aprovació definitiva i que va ésser examinat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de març de 1991.

Art. 256.2

El PP3D procedent de les NNSS es regularà d'acord amb el previst a l'article 240h) tenint en compte l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 10 d'abril de 1991 que suspenia l'aprovació definitiva del Pla parcial fins el compliment d'unes prescripcions.

En relació a aquest sector PP3D s'acota en 15 m la secció del carrer Marconi d'acord amb l'establert a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de 10 d'abril de 1991.

Art. 257. Desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Programat

A. Sector número 1 del SUNP

Àmbit definit per la carretera d'Hortsavinyà, el carrer de Santa Susanna, els límits de Can Roig, que està inclòs al sector, el camí vell de la rectoria i el sòl urbanitzable no programat de tipus industrial.

L'ús preferent de la part del sòl amb aprofitament privat serà el residencial.

Superfície 159.440 m².

Edificabilitat 0,35 m²/m².

Sup.mínima de vialitat i aparcaments 25%.

Cessió de parcs i jardins urbans 15%.

Cessió d'equipaments 10%.



Les cessions per equipaments i zona de parcs es delimitaran a l'entorn de la masia de Can Roig, amb una superfície mínima conjunta de 3,7 Ha.

Al Pla Parcial corresponent es preveurà el tractament separat entre el trànsit local i el d'accés a l'autopista.

B.Sector número 2 de SUNP

Àmbit definit per la carretera d'Hortsavinyà, el sòl urbanitzable no programat de tipus 1, Can Serra i el camí vell de la rectoria i el camí de límit del Mas Florit.

L'ús preferent d'aquesta zona serà l'industrial, i especialment indústria aparador i magatzems de subministres i de distribució.

Superfície 111.160m².

Edificabilitat neta 1m²/m² o/i 4m³/m².

Edificabilitat bruta màxima0,5 m²/m².

Ocupació de parcel.la per edificació 50%.

Sup. Mínima de vials i aparcaments 25%.

Cessió per a parcs i jardins 10%.

Cessió per a equipaments 4%.

Els terrenys de cessió per equipaments públics estaran situats immediats a la carretera d'Hortsavinyà i es podrà destinar a la construcció de la nova caserna de la Guàrdia Civil, per substituir la situada en AMT.

Al Pla Parcial corresponent es preveurà el tractament separat del trànsit local i el de pas a l'autopista.

El Pla Parcial corresponent destinarà un mínim del 80% del sòl net a mitjana indústria amb parcel.la mínima de 2.500 m² i una sola activitat per parcel.la. El 20% restant podrà destinar-se a petita indústria.

C.Sector número 3 de SUNP

Àmbit definit pels carrers Narcís Monturiol i Camós, la tanca del ferrocarril i el carrer Costa Brava.

L'ús preferent de la part amb aprofitament serà el residencial.

Superfície 88.500 m².

Edificabilitat 0,75 m²/m².

Sup. Mínima de vials i aparcaments 28%.



Cessió de parcs i jardins 12%.

Cessió per a equipaments 10%.

Les zones d'aparcament es distribuïran homogèniament pels diferents vials, menys al Passeig Marítim on no se'n col.locaran.

En aquest sector està grafiada la línia de servitud de protecció del límit de la ribera del mar d'acord amb allò que disposa la Llei de Costes 22/88 de 28 de juliol, a la que s'adequaran l'ordenació i els usos pormenoritzats del sector.

TÍTOL SISÈ

ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 258. Definició i finalitat.

1.El sòl no urbanitzable comprén els sectors del territori delimitats per aquestes Normes com a àrees a les quals no es permeten els processos d'urbanització compacte i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals, la preservació dels valors paisatgístics i l'acotació dels espais en els quals sesituen els emplaçaments urbans.

2.Les finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:

- a) Protegir la terra mitjançant la limitació dels desenvolupaments urbans.
- b) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori i preservar-ne els valors ecològics i paisatgístics, amb especial cura de les perspectives marines.
- c) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre a cada tipus de sòl no urbanitzable.
- d) Establir els criteris sobre les característiques i la localització adient de les instal·lacions d'interès públic i social, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i dels espais naturals.

