

EDICTE

de 20 de setembre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Cervelló.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 15 de juny de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/017656/B

Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Cervelló

L'expedient del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Cervelló, aprovat pel Ple municipal en la sessió de 15 de març de 2005, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent en l'actualitat al municipi de Cervelló.

Antecedents: planejament vigent

El Pla general d'ordenació va ser aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, per resolució de 25 de juny de 1998, i es va publicar la resolució al DOGC núm. 2750, de 23.10.1998.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals, que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, que queden reflectides al llistat següent:

1. La segona modificació puntual del Pla general d'ordenació, aprovada definitivament en la sessió de 18 de novembre de 1998 i publicada al DOGC núm. 2921, d'1.7.1999. (Expedient 1998/1716).
2. Modificació del Pla general en l'àmbit de Ciutat del Remei, aprovada definitivament en la sessió de 14 de febrer de 2001 i publicada al DOGC núm. 3410, de 15.6.2001. (Expedient 2000/1707).
3. Modificació del Pla general en la parcel·la situada en la cantonada dels carrers Esports i Prullans de can Guitart Vell, aprovada definitivament en la sessió de 15 de novembre de 2000 i publicada al DOGC núm. 3287, de 18.12.2000. (Expedient 2000/2419).
4. Modificació puntual del Pla general a l'àrea Pitarra-Santa Isabel, aprovada definitivament en la sessió de 17 d'octubre de 2001 i publicada al DOGC núm. 3565, de 31.1.2002. (Expedient 2001/942).
5. Modificació puntual del Pla general dins l'àmbit Puigmontmany-can Rafel, aprovada definitivament en la sessió de 18 de juliol de 2001 i publicada al DOGC núm. 3493, de 16.10.2001. (Expedient 2001/1489).
6. Modificació puntual del Pla general en els àmbits afectats per la variant de la carretera N-340, aprovada definitivament en la sessió d'11 de desembre de 2002 i publicada al DOGC núm. 3827, de 21.2.2003. (Expedient 2002/1146).
7. Modificació puntual del Pla general en l'àmbit del UP6, les Rovires C, aprovada definitivament en la sessió de 13 de novembre de 2002 i publicada al DOGC núm. 3957, de 29.8.2003. (Expedient 2002/2939).
8. Modificació puntual del Pla general sector UP-4, Industrial Z5, aprovada definitivament en la sessió de 16 d'octubre de 2002 i publicada al DOGC núm. 3824, de 18.2.2003. (Expedient 2002/3420).

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de la revisió del Pla general d'ordenació del municipi, aprovada definitivament el 25 de juny de 1998, i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament.

Fonaments de dret

Disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Resolució

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Cervelló, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Cervelló.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, pel que fa a la refosa efectuada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 20 de setembre de 2005

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

ANNEX

Normes urbanístiques del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Cervelló

**NORMATIVA URBANÍSTICA
TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL DEL
MUNICIPI DE CERVELLÓ**

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.
Capítol Primer.

NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA.

Art. 1. Definició

1. Les normes que integren aquest document formen part del Pla General de Cervelló.
2. Aquest text del Pla General constitueix la revisió i adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cervelló, aprovat el 23 de febrer de 1959, segons la Llei de Reforma de la Llei del Sòl i la Llei de mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Art. 2. Marc Legal

1. El Pla General s'ha redactat d'acord amb l'Ordenament urbanístic vigent i restants disposicions d'aplicació. Les referències a la Llei del Sòl s'han d'entendre fetes al Text Refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril. Les referències al Reglament s'han d'entendre fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2159/1981 de 23 de juny. La resta de disposicions complementàries es mencionen amb la seva denominació completa.

2. Les determinacions del Pla s'apliquen amb preferència a qualsevol altre 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 d'habitatge, medi ambient i estètica.

Art. 3. 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 Financer.

Art. 4. Vigència

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

El termini d'interposició dels Recursos perfinents, començarà a comptar a partir de l'endemà d'aquesta publicació.

Art. 5. Revisió

1. La revisió del Pla General és procedent en els supòsits següents:

- a. Quan s'hagin complert vint anys de vigència.
- b. En aprovar-se un Pla Director Territorial de Coordinació que afecti al terme municipal.

1

- c. Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
- d. Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable programat o no programat.

2. La revisió parcial del Pla procedeix en el supòsit d'ésser necessari alterar substancialment la classificació de sòl.

Art. 6. 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 el que es preveu als 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 expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.

3. D'ésser necessari, el projecte de modificació haurà de complir les prescripcions de l'article 159 del Reglament i de l'article 20 de la Llei d'adequació pel que fa a l'aprofitament mitjà.

4. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 49 i 50 de la Llei del Sòl i 161 i 162 del Reglament.

5. La previsió per mitjà del planejament general o especial de superfícies més grans del sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla General, ja que aquests estàndards són mínims.

Art. 7. 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 del compliment 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 del Pla General, el contingut i tramitació del qual es farà segons allò previst als articles 48 de la Llei del Sòl i 188 del Reglament.

3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'Actuació, es podrà classificar com a urbanitzable el sòl al que aquest Pla General atorga la condició de no urbanitzable.

Art. 8. Interpretació

1. Les determinacions del Pla General i concretament aquestes Normes, s'interpretaran en base a criteris que, partint de sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i el antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit de finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicats.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre els plànols tindrà preferència aquell que sigui d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics i d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

2

Capítol Segon

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.

Art. 11 Desenvolupament del Pla General

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran segons preveuen la Llei del Sòl i el Reglament en els termes previstos en aquestes Normes, Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística.

2. Quan no sigui necessari o no estigui previst la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla General seran susceptibles d'aplicació directa i 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. 12 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 en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors. L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al Pla General. Els sectors de planejament parcial establerts pel present Pla General, poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 13 de la Llei de Mesures d'adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

2. En sòl urbanitzable no programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant els Programes d'Actuació Urbanística. Les seves determinacions es desenvoluparan mitjançant la formulació dels corresponents Plans Parcials, la qual aprovació podrà ésser simultània a la del Programa d'Actuació. En qualsevol cas, es tramitarà i aprovarà conjuntament, el programa d'actuació urbanística i el Pla Parcial de la primera etapa o, en el seu cas, el de la única etapa que resulta prevista en el programa.

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

Art. 13 Desenvolupament del pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General sobre sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.

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'hortos, espais forestals i conreus.
- d. Millora del medi i llocs rurals
- e. Determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.

3. Quan així s'estableixi expressament, la formulació d'aquests Plans Especials serà obligatòria.

4. Les determinacions del Pla General fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com indicatives.

Art. 9 Obligtorietat

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. 10 Claus d'identificació

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

Concepte Clau

Sistemes

Sistema Vari	.....	V
Sistema Parc Urbà	.....	PU
Sistema d'equipaments	.....	EP
Sistema d'infraestructures i de Serveis Tècnics	.....	ST
Sistema Hidrològic	.....	H
Protecció de sistemes	.....	PS

Zones

Edificació entre mitgeres	.....	em
Plurifamiliar aïllada	.....	pa
Unifamiliar aïllada - 200 m ²	.....	a1
Unifamiliar aïllada - 400 m ²	.....	a2
Unifamiliar aïllada - 800 m ²	.....	a3
Unifamiliar aïllada - 2.000 m ²	.....	a4
Zona industrial	.....	zi
Patrimoni històric-artístic	.....	ph
Dotació privada	.....	dp
Verd privat	.....	vp
.....	.....	vp*
Zona agrícola	.....	za
Parc forestal	.....	pf
Zona forestal preferent	.....	zf
Zona extractiva	.....	ze

7. La regulació dels projectes d'adaptació dels Plans Parcials vigents amb anterioritat a la revisió de les determinacions d'aquesta, es conté a les Disposicions transitòries i finals.

8. Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquest Pla General, i si és el cas, del Programa d'Actuació Urbanística, però no modificar-les, tal com disposa l'article 13 de la Llei del Sòl i els articles 43 i 44 del Reglament.

Art. 16 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.

Els Plans Especials de Reforma Interior no podran modificar l'estructura general del Pla General, i si estan previstos en aquestes Normes hauran de desenvolupar les determinacions corresponents.

En qualsevol cas, aquest tipus de Plans Especials hauran de contenir la delimitació de polígons o unitats d'actuació, si bé aquestes determinacions podran ser modificades segons allò previst als articles 118 i 199 de la Llei.

Art. 17 Estudi de Detall

Els Estudi de Detall han de respectar les determinacions del Pla General, i en el seu cas, dels Plans Parcials o dels Plans Especials de Reforma Interior. En cap cas, podran reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augment de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudi de Detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni increments de la densitat d'habitatges.

Art. 18 Precisió de límits

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

a. Els Ajuntaments 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, sector o sistema ni augments o disminucions de superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1:5000 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 mantingudes per aquest Pla General, aquell límit s'adaptarà a allò que s'hagués definit pel Pla Parcial.

Art. 19 Catàleg

1. D'acord amb allò que es preveu als 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 llocs i elements naturals d'interès. Aquest catàleg haurà de comprendre a més edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre el patrimoni artístic i cultural i els Espais per aquest Pla General si fa el cas.

Art. 14 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcials dels sectors amb els que esguin relacionats. Tanmateix es podran formar Plans Especials que tindràn com a objecte la regulació detallada del sistema, i a més, podran contemplar 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 defineixin l'estructura orgànica del territori, que són:

1. Sistema general viari
2. Sistema d'infraestructura de serveis tècnics.
3. Protecció de sistemes
4. Sistema de Parc Urbà
5. Sistema d'equipaments

Art. 15 Plans Parcials

1. Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 13 de la Llei del Sòl i 45 i següents del Reglament i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del Reglament. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.

2. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Concretament, els Plans Parcials hauran de contemplar la destinació de detall de l'ordenació diferenciant els sòls privats dels públics; per als privats, els lliures i els edificables, i per als públics, els destinats a vials, estacionaments, edificis d'interès públic, places passatges, jardins i parcs.

3. Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i els sistemes d'actuació aplicables a cadascun d'ells. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 118 i 119 de la Llei del Sòl.

4. El Pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a la realització de la urbanització. De delimitar-se més d'un polígon, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.

5. Aquest Pla General determina, d'acord amb l'article 20 de la Llei de Mesures d'adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial. Els Plans Parcials podran preveure, de conformitat amb l'article 18.1 de l'esmentada Llei de Mesures, la cessió gratuïta dels sistemes inclosos pel planejament general en els sectors de planejament parcial, atorgant-los l'aprofitament mitjà del sector. Aquest aprofitament s'acumularà a l'aprofitament urbanístic de les zones, i es determinarà segons l'edificabilitat zonal ponderada quan comprendrà diverses zones de qualificació diferent; aquesta ponderació es farà tenint en compte la proporció de les superfícies d'aquestes zones dins el sector i la seva valoració relativa, amb les limitacions establertes a l'article 19 de la referida Llei urbanística Catalana.

Els polígons que es delimitin, incorporaran la part d'aquests sistemes que els correspongui, als efectes de la seva cessió.

6. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les seves determinacions i la documentació a què es refereixen els articles 53 de la Llei del Sòl i 46 i 64 del Reglament de Planejament, els compromisos establerts a l'article 4 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística de Catalunya i la documentació relacionada a l'article 6 del Reglament de la Llei de Protecció esmentada.

Art. 23. 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 que almenys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació. En el marc d'aquestes unitats d'actuació, les reserves de sòls per a jardins, places i centres docents i assistencials feites pel Pla General són de cessió obligatòria i gratuïta.

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 188 de la Llei del Sòl 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·lador, produint els efectes previstos als articles 98 de la Llei del Sòl i 104 del Reglament de Gestió Urbanística.

3. S'assenyalen els polígons dimanats dels plans parcials aprovats en desenvolupament dels plans Generals 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 la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà pel procediment expropiador.

5. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors col·lidants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiadora, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats es farà al Pla o al Projecte d'urbanització o d'obres, o, per a la divisió poligonal.

Art. 24 Execució del planejament en sòl urbanitzable.

1. Els terrenys qualificats com a sistemes, inclosos en els sectors de planejament estaran sotmesos al règim de gestió fixat en els articles 18 i 19 de la Llei de Mesures d'adequació.

2. Quan l'obtenció dels terrenys de sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector o no esguin inclosos en el sector, s'estarà al previst als números 4 i 5 de l'article precedent.

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

Capítol Quart.**RÈGIM DEL SÒL.****Art. 25 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 defineixen a través de:

Aquest Catàleg serà complementari del Planejament Especial corresponent, amb el qual s'haurà de tramitar simultàniament.

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

3. Els edificis catalogats com d'interès històric disposaran al seu entorn d'una zona de servitud d'una dimensió necessària per a protegir l'entorn circumdant. En aquestes zones de servitud gratuïtes als plans, no s'autoritzaran noves construccions en els edificis aïllats i es tindrà cura especialment dels condicionants estètics de les construccions veïnes. Les condicions de protecció dels edificis i de les zones d'influència envoltants, s'hauran de determinar en el corresponent Pla Especial de Protecció.

Capítol Tercer.**GESTIÓ DEL PLA GENERAL****Art. 20 Execució del Pla**

1. L'execució d'aquest Pla General i dels documents que el desenvolupin correspon a l'Ajuntament, i als particulars en els termes definits per la Llei del Sòl, individualment o agrupats en Entitats Urbanístiques col·laboradores. En el marc de les seves competències específiques, les determinacions del pla poden ser executades per l'Administració de l'Estat i de la Generalitat i les Diputacions.

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

Art. 21 Projectes d'urbanització

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

Art. 22 Concessions per a equipaments i aparcaments.

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla General sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ser renovada, no podrà tenir una durada superior de 50 anys.

2. L'Ajuntament podrà atorgar concessions sobre terrenys de sòl urbà adscrits a sistemes que per execució siguin de titularitat pública per a la construcció d'aparcaments soterranis. Aquesta concessió, que no dóna dret a la seva renovació, no podrà tenir una durada superior a 30 anys. Abans d'atorgar la concessió, serà necessari aprovar un Estudi de Detall en el qual es faci palesa la compatibilitat de l'ús d'aparcaments amb el propi del sistema afectat. Si es tracta de terrenys del sistema afectat. Si es tracta de terrenys del sistema d'espais lliures, s'haurà de completar la verificació de compatibilitat mitjançant la prèvia aprovació del projecte d'urbanització.

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

Art. 26 Classificació del sòl segons el Règim Jurídic.
1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes del Règim Jurídic del Sòl 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 sòl no urbanitzable.

2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en 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 lurs obligacions per part dels propietaris.

3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu a l'article 5 d'aquestes Normes.

4. L'Ajuntament, en realitzar la revisió quadriennal del Programa d'actuació reflectirà els canvis del Règim Urbanístic del Sòl.

Art. 27 Sistemes.

1. Als efectes de determinació i regulació de la 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 viari; 2./ sistema d'infraestructura de serveis tècnics; 3./ protecció de sistemes; 4./ sistema de Parc Urbà; i 5./ 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 estableix, si s'escau, la regulació de cada sistema.

Art. 28 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.

2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de la estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i els seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a la 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 de les dotacions al servei del sector.

3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles, 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.

Capítol Cinquè.

INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS.

Art. 29

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a que es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Tanmateix, és necessari obtenir llicència municipal per a la obertura de camins i senders, l'extracció d'àrids 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 indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, la utilitat d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

3. En relació amb els actes assenyalats al número primer, quan 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 interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

4. Els propietaris de terrenys i solars confrontats a via pública les característiques topogràfiques de les quals suposin possibilitat d'efectes negatius contra aquestes vies (farrastres per pluges, etc) resten obligats a la construcció del corresponent mur de contenció prèvia l'obtenció de l'oportuna llicència d'obres.

Art. 30 Caducitat.

1. Les obres majors s'hauran d'iniciar abans de sis mesos i finalitzar-se abans de dos anys. Els terminis per les obres menors serà de tres i vuit mesos, respectivament. En ambdós casos els terminis es comptaran des de la data de notificació de la llicència al promotor, i es taran constar a la llicència.

2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs d'ambdós terminis sense haver començat les obres o sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració actuant abans d'un o de tres mesos dels terminis referits, respectivament, excepte que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.

La caducitat de la llicència ha de ser declarada per l'organisme competent per atorgar-la i determinarà l'arxiu de les actuacions.

3. Les prorroques d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos o de cinc mesos del finiment dels previstos per al començament i per l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides *ope legis* per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini d'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per acabar-les. La pròrroga per a acabar les obres només pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.

4. Si, havent transcorregut els terminis de pròrroga *ope legis*, les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat de l'advertiment previ, i per a començar-les o bé acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

5. Amb la sol·licitud de pròrroga s'acompanyarà el pressupost de les obres pendents de realitzar firmat pel tècnic, en les obres majors, i pel titular o constructor, en les menors.

Art. 31 Sol·licitud.

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

2. La sol·licitud de llicència es presentarà en el Registre General de l'Ajuntament.

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

Art. 32 Llicència de parcel·lació.

Amb la sol·licitud de parcel·lació s'acompanyaran com a mínim, els següents documents:

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

b. Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a què faci referència la parcel·lació, quan aquesta cèdula estigui implantada.

c. Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques consisteixin immatriculades, s'indicarà tal circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i se'n assenyalarà la descripció tècnica amb la indicació de la naturalesa, situació, límits i extensió.

d. Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual es situïn els límits de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació vinculats.

e. Plànol de parcel·lació a la mateixa escala en el qual es reflecteixin les dades que consten a la Memòria.

Art. 33 Llicències 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, en el qual es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.

b. Cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques esmentades.

c. Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.

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

e. Informe tècnic sobre les condicions geològiques dels terrenys.

2. El projecte tècnic estarà 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 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 el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.

d. Plànol de perfils dels terrenys.

e. Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.

f. Pressuposts separats de les obres i de les instal·lacions amb resum general. Aquests pressuposts es compondran de mesures, quadre de preus i pressupostos generals de la contractació.

g. Plec de condicions econòmic-facultatives que regiran a 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.

Art. 34 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-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny quan això sigui preceptiu.

b. Cèdula urbanística, si estigués implantada.

c. En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.

d. Projecte bàsic.

e. Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita en el Registre de la Propietat o de qualsevol altra servitud.

Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irremediabla mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva que qualsevol d'elles s'alieni.

f. Informe tècnic sobre les condicions geològiques dels terrenys.