Art. 259. Tipus.

Es diferencien els tipus de sòl no urbanitzable següents:

Sòl agrícola permanent (clau 31)



Sòl protegit (clau 32)
Sòl de conservació (clau 33)
Parc Natural del Montnegre (clau 34)

Art. 260. Desenvolupament de les Normes

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes, sens perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans Especials que podran contemplar els objectius següents:

- a) La protecció de conreus i espais forestals.
- b) La millora del medi rural.
- c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals, en especial al vessant marítim.
- d) La protecció i millora de la vialitat rural.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes, llevat que quan sigui per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

3. El planejament especial podrà tenir les finalitats previstes en el número dos de l'article 16 d'aquestes Normes.

4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents del anteriorment enunciats i que incideixen en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquestes Normes.

Art.261.Vies rurals.

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquestes Normes o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-se o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.

2. Tampoc no podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i les vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

Art.262.Parcel·lacions i segregacions.

1. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:

a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes i en els documents urbanístics que les desenvolupen, o a les establertes per a activitats agràries per a la legislació corresponent.

b) Que suposin més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que originin finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior. En cap cas



no s'admeten més de cinc fraccionament d'una finca si les resultants no tenen una superfície superior a cinc hectàrees , la qual tindrà la condició de finca indivisible.

c)Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins vies rurals, pistes forestals i altra vialitat de domini públic.

La condició establerta a la lletra b) podrà ser excepcionada mitjançant els Plans Especials que desenvolupin les Normes.

2.Als efectes d'aplicació d'allò que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

a)Es tindran en compte les determinacions sobre vialitat reflectides en els plànols d'ordenació i en els plànols de cadastre.

b)És preceptiva la sol.licitud de llicència municipal.

Art.263.Instal.lacions d'utilitat pública.

1.Amb execepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles, ramaders i forestals i de les instal.lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen la consideració d'instal.lacions d'utilitat pública o d'interés social que hagin de situar.se en medi rural.

2.En tots els supòsits hauran d'acomplir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població, les condicions d'edificació i hauran d'estar adscrits als usos permesos a cada tipus de sòl no urbanitzable.

3.En la tramitació de les autoritzacions per a instal.lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:

a)El procediment és el previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

b)A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o d'interés social. Si és el propi Municipi que efectua l'esmentada declaració, haurà de tramitar-se de manera independent amb l'obertura d'un període d'informació pública per a aquests sols efectes. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en les quals es basa necessitat de situar la instal.lació en qüestió en el medi rural.

A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Art. 264. Instal.lacions d'obres públiques.

1.D'acord amb allò que preveu l'article 85 de la Llei del Sòl, poden autoritzar-se construccions i instal.lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.



2.Tanmateix en règim d'autorització provisional s'estableixen les següents excepcions, que no podran aplicarse si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:

a)No existeix limitació de volum màxim.

b)La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,1 m²/m².

c)L'autorització provisional haurà de ser renovada cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o la instal·lació. No podran ser concedides més de tres renovacions.

d)A l'expedient d'autorització, cal fer expressa menció de les raons que assegurin la no pertorbació dels valors abans esmentats.

3.L'eficàcia de les autoritzacions a les quals es refereix aquest article està condicionada a l'oferiment de garanties suficients en ordre a la restauració i, si de cas, millora de les condicions dels terrenys afectats en finalitzar l'ocupació.

Art. 265. Habitatges no agrícoles.

Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran d'acomplir les condicions següents:

1.Autorització d'acord amb el procediment previst a l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

2.S'hauran d'acomplir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació previstes per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

Art. 266.Condicions generals de les construccions.