2. El projecte que fa esment l'apartat anterior, continuarà les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres de la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació

vigent sobre l'ús i l'edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius i de la instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

a. Memòria en la qual es descriu i s'indiquen les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament els plànols. A més, quan a l'edifici tinguessin d'exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n conegui la categoria i situació.

b. Els plànols que s'indiquen a continuació:

Plànol d'emplaçament: a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la qual estigui situada amb indicació de la seva denominació i número. En aquest plànol s'acoloriran 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'indica l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.

Plànol topogràfic: a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui la edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars de què es tracti siguin edificables en l'illa i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a què tingui front i la corresponent línia de profunditat edificable.

Plànol a escala 1:500 de les construccions existents en les finques confrontats, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionants que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se'n.

Plànol de plantes i façanes principals, laterals i posteriors amb les seccions necessàries per a la seva 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 en ella s'anotará i detallará minuciosament en forma gràfica i també numèrica, si fos possible, tot allò que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç discontinu, groc, el que hagi de desaparèixer i en traços discontinus separats per punts, de color roig, la nova obra. Es detallará la posició arquitectònica dels cossos alts (xemenies, caixes d'escala...)

c. Fotografies de la finca i les confrontats.

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

e. A descripció, en el seu cas, de les galeries soterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

f. Justificació específica de que el projecte compleix en el seu cas les següents prescripcions:

A. Normes sobre prevenció d'incendis.

B. Reserva, en el seu 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 buïstes apartats per a l'entrega de correspondència a domicili.

E. Previsió de dependències per a la guarda dels buïdors de recollida d'escombraries. Quan es prevegin conductes d'abocament col·lectiu, es consignaran en els plànols del projecte les seves característiques tècniques i constructives i si esgués prevista la dotació de l'edifici per a l'incinerat d'escombraries, caldrà que s'acompanyi de fotocòpia de la llicència prèviament concedida a tal efecte.

g. Quan el solar tingui un pendent superior al 20% serà necessària la presentació del plànol topogràfic visat pel col·legi pertinent.

h. Quan el pendent del solar sigui contrari a la xarxa de clavegueram, s'especificarà el sistema de bombeig d'aigües brutes.

i. Els projectes de sol·licitud de qualsevol llicència d'obra han d'incorporar l'enjardinament a realitzar (amb espècies autòctones) a tots els espais lliures de parcel·la o patis d'illa.

j. Els projectes de sol·licitud de construcció d'habitatges hauran de preveure en el projecte la instal·lació d'un acumulador d'aigua de capacitat mínima 1000 litres per cada 150 m² de sostre construït.

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

4. Amb la sol·licitud de llicència per a la instal·lació i ús de grues-torre per a la construcció s'acompanyaran els següents documents:

a. Plànol d'ubicació de la grua en relació a la finca on es realitzi l'obra i el seu límitrofs, indicant l'altura màxima, posició del contrapès i de les àrees de l'escombrat de la ploma i del carro del que penli el ganxo, així com l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents en la zona d'escombrat. Si s'hagués d'instal·lar en un vial, s'indica també l'espai màxim a ocupar per la base de recolzament de la grua.

b. Certificació de la casa instal·ladora subscripta pel tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua a muntar i d'assumir la responsabilitat de la seva instal·lació fins deixar-la en perfectes condicions de funcionament. En l'esmentada certificació deuran fer-se constar les càrregues màximes, en les seves posicions més desfavorables, que puguin ser transportades per la grua, en els diferents supòsits d'utilització que es prevegin.

c. Document visat pel corresponent col·legi oficial i expedid pel tècnic competent, acreditatiu de que aquest assumeix el control del bon funcionament i seguretat de la grua, mentre aquesta estigui en l'obra.

d. Pòlissa d'assegurances amb cobertura de la responsabilitat civil il·limitada que pugui produir el funcionament de la grua i la seva estada en obra.

La petició de llicència per instal·lació i ús de grues, podrà efectuar-se conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'obra en que aquesta s'hagi d'utilitzar.

Art. 35 Llicència de modificació 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 reforma, s'acompanyaran els següents documents:

- a. Memòria justificativa, detallada de nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consignin a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
- b. Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació de les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que n'hi hagi i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions d'alineacions i rasants.
- c. Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva 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 cabdals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
- e. Justificació específica de què el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat f. del paràgraf 2 de l'article precedent.
- f. Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de què l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, necessàries per a l'ús pretès.

Art. 36 Llicència de modificació d'activitat

Quan un edifici o local produeixi un canvi d'activitat que no suposi un canvi d'ús, i estant aquest degudament legalitzat, amb la sol·licitud de llicència s'acompanyarà:

- a. Memòria justificativa amb els antecedents i les dades de la nova activitat.
- b. Certificació expedida per un facultatiu competent, acreditativa del compliment de la normativa aplicable a l'activitat. Aquesta documentació serà obligatòria únicament quan el canvi o modificació comporti la aplicació de noves reglamentacions en l'activitat.

Art. 37 Llicències d'obres menors

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriu, estrictament i gràfica, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.
2. En les coses que afectin a la seguretat ciutadana, tant del personal encarregat de l'obra com del veïns o transients, es requerirà un facultatiu competent, director de les obres, el document acreditatiu de la existència del tècnic director haurà d'anar visat pel corresponent Col·legi Professional, i en el mateix figuraran explicitades amb la màxima exactitud, les obres a realitzar.
3. Tindran la consideració d'obres menors les següents:

A. Les realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant:

- a. Construcció o reparació de guals o de voravies, així com la seva supressió.
- b. Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en la llicència d'obres majors.
- c. Construcció de barraques o quioscos per a l'exposició i venda (P o D).
- 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. Instal·lació de marquesines per a comerços (P i D).

B. Les obres auxiliars de la construcció enunciatades a continuació:

- a. Establiment de barres o tanques de precaució d'obres (D).
- b. Construcció de ponts, bastides i similars (D).
- c. Execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).
- d. Recalçat d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D).
- e. Apuntallament de façanes (D).
- f. Col·locació de grues-torre, ascensors, sinies o d'altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).
- g. Realització de treballs d'anivellament que no alternin en més d'un metre les cotes naturals del terreny, en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (P i D).
- h. Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

C. Les petites obres de reparació, modificació o arranjament d'edificis següents:

- a. Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica (D).
- b. Reparació de cobertes i terrats (D).

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

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

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

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

Art. 39. Suspensió del còmput dels terminis.

El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons l'art.9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, durant el període concedit a l'interessat per a esmenar deficiències del projecte, el qual serà com a màxim de 15 dies comptats a partir de la notificació de les deficiències.

Art. 40. Deficiències esmenables i no esmenables.

1. Si el projecte s'ajusta estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables, i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.

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

3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:

- a. Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.
- b. Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
- c. Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.
- d. Sobrepassar el nombre de plantes o en forma l'alçada o profunditat edificables.
- e. No respectar les zones verdes i espais lliures previstos al planejament.
- f. Incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències.
- g. No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.

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

c. Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic.

d. Col·locació de portes i persianes en obertures.

e. Col·locació de reixes.

f. Construcció, reparació o substitució de canonades instal·lació, desguàs i clavegueram.

g. Construcció de pous i fosses sèptiques (D).

h. Modificació de balcons, mènsules, elements sortints (D).

i. Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D).

j. Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D) sense perjudici d'acompanyar-hi a més els documents exigits per aquestes Ordenances.

k. Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D).

l. Formació de cambres de bany en locals comercials o magatzems (P i D).

m. Construcció i modificació d'aparadors.

n. Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions, en terrasses o terrats d'edificis que no estiguin emparats per la llicència d'obres (D).

o. Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D).

p. Coberts lleugers oberts o lancats lateralment per envans de superfície no major de 50m², i l'alçada total del qual no accedeixi de 5m (P i D).

q. Enderrocamment d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic (P i D).

D. Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen.

a. Establiment de barreres i tanques definitives.

b. Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície total (D).

c. Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més de 1'50 m. sobre el nivell natural del terreny i menys de 2'20 m. per sota d'aquest, en algun punt (D).

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

Art. 38 Requisits del projecte tècnic.

a. L'ampliació ha d'adaptar-se a les determinacions del nou planejament.

b. Les obres de reforma que afectin la part preexistent, només podran realitzar-se un cop s'hagi inscrit en el Registre de la Propietat la resolució municipal per a fer constar que l'interessat renúncia a qualsevol increment de valor que s'hi pugui derivar.

En el supòsit de substitució de l'edificació, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions aplicables.

A les edificacions esmentades en aquest punt no els hi és d'aplicació allò disposat a l'article 154.3 de la Llei del Sòl en relació a l'article 156.2 del mateix text legal, sobre el règim del Registre Municipal de Sòls. Tanmateix, en aquests supòsits, tampoc procedirà la declaració de ruïna prevista a l'apartat c) de l'article 183.2 de la Llei del Sòl.

Art. 44 Indústries fora d'ordenació.

Les instal·lacions i edificis industrials ubicats en sòl no urbanitzable, atesa la seva preexistència podran ésser objecte d'obres de conservació i millora sempre que no impliquin ampliació d'instal·lacions superior al 25% del sostre actualment existent, ni tampoc al 60% del sostre que podria assolir en zona industrial, sempre que compleixin amb la reglamentació d'activitats classificades.

La finca sobre la qual es desplegui l'ampliació ha d'ésser existent registrant abans de l'aprovació inicial del present Pla General. En aquestes instal·lacions no serà admes el canvi d'ús, tan sols el canvi de titularitat.

Art. 45 Obres de consolidació.

Als efectes del que disposen els articles anteriors, seran considerades com de consolidació, i per tant, no podran executar-se en els casos subjectes a expropiació, els apuntalaments i recolzaments de qualsevol mena i la construcció, reforç, reparació o substitució de murs, murs o contraforts de qualsevol mena, fabrica o material recolzats o substituint les tàbriques existents pilars, columnes o recolzaments de qualsevol denominació, forma o material, fins i tot si aquests recolzaments s'executen per a enfortir o substituir parets de càrrega; entramats i estructures resistents de sostres, coberts, soterranis, voltats, arcs, bigues, carregadors, tirant o tornapunts de qualsevol material i peces de pedra picada.

Per contrari, no es consideraran obres de consolidació els xapats de pedra picada en els sòcols de les façanes sempre que el seu gruix no sobrepassi els 5 cm. i que al col·locar-los no es reforcin els fonaments, ni l'obertura de buits, quan no calgui col·locar llindars molt resistents, mentre no s'introdueixi cap mena de reforç en els brançals.

5. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no comeses en el paràgraf 3. Aquestes es notificaran a l'interessat per a que les esmeni dins del termini de quinze dies.

Si transcorren aquests terminis sense haver-ne notificat resolució expressa:

a) el peticionari de llicència de parcel·lació en sectors que disposin del planejament perceptiu aprovat, de construcció d'immobles o modificació de la seva estructura, d'implantació de noves indústries o reformes majors de les existents, podrà demanar la subrogació a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i si en el termini d'un mes aquesta no ha notificat a l'interessat acord exprés, quedarà atorgada la llicència per silenci administratiu, en el ben entès que en cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra de les prescripcions de la Llei del Sòl del planejament;

b) si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en la via pública o en bens de domini públic o patrimonials, s'entendrà denegada per silenci administratiu i

c) si la llicència es refereix a obres o instal·lacions menors i obertura d'establiments, s'entendrà atorgada per silenci administratiu.

Art. 41 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.

Art. 42 Llicència d'ocupació.

Sempre que es tracti de noves construccions o de modificació d'ús que impliqui la realització d'obres no podrà utilitzar-se l'edificació o iniciar-se l'activitat sense la prèvia obtenció de la llicència d'ocupació, que atorgarà l'Ajuntament, si les obres efectivament constituïdes s'adeqüen a les autoritzades.

Art. 43 Edificis i Instal·lacions disconformes.

1. Els edificis i instal·lacions, o part dels mateixos, construïts abans de l'aprovació d'aquest Pla General, que resultessin disconformes amb les seves determinacions, es qualifiquen en situació de fora d'ordenació.

2. Quan la situació de fora d'ordenació es refereixi a les determinacions d'aquest Pla General sobre sistemes o sobre la regulació del sòl no urbanitzable i hagi de donar lloc, per raó del planejament, a l'expropiació, a la cessió gratuïta o bé a l'enderrocament de l'edifici, en aquells edificis i instal·lacions no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixi la higiene, ornat i consolidació de l'immoble. Tanmateix, en casos excepcionals, podran autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estigues prevista l'expropiació a demolició de la finca en el termini de 15 anys, comptats a partir de la data en la qual es preten realitzar-la. En tot cas, s'autoritzaran les obres de consolidació de les parets mitgeres que calguin com a conseqüència de l'enderrocament d'edificis confrontats.

3. Quan la disconformitat amb aquest Pla General, es refereixi a determinacions diferents de les assenyalades en el punt anterior i que no hagin de donar lloc al que s'esmenta en el mateix, s'autoritzaran obres d'ampliació, reforma o consolidació en els edificis i instal·lacions preexistents, sempre que siguin compatibles amb les determinacions d'aquest Pla General sobre altura, volum, ocupació de les edificacions, nombre d'habitables i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti i sempre que hi concorrin les circumstàncies següents:

TÍTOL II. DISPOSICIONS COMUNS DE L'ORDENACIÓ

Capítol Primer.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.

Art. 46 Definició.

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta o per zona és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m^2/m^2 . (metre quadrat sobre edificable / metre quadrat de sol) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
2. 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 pisos. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, i les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
3. No seran computades les superfícies d'accessos públics, sota pòrtics i els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.
3. L'evolvent màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
4. L'índex d'edificabilitat neta d'edificació de parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en 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 zona o sector.
- En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrània.
- En edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.
- L'edificabilitat total comptada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.
5. La densitat d'habitatge és l'índex que indica el nombre més alt d'habitacles admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea.
6. La superfície de sol d'aprofitament privat comprèn els terrenys d'un sector o àrea no adscrits a sistemes i per tant, d'acord amb les condicions que siguin aplicables, susceptibles de ser edificats o utilitzats per a usos privats.

Capítol Segon.

DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 47 Definició dels conceptes.

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

- a. Parcel·la. Porció de sol urbà edificable, segons els paràmetres d'ordenació per cada zona, d'acord amb la seva normativa particular.

21

- b. Solar. Parcel·la que en reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per ser edificada immediatament.

c. Mòdul. Porció de parcel·la edificada, mínima, indivisible, resultant de la divisió d'una parcel·la quan la capacitat edificadora s'hagi materialitzat en la forma d'habitatge o indústria, amb accessos independents i sense solars en la projecció vertical de tots els punts de llurs plantes. En tot, el mòdul mínim serà la porció de parcel·la corresponent a un habitatge o nau industrial, segons projecte que s'hagi aprovat.

Les sol·licituds de llicència per a treballs de reforma, rehabilitació, remodelació, canvis d'ús i anàlegs en edificacions corresponents a mòduls (sense complir les condicions de parcel·la) hauran d'acompanyar a la documentació general exigible una memòria justificativa de la coherència de les obres proposades en el conjunt edificat de la parcel·la o en el seu cas, de l'àmbit de l'estudi de detall.

- d. Planta Baixa. Pis baix de l'edifici a nivell de sol o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

e. Planta Soterrània. La situada a sota de la planta baixa.

f. Planta Pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

g. Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; clarabois; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; màquina d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i fins i tot, per a accés d'aquest pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecat la roba; i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin part de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

h. Cossos Sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o 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, siguin tancats, semitancats o oberts.

i. Elements Sortints. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.

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

k. Patís de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no és destinat a dormitori.

2. Els espais lliures que resulten de la separació obligatòria a l'indes de les edificacions, de l'ordenació en il·les, tan en sol residencial com industrial, hauran d'enjardinar-se amb espècies autòctones i la proposta s'incorporarà al projecte d'obra.

Art. 48 Sistemes d'ordenació de l'edificació.

1. En aquest Pla General es preveuen els sistemes d'ordenació de l'edificació següents:

- a. Edificació entre mitgeres.

22

suposin més de dues plantes i en tot cas, les plantes ulteriors no derivin del compliment de les previsions sobre places de garatge segons els diversos usos.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació en ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o similars.

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

4. L'alçada lliure de les plantes soterrànies serà almenys de 2'20 m.

5. Les parcel·les entre mitgeres que tenen façana a dos carrers que són de la mateixa propietat, poden unir els dos edificis allargant la planta soterrània sempre que el sostre de la mateixa no sobrepassi més d'un metre la línia imaginària que uneix la rasant dels dos carrers. El sostre d'aquesta planta soterrània en la seva part vista haurà d'estar ajardinat en plànols horitzontals.

Art. 51. Alçades de les plantes.

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 lliure mínima podrà ser en alguns punts de 1'90 m., però el promig d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2'50 m.

3. Quan en els plànols s'assenyala l'alçada en metres o plantes, s'aplica el quadre d'equivalències següent:

Plantes	Metres
PB + 1	7'50
PB + 2	10'50
PB + 3	13'50

Art. 52. Elements tècnics de les instal·lacions.

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

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

Art. 53. 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 d'illa, o de l'alineació de l'edifici, compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat solament algun dels seus costats laterals amb tancaments indesmontables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.

b. Edificació aïllada.

2. La regulació dels paràmetres específics de cada sistema d'ordenació de l'edificació es conté en el títol referent al sòl urbà i urbanitzable.

Art. 49. Planta baixa.

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrània, real o possible. Però, en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella es paviment de la qual estigui situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspon a la parcel·la.

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

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

2. L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,30 m. en cas de local comercial, i de 2,80 m., per habitatges.

Caldrà tenir en compte allò que estableix l'article 56.7 sobre cossos sortints.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entressol.

4. La planta baixa, en el sistema d'edificació aïllada, és aquella que té el paviment situat entre 1m. per sobre i 1m. per sota de la rasant natural del terreny, en el centre de gravetat de l'edifici.

5. Els entressolats o planta baixa partida es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatges.

Els entressolats:

a. Es separen un mínim de 3 m. de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici, almenys en el cinquanta per cent de la seva amplada.

b. L'ur alçada lliure mínima, per sobre i per sota, serà de 2,5 m. Si la part superior es destina a dipòsit de materials no caldrà que es compleixi aquesta condició.

Art. 50. Planta soterrània.

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

2. Les plantes soterrànies, en els altres sistemes d'ordenació, són tota planta enterrada o semi enterrada, sempre que llur sostre sigui almenys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.