1.A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i en el paisatge, els materials d'acabats i cobertes inclosos els acabaments, tipus de xemeneïes, volades, et., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió i s'evitarà les cobertes amb pendents superiors a un 30% i en aquestes, els acabaments de pissarra o de qualsevol altre tipus de material que no sigui la teula ceràmica, sense cap tipus d'acolorit o de pintat.

Qualsevol solució que sigui l'adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats a l'entorn on s'insereixen; aquesta memòria inclourà estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.

2.A fi que l'adequació de la finca al nou ús al qual es destina no introdueixi elements aliens i contradictoris a l'entorn on se situa, s'estableixen les següents mesures:

a)Es prohibeixen els tancaments per tanques amb material d'obra, d'alçada superior a 0,50 m., llevat dels llindars amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarril. En tot cas, es prohibeixen les tanques opaques. Les tanques se separaran de l'eix dels vials 4 m. com a mínim.



b) A la zona on existeixi arbrat. Les edificacions es realitzaran de manera que subsisteixi la major part possible d'aquest, per a la qual cosa, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures prees per a la seva protecció.

En la plantació d'arbrat es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents a la zona.

Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/8 del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos i les piscines.

Art. 267. Condicions de procediment.

1. El municipi instarà la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per a la qual, es concedeix llicència o autorització, condicionan-se'n l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.

2. En el procediment d'otorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris confrontats. A tals efectes, els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels esmentats propietaris.

3. A la vegada, caldrà aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte de la qual se sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és del cas, de la finca matriu.

4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència o autorització està supeditat a l'acompliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les diverses Administracions competents.

A aquest efecte, juntament amb la documentació del projecte tècnic, exigida amb caràcter general per realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència, caldrà aportar:

a) Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat.

b) Plànols i memòries explicatives de la captació i ortada d'aigua, especificant: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per assegurar la impermeabilització i el drenatge necessaris. S'especificarà, a més, l'ús al qual es destina i s'aportarà el certíficat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.

c) Especificació del sistema elegit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants, etc., així com el desguàs d'aigües fecals sense depuració prèvia, per a tal finalitat s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació dels punts de destí i de la canalització, això com dels detalls constructius i materials emprats a l'obra en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i la depuració dels abocaments.

d) En el cas concret de vaqueries, granges porquines i agrícoles, així com de les activitats de cunicultura, subjectes al reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, de 30 de novembre de 1961, caldrà seguir amb caràcter previ al'obtenció de la corresponent llicència



municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previs als articles 29 i següents de l'esmentat Reglament.

S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades i es respondrà cadascun dels articles als quals fa referència el Reglament i en especial la necessitat d'obrir un període d'informació pública amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit se sol·licitud de llicències.

Hauran d'especificar-se mitjançant plànol detallat, la situació del fossar de purines i dipòsit de cadàvers, la seva localització respecte a tots els restants edificis en una àrea de 100m. de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun; la seva localització respecte a tots els canals, sèquies, clamors i ramals de res a una distància inferior de 150m.o, mancant això, el més proper.

Hauran d'especificar-se mitjançant plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de purines i fossar de cadàvers per tal d'assegurar-ne la impermeabilització i a la vegada, el procés previst per a la transformació i a la vegada, el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència a cadascun dels dipòsit, el tractament, si n'hi hagués i el destí final.

CAPÍTOL SEGON

Sòl AGRÍCOLA PERMANENT (clau31)

Art.268.Definició

Son inclosos en aquest tipus els terrenys d'interès agrícola del municipi.

Art.269.Usos

En aquest sector del sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

Habitatge agrícola aïllat

Agrícola: granges, hivernacles, sitges

Habitatge no agrícola. Només en la reutilització d'edificis agrícoles abandonats

Industrial. Només en els edificis que actualment es dediquen a aquest ús.

Esportiu

Educatiu

Sanitàrio - assientencial

Cultural

Art.270.Nucli de població

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l'article 93 del Reglament de Plantejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 100m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge.