La part de la planta semi enterrada, 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 soterrànies no complen en els índex d'edificabilitat si i us és el de parking o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no

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

b. Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un 50% a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de la façana.

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

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

5. S'admeten amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada sector o zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

6. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a 1m. de la paret mitgera.

7. Els cossos sortints no podran estar en una alçada inferior a 350 m. del nivell de la voravia, mesurada en tots els punts de la façana.

Art. 54. Vol màxim de cossos sortints.

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

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

1. A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial, regiran les següents prescripcions:

a. 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 150 m., s'aplicarà aquesta mesura com a vol màxim. En tot cas es retirarà 30 cm. respecte al pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. Si l'edificació és de cara a vies o trama de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a què reula, amb el límit màxim de 150 m.

b. Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45°. A la planta baixa els cossos sortints no podran avançar l'alineació del vial més d'una vintena part de l'amplada de la voravia.

c. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en vials l'amplada dels quals sigui inferior a 20 m. o en els edificis amb façana de longitud inferior a 7 m.

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscripcible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un volum màxim, en tot cas, de 150 m. A l'espai lliure interior de l'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

25

3. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de façana, els tancats i els semitancats ni en podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En tots dos casos, els cossos sortints venen limitats en llur distància a la mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 50 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. Sistemes d'ordenació d'edificació aïllada.

1. En aquest sistema 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 parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

Art. 55. Elements sortints.

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sòls i d'altres similars fixos, es limitaran en 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 a un carrer de més de 6 m. d'amplada, i sempre que no sobresurti més d'un cinquanta de l'amplada del vial, d'una desena part de l'amplada de la voravia i de 040 m. quan s'afecti a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0'10 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

b. S'admeten els elements sortints que es situin 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 en cap punt a l'amplada de la voravia menys 060 m., amb un màxim de 1'50 m. i que 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. d'amplada, 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, els rebòls, anudis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes.

Art. 56. Ventilació i il·luminació.

1.a. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació a través 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.

b. La ventilació i il·luminació mitjançant tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'asseguri les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estança destinada a l'ús comercial i d'oficines, podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficiència, que assegurin les condicions adequades d'higiene.

26

d. Les escales comunals, en edificis fins a planta baixa i dos pisos d'alçada, podran ventilar directament pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'1 m² de superfície en tota l'alçada i amb una dimensió mínima de 0,75 metres.

Art. 57 Obres d'ampliació.

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

Art. 58 Celoberts.

A. Per edificis Plurifamiliars.

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 superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3m., i que les seves superfícies mínimes obedeixin a la Taula A.

Taula A.

Alçada del celobert núm. plantes pis.	Superfície mínima. m ² .
1	9
2	10
3	12

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscripcible que diu el número anterior a aquest article.

Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquest 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 promig.

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 en el Registre de la Propietat.

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

5. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les següents regles:

a. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran 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 servida pel celobert, fins a la més elevada.

c. El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

d. Els celoberts es podran cobrir amb clarabories, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del celobert i la clarabòia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% de la superfície del celobert.

e. No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.

B. Habitatges unifamiliars.

La dimensió i superfície mínima dels celoberts interiors que ventilin peces de superfície igual o superior a 5 m², no serà inferior a 3x3 m.

Art. 59 Patis de ventilació.

1. Els patis de ventilació podran ésser interiors o mixtos.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un desè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres, que no produeixi estrangulacions en cap punt de la seva planta, de menys de dos metres i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima. (m ²)
1	5
2	5
3	7

3. En quant als patis de ventilació regiran les següents regles:

a. No serà permès de reduir les llums mínimes interiors 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 pel pati.

4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per els celoberts mixtos.

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

Art. 60 Adaptació i moviment de terres al tipus d'ordenació aïllada i residencial.

1. Per a les parcel·les amb pendents superior al trenta per cent (30%), que estiguin situades a zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les condicions d'edificació següents:

Del 30 al 50 per cent.
Es disminueixen l'edificabilitat en 1/3 i l'alçada en una planta.

Del 50 al 100 per cent.
Es disminueixen l'edificabilitat en 1/2 i l'alçada en una planta.

Més del 100 per cent.
Es prohibeix l'edificació.

2. A les parcel·les el pendient de les quals, mesurades per l'eix ortogonal a la façana, sigui superior al 40 per cent, en el sentit descendent, podran reduir la separació de l'edificació al carrer d'accés fins al 50 per cent de la separació mínima.
3. En els casos en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindees no podran situar-se a més d'150 metres per damunt o a més de 2'20 metres per sota de la cota natural de la llindeea.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) treçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llindees.
Els murs d'anivellament de terres a les llindees no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1'50 metres per damunt de la cota natural de la llindeea ni a una alçada superior a 2'20 metres per sota de la cota natural de la mateixa.
Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 370 metres.

4. S'estableix una normativa específica per a les subzones **a2'**, **a3'**, **a3₂**, determinades en l'article 146 de la present normativa i que corresponen a àmbits territorials concrets, normativa que es regula a través de l'annex adjunt a la present normativa, d'acord amb les següents correspondències:

Subzona a2'	per l'àmbit de Puigmonmany nou	Annex 1
Subzona a3'	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a3₂	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2

Art. 61 Condicions generals de les construccions.

A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i al paisatge, tan en sòl urbà com en urbanitzable programat i sòl no urbanitzable, els materials d'acabats, cobertes, tipus de xemeneies, etc., hauran de respectar les característiques de la zona establert-se a tal efecte, les següents pautes:

1. Es faran servir acabats de façanes tradicionals (maó vist, pintat, estucat...) amb colors neutres i tonalitats clares.
2. S'evitaran cobertes amb pendents superiors al 30%, i acabaments de pissarra o qualsevol tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap tipus d'acolorit o pintat.
3. S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos o d'altres sortints amb material de coberta diferent al de la pròpia coberta.

29

Qualsevol sol·lució que sigui adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn on s'insereixen, incloent estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.

Capítol Tercer.

REGULACIÓ D'USOS.

Art. 62 Bases de regulació.

1. El Pla General regula de forma detallada els usos que poden afectar als terrenys qualificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En el sòl urbanitzable no programat, el Pla General indica l'ús predominant i la proporció obligatòria per a cada unitat urbanística integrada. La indicació de l'ús global pot fer-se de forma alternativa.
4. En el sòl no urbanitzable, el Pla General regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.
5. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de forma específica els usos d'habitatge, industrial, d'aparcament, extractiu i agrícola.

Art. 63 Conceptes.

1. S'entén per ús admissible aquella implantació del qual és permesa pel Pla. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ser limitats. A més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
2. S'entén per ús prohibit aquella implantació del qual no és permesa pel Pla.
3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector del 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 és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no perforació dels usos globals i complementaris.

Art. 64 Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. Els Plans Especials de Reforma Interior poden:
 - a. Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
 - b. Prohibir usos admesos pel Pla General.
 - c. 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.

30

salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per l'ús industrial.

7. Ús industrial. S'hi comprenen les següents activitats:

1. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu foment a detallistes, majoristes instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (estocatge).
 2. Indústries de materials per a la construcció.
 3. Garatges.
 4. Els tallers de reparació i les estacions de servei.
 5. Agències de transport.
 6. Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.
 7. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements emprats, puguin ocasionar molesties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.
- 8. Ús sanitari-assistencial.**
1. Ús sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
 2. L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.
 3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, etc.
- 9. Ús educatiu.** Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.
- 10. Ús cultural.** aquest ús comprèn les instal·lacions com 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.
- 11. Ús religiós.** Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.
- 12. Ús recreatiu.** L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions del lleure i de l'espai no comprèn en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena. S'inclouen els serveis dels números 963 i 965 de CNAC.
- 13. Ús esportiu.** Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
- 14. Ús administratiu.** Comprèn les instal·lacions afectades a qualsevol Administració Pública.
- 15. Abastament.** Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors.

32

2. En sol 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.

3. El sol urbanitzable programat, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.

4. El sol no urbanitzable, els Plans Especials per a millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.

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

Art. 65 Classes d'usos.

A. Segons la seva funció.

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

- a. Habitatge unifamiliar. És l'edifici per habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.
- b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici per habitatges plurifamiliars amb accés i elements comuns.

2. Ús hoteler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i en general els del ram de l'hostaleria. Correspon als números 65 i 66 del CNAC

3. Ús de bar, restaurants i similars. Correspon als números 651 a 653 del CNAC. S'haurà de precisar l'existència de discoteques i similars, supòsit en el qual els locals es consideren adscrits a l'ús recreatiu.

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

5. 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, 756 i tota la divisió 8 de la CNAC. S'exceptua la rubrica 91, serveis administratius oficials. En aquest ús es distingeix entre el supòsit en el qual l'ús d'oficina coincideix amb altres usos en el mateix edifici i l'ús d'oficines exclusiu, que implica la completa adscripció de l'edifici a aquest ús. També es pot diferenciar les oficines i institucions financeres obertes al públic i als serveis privats de consulta i despatxos.

6. Ús de magatzem:

- a. És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinat al comerç, a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera.
- b. Els usos comercials i magatzems que, per llurs característiques, matèries manipulades o enmagatzemades o mitjans emprats, originin o generin riscos a la

31

2. Totes les estades han de tenir llum i ventilació directes, això és, a la via pública, pati interior d'illa, espais lliures i celoberts, i patis de ventilació.
3. El habitatges entre mitgeres que inguin façana al carrer o al pati interior d'illa han de tenir al menys una estança principal que doni al carrer o al pati d'illa.

Art. 69 Superfície de les dependències.
Les diverses dependències de l'habitatge hauran de complir les següents condicions de superfície i volum:

Dependència	superfície	volum
menjador	15 m ²	37,5 m ³
menjador -cuina	18 m ²	45,0 m ³
dormitori principal	11 m ²	27,5 m ³
dormitori	6 m ²	15,0 m ³
cuina	6 m ²	15,0 m ³
bany	4 m ²	10,0 m ³
satareig o retret	2 m ²	5,0 m ³

L'amplada mínima dels passadissos serà de 90 cm., llevat de la part corresponent a l'entrada de l'habitatge, que haurà de tenir 1,20 m.

Art. 70. Il·luminació i ventilació.
La il·luminació i ventilació de les estades serà d'una vuitena part (1/8) de la superfície de la seva planta.

Art. 71 Dependències mínimes.
Cada habitatge haurà de tenir una dependència de bany, l'accés a la qual no es podrà fer des de la cuina o només des del dormitori quan el bany sigui únic. Si l'accés es realitza a través del menjador, o de la cuina menjador, haurà de quedar separat d'aquestes estades per una dependència amb doble porta. Als habitatges amb cinc dormitoris, podrà accedir-se a un dels banys a través del dormitori.

Art. 72 Escalles.

1. L'amplada de les entrades o vestíbuls d'escala no serà inferior a 1m., i haurà de ser independent de tot el local d'ús públic. No s'hi podran ubicar usos industrials o comercials.
2. Les escales tindran una amplada mínima de 80 cm. amb esglaons de 27 cm. d'amplada mínima i 19 cm. d'alçada màxima.

3. Les escales hauran de tenir il·luminació i ventilació lateral directe a cada planta mitjançant obertura de 1'25 m² de superfície mínima, llevat de la planta baixa i de l'última si l'escala té ventilació i il·luminació zenital, que haurà d'obtenir-se a través d'obertures de 1'35 m² de superfície mínima.

4. En les edificacions de darrera planta de les quals es trobi a més de 14 m. de la cota de la porta d'entrada, serà obligatori la instal·lació.

Art. 73 Ordenança.

Com a desenvolupament d'aquest Pla s'haurà d'aprovar una ordenança per a completar la regulació de l'ús d'habitatge.

34

16. Cementiri.

17. Ús agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.

18. Ús de viatjat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament pel trànsit de vehicles i persones.

19. Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de zones i moviments de terres en general.

20. Ús d'aparcament.

B. Per la seva naturalesa.

1. Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.
2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
3. es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment de quotes, preus o taxes.
4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.
5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Art. 66 Usos provisionals.

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

2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 68 de la Llei del Sòl estableix, a precarí. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a la 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'inscriu en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.

Capítol Quart.

ÚS D'HABITATGE.

Art. 67 Superfície útil.

S'entén per superfície útil les diverses dependències de l'habitatge; la superfície del sòl continguda dins del perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.

Art. 68 Estances.

1. La referència genèrica a estades comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat dels passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzematge i dels banys.

33

Aquesta ordenança podrà alterar les determinacions d'aquest Pla per augmentar les exigències en quant a dimensions i condicions de l'habitatge i les seves dependències.

Capítol Cinquè.

ÚS INDUSTRIAL.

Art. 74 Classificació.

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, efectes nocius per a la salut, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

1. Com de primera categoria, les indústries compatibles amb l'habitatge, laboratoris, tallers familiars, petites indústries que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 3 kW., que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls superiors a 40 decibels, ni emanacions o perills especials.

A efectes de determinació d'aquesta categoria, s'entendrà que són activitats "molestes o incòmodes" les que pel soroll, vibracions o trepidacions que provoquin, o pels fums, gasos, olores, boires, pèls en suspensió o substàncies que eliminin, molestin els veïns immediatament propers al lloc on se situen aquests establiments.

Les activitats de servei a una mancomunitat d'habitatges:

Bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manteniment, d'aparells elevadors, etc., es classificaran dins d'aquesta categoria industrial, llevat de si pel seu volum o les molèsties i perill que poden ocasionar superen els que originaria una activitat industrial d'aquesta categoria, però que mai superin els límits de tolerància de la categoria segona. Els garatges privats i públics per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran inclosos en aquesta categoria, així com els tallers de reparació d'automòbils i maquinària en general i magatzem. Tots ells en el supòsit d'un nivell de molèsties inferior al que s'ha assenyalat.

2. Indústries que poden originar molèsties als habitatges contigus, però que pel seu tamany i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes en que hi domini l'ús residencial es consideren indústries de segona categoria.

El nivell màxim de soroll admès per aquesta categoria és de 70 decibels. La potència màxima permesa és de 25 kW.

Als efectes de determinació d'aquesta categoria, s'entén que són "insalubres" aquells establiments on es produeixin desprendiments de productes que en llençar-los a l'atmosfera o dipositar-los a terra, contaminin, de forma que se'n pugui derivar un perill per a la salut humana.

Es consideraran "perillosos" els establiments industrials on es produeixin, manipulin o emmagatzemin productes susceptibles d'originar greus riscos per combustions espontànies o explosions determinant d'incendis i projecció de materials, que puguin ser originals voluntàriament o involuntàriament, i altres causes anàlogues que impliquin un risc per a les persones i béns de tota mena.

Les activitats de serveis, garatges, magatzems, tallers, etc. que s'han esmentat al punt anterior, es consideraran inclosos en aquesta categoria, quan superin els límits de superfície que s'assenyalen dins de la normativa de les zones del sol urbanitzable, tipus d'ordenació de sol urbà.

3. Les activitats de tercera categoria són les incòmodes no admeses contigües a d'altres usos que no siguin industrials. Compreses la mitjana i gran indústria en general, amb exclusió d'aquelles la insalubritat de les quals no pot ser reduïda als límits comparables amb la proximitat d'altres activitats.

El nivell màxim de soroll és de 100 decibels.

A la valoració de la insalubritat d'aquesta categoria també es tindrà en compte els perjudicis que puguin causar-se a la riquesa agrícola forestal.

Art. 75 Activitats reglamentades.

Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "noïves" o "perilloses", s'estarà a allò que es disposa al Decret 2414/1961 de 30 de novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes i al Nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, així com a les Disposicions modificatives i desenvolupament que així s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereixi el canvi tecnològic.

Art. 76 Regulació.

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, definits ex novo pel Pla, es regularà a la normativa de zones o sectors del sol urbà i urbanitzable.

Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran en aquella part de la normativa.

Com límit màxim es fixarà una superfície de 400 m², per a la categoria 1^a, 1.000 m², per a la 2^a i sense límit per a la 3^a.

El límit màxim de potència fixat es podrà superar sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no superi les xifres màximes indicades.

Aquest augment de potència no podrà ser mai superior al 50% dels valors màxims establerts.

L'augment de potència estarà permès en les instal·lacions d'ascensors, calefacció, generadors, condicionament d'aire i similars.

Les limitacions i normes que s'ha fixat per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic, que podran disposar dels elements i potència que requereixin, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients, per evitar molèsties al veïnat.

El soroll es mesurarà en decibels i la determinació es farà en el domicili del veí més afectat per les molèsties i en les condicions menys favorables de 45 db. En tot cas, entre les 22 h. i les 8 h., el nivell de soroll admès al domicili del veí més afectat no podrà sobrepassar en més de 3db. el soroll de fons, entenent-se per a tal, l'ambiental sense els valors punta accidentals.

Art. 77 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.

1. Quan mitjançant els mitjans tècnics correctors emprables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es reduïxin 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 de categoria immediatament inferior.

2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgi a la indústria per a l'esmena de deficiències a l'adopció d'altres mesures, no es garantirà l'eficàcia funcionalment, l'Administració acordaria la cessació a clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 78 Modificació de categoria.

1. Per tal que una indústria de 3ª categoria pugui ser considerada de 2ª, caldrà que es donin com a mínim, les següents condicions indispensables:

- Que no s'utilitzin operacions o procediments en els quals calguin la fusió de molles, o bé processos electrolítics, o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
- Que tampoc s'utilitzin dissolvents inflamables para la neteja de les màquines o per a qualsevol altre operació.
- Que les matèries primes no continguin materials volàtils inflamables i/o tòxics o molestos i que els vapors que se'n puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
- Que la instal·lació de la maquinària sigui de tal forma que ni els locals inferiors ni en cap altre s'originin vibracions i que aquestes no es transmetin a l'exterior.
- Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'aquests i en el lloc més afectat pels sorolls originats per l'activitat, el nivell de sorolls no s'incrementi en més de 3 db.
- 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.
- Que de les 21 hores fins a les 07 hores, només es permeti la càrrega i descàrrega de camiones (càrrega màxima inferior a 3.500 Kg.), i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.
- Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en que existeixi matèries combustibles com pot ser retalls de paper, cartró o plàstic, encenalls de fusta, cartró o plàstic combustible, s'instal·lin sistema d'alarma per a fums o d'extintors automàtics.

2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats a les plantes pis.

3. Una activitat de categoria superior no podrà mai reduir-se a la categoria 1ª.

Art. 79 Condicionaments de funcionament.