2. Excepcionalment, no es considera que hi ha perill en la formació de nucli de població quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d'un vial o d'un camí. Tampoc, quan



es tracti de la duplicació de l'habitatge existent, sempre que es conformi una única edificació o en tot cas, la separació no sigui superior a 10m.

3. en qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el cercle de 100m de diàmetre centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

Art.271.Habitatge agrícola

Les condicions d'edificació de l'ús de Residència agrícola són les següents:

- a) Només es permeten edificacions noves adjacents a les actuals (un habitatge nou per cadascun dels existents), sempre que la superfície de la finca sigui igual o més gran a l'establerta per Decret 169/83, del municipi, segons els grups que figuren a l'annex del Decret esmentat.
- b) La separació entre l'edificació existent i la nova no serà més gran de 10m., no trencarà cap camí ni donarà lloc a terrabuits i terraplens superiors a 3,5 m.
- c) L'alçada màxima del darrer forjat serà de 9m. o l'alçada de l'edifici preexistent.
- d) el nombre màxim de plantes serà de planta baixa i dos pisos.
- e) la superfície construïda màxima serà de 300 m2.
- f) La separació mínima en relació a les participacions de la finca serà de 10m.
- g) El límit d'habitatges familiars per cada explotació es fixa en 2 habitatges.

Art.272. Instal·lacions agrícoles

1. Les condicions de l'edificació de l'ús agrícola en la modalitat de granges són les següents:

- a) la finca mínima serà de 50.000 m2, inclosos els terrenys d'una explosió.
- b) El sostre edificat màxim per unitat d'edificació es fixa en 1.000m2.
- c) L'ocupació màxima de la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà del 2%.
- d) El terrabuit i terraplenat màxim serà de 3,5m., sense afectar cap dels camins.
- e) L'alçada màxima serà de 6m.
- f) La separació mínima de les parts serà de 10m.
- g) La distància mínima en relació a residències, agrícoles o no, situades en altres finques i reflectides en el plànol d'ordenació o noves serà de 100m.



en qualsevol cas, s'hauran d'acomplir les determinacions establertes per l'Administració de l'agricultura. Quan aquestes determinacions se superposin sobre les que estableixen les Normes, se seguirà la més restrictiva.

2. Les condicions d'edificació per a l'ús industrial agrícola en la modalitat d'hivernacles son les següents:

- a) El terrabuit i terraplenat màxim serà de 3,5m.
- b) La separació mínima de les partions serà de 5m.

Art.273. Condicions d'edificació per a usos o agrícoles

Les iniciatives que es produeixen en aquest tipus de sòl per a usos no agrícoles, llevat del cas d'habitatge, a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, els seran d'aplicació les prescripcions següents:

1. La finca mínima es fixa en deu hectàrees (100.000 m²).
2. L'ocupació màxima per l'edificació serà d'un 1% de la superfície total de la finca.
3. el sostre edificat màxim serà de 1.250m², qualsevol que sigui la finca.
4. el terreny no ocupat per l'edificació haurà de condicionar-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural i se'n prohibeix la pavimentació. A les instal·lacions on calgui, podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i d'aparcament, la superfície de la qual no superi una vintena de la dimensió de la finca.
5. Les edificacions i instal·lacions hauran de ser aïllades i separades de tots els límits de la finca, almenys 10m. S'exceptuen, pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compta respecte del vial de servei.
6. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7m. Només es permeten edificacions en planta baixa. Tanmateix podrà autoritzar-se una planta baixa. L'alçada màxima només es pot sobrepassar per a instal·lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., essent la projecció horitzontal en planta menor de 10% de la construcció a edificar.
7. Només podran autoritzar-se les construccions que preveguin el corresponent sistema de depuració de aigües residuals.
8. Les construccions i edificacions amb façana a les carreteres hauran de preveure un carrer de servei de 10m. d'amplada mínima, des del límit de la carretera. La urbanització d'aquest carrer està al càrrec del promotor.

Art.274. Condicions d'edificació per a habitatge no agrícola

1. S'admet la reutilització d'edificis preexistents.



2. Si la finca a la qual és adscrit l'edifici preexistent té una dimensió superior a 50.000m² es podrà aplicar la condició a) de les pròpies de la residència agrícola.