1. Malgrat el que es disposa a les presents Normes sobre usos industrials, no podrà emprar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixi els efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o d'altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament al medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. Amb tal fi, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte, que es disposen a aquestes Normes i que per les causes

exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència, tal com es fixa en aquestes Normes.

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

- En el punt o punt en els que 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'incendis i de perill d'explosió.
- En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats, en els casos en que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernament, olors o similars.

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

- Possibilitats de foc i explosió. Toles les activitats que en el seu procés de producció o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes adequats, tant en equip com en utilitatge necessaris per a combatre els casos fortuits. Sota cap concepte podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure. La instal·lació dels diferents elements caldrà que compleixin a més, les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències. En cap cas s'autoritzarà l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables o explosius, en locals que formin part o siguin contigus desimitats a habitatge. En conseqüència, aquestes activitats es classificaran sempre de categoria 3ª.
- Radioactivitat i pertorbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o pertorbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originin aquesta pertorbació. Caldrà que compleixin també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.
- Sorolls. Als llocs d'observació i mesura, especificats al paràgraf 2, la intensitat del so radiat per cada octava estàndard per tot us o equip (a excepció del equip provisionals de transport o de treballs 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 de so (en decibels)
20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1200	40
1200 - 2400	40
superior a 2400	35

importància de la instal·lació la quantitat total de pols emesa no podrà sobrepassar la de 40 kg./hora.

g. Colors. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin oïors en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la, des de la que s'emetin les esmentades oïors.

h. D'altres formes de contaminació en l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendra, pols, 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. 80 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 podran autoritzar-se la instal·lació d'altres indústries de forma col·lidant, si l'activitat d'aquestes pot produir, en proximitat de la primera, i de forma directa un augment de peril·lositat, insalubritat o nocivitat. Si es tracta de terrenys de nova autorització els Plans Parcials, o, si és el cas, els Plans Especials, hauran d'establir les Normes corresponents sobre compatibilitat industrial.

Art. 81 Nivells d'indústria.

A efectes d'ordenació urbanística s'estableixen dos nivells d'indústries segons el tamany:

- a. Petita i Mitjana indústria ocupant una superfície igual o inferior a 1.000 m².
- b. Gran indústria, ocupant una superfície superior a 1.000 m².

Capítol Sisè.

ÚS D'APARCAMENT.

Art. 82 Definició.

- 1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
- 2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.
- 3. Es distingeix també entre "garatge d'ús públic" i "garatge d'ús particular" que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

Art. 83 Reserva d'espais per a aparcament i condicions.

- 1. Els Plans Parcials, a sòls urbanitzables, i els Plans Especials, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sol per l'ús d'aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils. Tanmateix, en sòl urbà, i en els corresponents plans d'ordenació, es contenen determinacions específiques per a alguns espais adscrits a l'ús d'aparcament.
- 2. Les determinacions i exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran la següent reglamentació:

TAULA 2

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

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 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 de l'estructura de l'edifici i del sol del local, per a tot aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibradors.

La vibració V es mesurarà en País segons la fórmula DIN 101g, (10) 3.200 - A2 N2, en la que A és l'amplitud en cm. i N la freqüència en hertz.

La vibració no podrà superar els 25 pais en les indústries de la categoria 3ª, 15 pais en les de categoria 2ª, 15 pais en les de categoria 1ª.

e. Enllumenaments, 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 estiguin dotades de les instal·lacions eficaces i adients, de precipitació de la pols o pel 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 boires a l'aire. En cap cas, els fums i gasos evacuats a l'exterior podran contenir més de 150 grams de pols per metre cúbic, mesurat a zero graus i a 760 mm. de pressió de mercuri, i sigui la que sigui la

menys per cada 200 m² d'edificació, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.

3./ La concessió de llicència d'obres dels projectes d'edificis de nova planta en els quals es tingui previst més de tres places d'aparcament, estarà supeditada a la presentació de la sol·licitud d'activitat classificada per aquest ús.

De la mateixa manera la llicència de qual no s'atorgarà fins que no s'hagi concedit l'esmentada llicència d'activitat.

b. **Edificis públics o privats adscrits a l'ús d'oficines.**
Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m².) de superfície útil dedicada a oficines.

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 complir amb una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80 m²) de superfície construïda.

d. **Construccions adscrites a l'ús industrial.**
Una plaça de garatge per cada local de superfície superior a dos-cents metres quadrats (200 m².) amb el mínim d'una plaça per cada 200 m² de superfície útil.

e. **Hotels i similars.**
Una plaça de garatge per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent en senzilles.

f. **Cliniques, sanatoris, hospitals.**
Una plaça de garatge per cada deu llits.

3. Allò que es disposa a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús. No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places de garatge sigui inferior a quatre i es pugui atendre el nombre previsible de vehicles a aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.

Art. 85 Condicions dels garatges d'ús públic.

1. Els garatges d'ús públic es regiran per les determinacions sobre construcció de garatges i requisits per a les places de garatge.

2. Pel que fa al funcionament i incidència en l'entorn seran d'aplicació les condicions de l'ús industrial.

3. Segons la situació s'estableixen les superfícies màximes següents:

- Les plantes baixes d'edificis adscrits a d'altres usos: 500 m². (24 cotxes).
- En planta interior a pati d'illa: 1.000 m². (50 cotxes).
- En edifici independent, totalment adscrit a aquesta activitat: 2.000 m². (100 cotxes).

42

a. La reserva per a sòls destinats per a estacionament de vehicles no serà en cap cas inferior a una plaça per habitatge en àrees residencials o per cada 100 m² construïts en zones destinades pel planejament a qualsevol altre ús.

b. La dotació d'aparcament haurà de complir les condicions següents:

- les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2'20 per 4'50 metres.

- la superfície d'aparcament mínima per plaça incloent la part proporcional d'accesos, no serà mai inferior a 20 m².

- del total de places d'aparcament previstes en el Pla Parcial es reservarà un 2% com a mínim, per a usuaris minusvàlids. Aquestes places tindran una superfície rectangular mínima de 3'30 per 4'50 metres.

- Només s'admetrà en situació a l'aire lliure adjacents a la via pública, un màxim del 50% del nombre total de places d'aparcaments previstes en el Pla Parcial. En sòls residencials aquest 50% màxim es referirà al nombre de places corresponents a habitatges.

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

d. Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garantirà 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 disposaran els voltants necessaris d'anbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquella integració.

f. A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

Art. 84. Previsió de garatge en els edificis.

1. Els articles de nova planta s'hauran de projectar, per tal que complin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, il·lots i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.

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

a. **Edificis d'habitatges.**

1./ A sòl urbà, una plaça per cada habitatge, en edificis plurifamiliars de més de tres habitatges.

2./ A sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, i a sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en aquest mateix, amb el límit mínim d'una plaça al

41

i. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre l'la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre metres de profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4%, quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer.

Les rampes o passadissos en els quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits i el recorregut dels quals sigui superior a 30 m., tindran una amplada suficient pel pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1.000 m².

Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independent, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 m. i una alçada de 0'15 m. sobre l'alçada.

j. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es troben en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà de ser almenys d'un 8%. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis, caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati. La superfície del qual vindrà determinada pel que disposa el punt 1.

k. El sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatge o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 Kg. per m². de sobrecarrega i estarà protegit per un gruix de guix. Quan no es compleixin aquests requisits, caldrà que hi hagi una cambra d'aire en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'identífiques característiques.

El sol format tindrà la mateixa resistència.

l. Estaran protegides també amb tela metàl·lica les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors, si damunt d'elles hi ha obertures d'habitacions alienes al garatge, a menys de 6 m. de distància.

Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o oficines i es prolongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes a menys de 5 metres d'alçada, caldrà que s'hi construï un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim tres metres de la façana posterior de l'edifici.

m. A part de l'accés o accessos, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local per al personal, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciats a més de 10 m., podrà prescindir-se de la sortida d'emergència.

n. Dins d'una distància de 5m. com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi els 200 m², s'instal·larà una pressa d'aigua que satisfaci la condició d'incendi establerta a les normes tecnològiques NTE IPP/1874, prevista de mànega de

44

Art. 86 Condicions de les places de garatge.
1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 220 per 450 metres. S'admetrà un 25 per cent de places de 2 per 4 metres, que es grataran en el Projecte d'edificació.

2. Als garatges d'ús públic i en totes les zones d'estacionament de vehicles lleugers en vies o espais lliures públics caldrà reservar permanentment, a les plantes o àrees de més fàcil accés, i tan a la vora com sigui possible dels accessos de vianants, una plaça per cada cent de llur capacitat total per a vehicles que transportin persones amb mobilitat reduïda. Aquestes places estaran degudament senyalitzades mitjançant una plaça que representi el símbol internacional d'accessibilitat –consistent en la figura estilitzada d'una persona amb cadira de rodes en blanc sobre fons blau–, amb unes mides mínimes de 30 per 30 cm. en senyalitzacions exteriors i - de 15 per 15 cm. en senyalitzacions interiors. En ordre a permetre la correcta utilització d'aquestes places per persones amb mobilitat reduïda, l'amplada mínima de la plaça haurà d'ésser de 3'30 metres.

Art. 87 Característiques de la construcció.