3. Són d'aplicació en tot cas les condicions a),b),c),d),e) de la regulació de la residència agrícola.

CAPÍTOL TERCER

SÓL RÚSTIC (clau32)

Art.275.Nucli de població

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l'article 93 del Reglament de Plantejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar qualsevol distància inferior a 500m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada.

2. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi haguí més de dues edificacions en un cercle de 15 Ha. de superfície centrat les edificacions preexistents.

Art.276. Habitatge agrícola

Són aplicables condicions establertes a l'article n^o 271, sempre que la finca tingui almenys 7 Ha. de superfície. En altre cas, només es permet la continuació de les edificacions existents.

Art.277.Condicions d'edificació per a usos no agrícoles

Les iniciatives que es produeixen en aquest tipus de sòl per als altres usos admesos, a més de les condicions generals o procedimentals aplicables, observaran les prescripcions següents:

1. La finca mínima es fixa set hectàrees (70.000m²).
2. L'ocupació màxima per l'edificació serà un seixantau de la superfície total de la finca.
3. el sostre edificat màxim serà de 1.250m², qualsevol qui sigui la finca.
4. S'apliquen les condicions dels núm. 4,5,6,7 i 8 de l'article n^o 273.

CAPÍTOL QUART

ZONA FORESTAL DE CONSERVACIÓ (clau33)

Art.278.Definició

S'inclouen en aquesta zona aquelles finques forestals que per correcta gestió de l'explotació cal que siguin objecte d'actuacions per la seva conservació i millora, entre els quals cal considerar els aprofitaments i els tractaments silvícoles adequats, impossibles de desenvolupar tècnicament i econòmic quan les dimensions són reduïdes.



Art.279. Superfície mínima de la parcel·la

D'acord el Decret 35/1990 de 23 de gener pel qual es fixa la Unitat Mínima Forestal (UMF) s'estableix que aquesta unitat serà de 25 Ha. pel terme municipal de Pineda.

Queden exclosos del que estableix aquest Decret els terrenys que es puguin considerar com a forestals temporals d'acord amb l'article 2.3 de la llei 6/1998 forestal de Catalunya, als quals són d'aplicació les normes sobre unitats mínimes de conreu.

Art.280.Indivisibilitat de les finques

Les finques forestal d'extensió igual o inferior a 25 Ha. tenen la condició d'indivisibles. La divisió o segregació d'un terreny forestal només serà vàlida si no dona lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima forestal (U.M.F.).

En aquest supòsit, a més dels efectes que preveu el Decret 36/1990 de 23 de gener, es presumirà l'existència de parcel·lació urbanística d'acord amb l'article 41.2 i 3 del Reglament de la llei de protecció de la legalitat urbanística.

Art.281.Autorització d'edificis vinculats a l'ús agrari

D'acord amb l'article 22 de la Llei forestal, per poder autoritzar edificacions vinculades a usos agraris i, excepcionalment, noves edificacions unifamiliars aïllades en terrenys forestals, caldrà que l'edificació es faci en una parcel·la coincident, com a mínim, amb la unitat mínima forestal, i que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària. En tot cas, les autoritzacions es regiran per que estableixin els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl.

Art.282.Condicions de les inscripcions registrals

D'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, a totes les inscripcions de finques forestals que es realitzin s'expressarà l'extensió superficial de la finca i el seu caràcter o no d'indivisible. La inexactitud d'aquestes dades no pot favorir qui va ocasionar la falsedat.

Art.283.Dades que hauran de constar a les escriptures notariales. Protecció de la Legalitat

Als efectes del compliment de l'articles 85.1.4 de la Llei de sòl, a les escriptures de segregació i divisió de finques forestals, a les d'alienació de parts indivisibles de terrenys i a les constitucions de societats o associacions, el notari exigirà a l'otorgant les esmentades a l'article anterior. Tot això als efectes que preveu l'article 55,6 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

CAPÍTOL CINQUÉ

AMBIT DEL PARC NATURAL DEL MONTNEGRE (CLAU34)

Art.284.Definició



S'inclouen en aquest àmbit els sòls del terme municipal de Pineda de pertanyen a l'àmbit del Pla Especial del Montnegre i el Corredor (serralada de Marina) redactat pel servei de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona i aprovat inicialment el 28 de novembre de 1986. Comprèn la zona del turó de sant Andreu la Mina i la parts no urbanitzada del vessant nord del Sot de Sant Andreu, inclosa en l'àmbit normatiu <<6>> de <<regulació complementària del propi pla>>.

Art.286.Condicions de les actuacions

1. Es imprescindible que tota actuació urbanística o edificatòria tingui en compte la preservació de les característiques tipològiques, formals i ambientals de les àrees territorials delimitades, així com l'impacte que sobre els paisatges i els ecosistemes pot exercir l'activitat humana.

2. S'admet el desenvolupament de les activitats agrícoles en aquells terrenys que presentin característiques de conreu o siguin objecte d'aprofitaments i uso agropecuaris.

3. es permet la posta en conreu d'erms o conreus abandonats en les condicions següents:

a) Que els terrenys siguin erms o conreus abandonats una pendent inferior al 20 per 100.

b) Que la nova activitat es justifiquin mitjançant projecte tècnic que incloguin la demostració de l'aptitud tècnic i econòmica de l'explotació.

c) Que s'obtingui la corresponent autorització de canvi de conreu forestal en agrícola davant de l'Administració competent.

4. Seran admesos els aprofitaments forestals i les seves obres complementàries, d'acord amb les condicions i autoritzacions que es regulen en la Llei 6. 1998 forestal de Catalunya, tenint en compte que al repoblació i millora dels terrenys forestals d'aquesta àrea es regularà per allò que disposa la pròpia normativa i que en tot cas es podran rebre els ajuts previstos.

5. En les edificacions existents localitzades en aquesta zona d'admeten els següents usos:

a) Residencial per habitatge familiar.

b) Agrícola, ramader i forestal en les condicions que es determinen per als edificis de la zona agrícola inclosos els de magatzematge i primera transformació de productes agraris abtinguts a l'explotació.

c) Artesanals en petits tallers sempre que no produeixin emissió de fums, gasos, vapors, sorolls o vibracions que puguin resultar contaminats per al medi ambient , tenint en compte que no és podrà produir abocaments de residus sòlids o líquids contaminants.

d) Restauració de bars.

e) Residències en cases de pagès, segons la modalitat d'allotjament turístic regulada pel Decret 365/1983 de 4 d'agost de la Presidència de la Generalitat i l'Ordre de 6 d'Octubre de 1983 del Departament de Comerç i turisme que el desenvolupa, admetent-se, també els vinculats als càmpings-masia i àrees de lleure. D'acord amb l'establert a l'art.60 del text normatiu del Pla Especial del Montnegre i el Corredor que descriu el que s'entén per càmpings-masia i àrees de lleure.



-
- f) Esportius i recreatius sempre que no comportin instal·lacions a l'exterior incompatibles amb els objectius de preservació del punt 1.
 - g) Comercials, relacionats amb les activitats agràries i artesanals que es desenvolupin a la mateixa finca.
 - h) Docents, assintecials, socio-culturals i administratius.
 - i) Els usos públics establerts en la xarxa bàsica d'equipaments el Pla Especial del Montnegre i el Corredor (Serralada de la Marina).

Art.287. Condicions de l'edificació

1. En aquesta zona podrà autoritzar la construcció d'edificis aïllats destinats a vivenda familiar o usos agraris en llocs on no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, amb el règim excepcional que estableix l'article 86 de la vigent Llei sobre Règim del sòl i Ordenació Urbana en relació amb el seu article 85, tenint en compte el que estableix l'article 20 de la Llei de protecció de la legalitat Urbanística de Catalunya, i sempre que ho permeti la normativa específica d'aquest Pla General. En tot cas, els edificis s'hauran d'adequar a les condicions següents:

- a) Es prohibeix explícitament la construcció i utilització d'edificacions per vivenda plurifamiliar.
- b) No es podrà edificar en terrenys en pendent igual o major al 30 per 100.
- c) No es podrà fer moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 3 metres d'alt respecte a la costa original del terreny.
- d) No es podrà edificar en franja de protecció de torrents, embassaments i lleres constructives de domini públic, tal com la defineix l'article 69 de les Normes del Pla Especial Montnegre i Corredor.
- e) No es podrà edificar en els turons i carenes, segons la regulació de l'article 71.2 de les mateixes Normes.
- f) Les sobres d'edificació no podran comportar una disminució de la superfície arbrada preexistent. Superior al 1% de la superfície de la unitat parcel·laria corresponent (U.M.F. 25Ha).
- g) Les noves edificacions hauran de distar com a màxim 50 metres d'un camí preexistent.
- h) les edificacions o instal·lacions complementàries de l'edifici no podran estar aïllades, sinó integrades en l'edifici principal, S'exceptuen les instal·lacions i edificis relacionats amb l'activitat agrària.
- i) La parts no edificada de la parcel·la resultant haurà de destinar-se al manteniment del bosc existent o la reforestació amb espècies adequades prohibint-se les instal·lacions esportives o qualsevol altre ús o construcció, exceptuant les pròpies de l'explotació agropecuària.
- j) Les condicions per garantir la no formació del nucli de població seran les següents:

la parcel·la afecta a l'edifici s'estableix amb una superfície mínima de 25 Ha.



El sostre màxim edificable per a ús residencial serà de 250 metres quadrats que es podrà ampliar fins a 350 metres quadrats quan es tracti d'una nova residència vinculada a l'explotació agrària i es justifiqui la seva necessitat.

L'edifici haurà de distar 50 metres com a mínim de qualsevol construcció no agrària i 10m. com a màxim dels camins existents i de les partions amb d'altres finques.

k) A tots els efectes, la construcció d'una nova edificació esgotarà la capacitat edificatòria de la parcel·la.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Per allò previst a les Normes Urbanístiques que antecedeixen s'estarà amb l'establert al Decret legislatiu 1/90 de 12 de juliol pel qual s'aprova la Refosa de les Disposicions Legals Vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Les referències normatives que en aquest text es fan a la Llei 3/84 de 9 de gener, sobre Mesures d'Adequació a l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, s'entendrà en allò que sigui d'aplicació al Decret Legislatiu 1/90 de 12 juliol (citats)

Segona

La zona qualificada amb la clau 1, Sistema General Costaner, situada entre els dos atermenaments de la Z.M.T. existents a la parts de llevant de la Costa, amb una longitud de 840m fins a tocar el terme de Santa Susanna, amb una superfície de 22.680 m², adquirirà la condició de sòl afectat al sistema general d'equipaments, clau 7c, i la de protecció de sistemes, Sistema Costaner, clau 9/1, en els 20 primers metres a comptar des de la línia interior de Z.M.T., en el moment en que aquests terrenys siguin desafectats de la seva condició actual de domini públic costaner,

Tercera

D'acord amb l'informe de la Comissió Territorial d'equipaments Comercials de Barcelona de 22 d'octubre de 1990, es limita a l'àrea de la UA 10, la superfície dels establiments comercials al detall en un màxim de 1500m² de superfície de venda.

Quarta

Les classificacions i/o qualificacions de sòl que es derivin dels Convenis Urbanístics incorporats a aquest Pla General quedaran en tot cas condicionades al previ compliment de les obligacions de cessió, urbanització d'altres contemplades en els mateixos. La realització d'aquestes obligacions serà <<condicio iuris>> de l'exercici dels drets urbanístics que aquestes classificacions i/o qualificacions de sòl, comportin.