Els locals i establiments per a l'ús de garatge han de complir les condicions següents:

a. S'utilitzaran materials incombustibles i resistent al foc, i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia, de 3 cm. com a mínim de gruix.

b. El paviment serà impermeable, anti esllavissament i continuat, o bé amb les juntes perfectament unides.

c. No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.

d. No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escalles.

e. Quan comunicin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comuns llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà provista de dispositiu per a tancament automàtic.

f. La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb llanternes elèctriques i la seva instal·lació estarà protegida sota canonades d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comuns de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) a l'entrada.

g. Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 225 m. La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 3 m.

A l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.

h. Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense manobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m. Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m², caldrà que tinguin com a mínim dos accessos, els quals estaran, en tal cas, ballats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és inferior a 2.000 m², podran tenir un sol accés de 5m. d'amplada mínima. L'amplada dels accessos es referirà no solament al llinda, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquests.

43

largada suficient per a que l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar permanentment col·locada al costat de l'esmentada presa d'aigua.

Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis de 5 o més Kg. de CO₂ o pols seca, en nombre i distribució tals, que corresponguin un per cada 100 m². de la superfície o fracció amb un mínim de dos per cada planta.

Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m², caldrà que disposi almenys d'un aparell extintor.

Art. 88 Prohibicions.

1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles.
2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcarment i a aquest efecte es fixaran els avisos escaients a llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Capítol Primer.

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 89 Règim d'obtenció dels Sistemes de titularitat pública. Inclusió en sectors de planejament.

1. En el sòl urbà, les reserves de sòl per a sistemes, sigui per els serveis general de tota la població sigui per el servei del districte, del polígon o de la unitat d'actuació on se situïn, se'ls ha d'aplicar el règim de cessions següent: a) La cessió per a jardins, places i centres docents i assistencials serà gratuïta quan els sòls siguin reservats pels plans en el marc d'un polígon o d'una unitat d'actuació, delimitada expressament en el planejament, on els titulars d'aquests sòls trobin la justa distribució de les càrregues urbanístiques i b) La cessió de sòl per a carrers i vies és gratuïta i obligatòria i ha d'ésser executada prèviament a l'edificació, quan vingui compensada per les condicions d'edificació diferencials previstes pels plans. La distribució equitativa d'aquestes càrregues, quan les diferències d'aprofitament urbanístic entre finques ultrapassin el 15% de l'aprofitament mitjà en la unitat d'actuació i es faci declaració expressa d'aquesta cessió, s'eficiarà mitjançant reparcel·lació. S'establirà també el mateix procediment per a l'obertura i l'exemplament de vials quan aquella cessió es produeixi, i es delimitaran les unitats d'actuació que calgui. En tots els altres supòsits, o en les reserves per a altres fins, l'adquisició s'ha de fer mitjançant l'expropiació.

2. En el sòl urbanitzable programat, els sistemes inclosos per aquest Pla General en els sectors de planejament parcial s'obtidran per cessió gratuïta quan se'ls hi atorgui l'aprofitament mitjà del sector. Aquest aprofitament s'acumularà a l'aprofitament urbanístic de les zones, i es determinarà segons l'edificabilitat zonal ponderada quan comprendrà diverses zones de qualificació diferent; aquesta ponderació tindrà en compte la proporció de les superfícies d'aquestes zones dins el sector i la seva valoració relativa, amb les limitacions establertes per l'article 19 de la Lei de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic a Catalunya. Els polígons que es delimitin, incorporaran la part d'aquests sistemes que els correspongui, als efectes de la seva cessió.

3. En el sòl urbanitzable no programat, els corresponents Programes d'Actuació Urbanística han de proposar, de conformitat amb l'article 16.2.a) de la Lei del Sòl, els sistemes d'actuació adequats per a l'efectivitat de les reserves de sòl per sistemes inclosos en cada actuació.

4. L'obtenció de sòl destinat a sistemes, mitjançant actuacions al·ludades es farà per expropiació forçosa, sigui quina sigui la seva classificació urbanística, llevat que es tracti de terrenys destinats a carrers i vies

en sòl urbà, en el qual cas procedirà la seva cessió gratuïta quan aquesta vingui compensada per les condicions diferencials d'edificació previstes pels plans o s'executi prèviament a l'edificació.

Quan els sistemes obtinguts per expropiació, hagin estat inclosos pel planejament general en sectors de planejament parcial, no es podran sumar al sòl d'aquest sector a l'efecte d'incrementar les reserves mínimes per a dotacions legalment exigibles.

5. L'Ajuntament o l'Administració actuant podrà ocupar els terrenys destinats a sistemes per a l'ordenació d'un Pla Parcial sense haver d'iniciar l'expropiació forçosa, quan s'haurà iniciat la tramitació del projecte de reparcel·lació o de compensació, garantint l'aprofitament de les finques ocupades pel lliurament de certificacions del seu aprofitament dins el polígon, sens perjudici de la possible procedència de percepció de l'interès anual establert a l'article 108 del Reglament de la Lei de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic a Catalunya.

Art. 90. Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic quan procedeixi, només són operatius després que l'administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Lei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.

Capítol Segon.

SISTEMA VIARI (V) (PS).

Art. 91. Definició.

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per el traçat de la xarxa viària dedicat exclusivament a l'ús de viatjar els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

2. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres serà el que correspongui, amb subjecció de la legislació vigent, segons que es tracti de vies estatals, provisionals o municipals.

La xarxa viària sectorial és constituïda per les vies de connexió inter municipals grafades en els plans a escala 1:5.000 i té la doble missió d'inter connectar dels cascos urbans amb les urbanitzacions i d'inter connectar entre els cascos urbans dels termes municipals veïns.

La xarxa viària sectorial que passa per sòl urbà vindrà grafada en els plans a escala 1:1.000 i d'acord amb els paràmetres establerts a l'article 92.b d'aquestes Normes.

La xarxa viària local té la missió de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques i és constituïda per les vies no compreses en les xarxes bàsica i sectorial, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en el present Pla General o, com a desenvolupament d'aquest en Plans Parciais, Especials o en Estudis de Detall que en endavant siguin aprovats.

La xarxa viària agrícola, podrà ésser precisada pel planejament especial, si bé els camins interiors només es reflecteixen a la base cartogràfica.

Art. 93 Desenvolupament.

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local bàsica, la xarxa sectorial i la xarxa viària local secundària en sol urbà en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i disposició del sol reservat per aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer.

Seguint aquestes indicacions, els Plans Especials o Parcials i si és el cas, els Estudis de detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en allò que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos de vianants, elements d'arbratge 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. En la regulació del sol no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.

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

4. Les modificacions de la xarxa viària local que no compleixin les condicions establertes en el 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 rasants dels quals, es fixaran en els Plans Especials o Estudis de Detall, o mancant d'aquests, en els Projectes de Construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sol, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei.

En el supòsit en el què els projectes definitius precisin menys sol que el previst, el sol conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Art. 94 Necessitat de llicència.

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en zones adjacents a les que forma part del Sistema Viari estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

Art. 95 Protecció del Sistema Viari.

1. En sol urbanitzable i no urbanitzable, la línia d'edificació i la zona d'afecció de les Carreteres, es regularan per allò establert en els articles 23 i 25 de la Llei 25/1988, de 29 de juliol de Carreteres, quan es tracti de Carreteres estatals i per l'article 3 de la Llei 16/1985, d'11 de juliol, d'ordenació de les Carreteres de Catalunya, quan es tracti de carreteres el qual itinerari passi íntegrament per territori de Catalunya i no siguin reservades a la titularitat de l'estat.

La línia de protecció del sistema viari ve grafiada en els plànols amb una línia discontinua.

2. En les Carreteres de circumvallació, o variants, que es constitueixin per eliminar travessies de les poblacions, la línia d'edificació serà de 100 metres.

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

3. En els espais de protecció vinculats al sistema viari podran autoritzar-se mitjançant la redacció d'un Pla Especial, benzineres i estacions de servei i establiments complementaris, tals com tren de rentat i botiga d'accessoris per l'automòbil.

El Pla Especial fixarà les condicions que garanteixin la compatibilitat de les instal·lacions autoritzades i les servituds i limitacions de la protecció del sistema viari.

No es fa necessària la redacció d'aquest Pla Especial en les estacions de servei en funcionament en el moment de l'aprovació del Pla.

Art. 92 Tipus de vies.

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

a. Vies bàsiques o carreteres N-340 i BV-2421: Són les vies que creuen els termes municipals. El projecte, construcció, conservació, financiació, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposen la Llei de Carreteres 25/1988, de 29 de juliol, el seu Reglament i altres normes aplicables en funció de la seva titularitat. S'hauran de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla General a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari.

b. Xarxa viària sectorial: La xarxa viària sectorial definida en l'article anterior tindrà els següents requeriments:
Toles les vies d'aquesta xarxa tindran 10 m. d'ample i faixes no edificables de 3m. a cada banda.
Dins d'aquestes faixes es permetrà localitzar tanques de jardí.

c. Xarxa viària local: Constituïda pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:

1. Xarxa viària principal, que comprèn les rondes i eixos fonamentals, vials d'ús dominant als vianants. També comprèn els camins agrícoles estructuradors.

2. Xarxa viària secundària.

3. Xarxa viària d'accés.

d. Xarxa viària agrícola: Constituïda pels camins rurals. Es divideix en:

1. Camins d'accés.

2. Camins interiors.

2. Aquest Pla General reflecteix el traçat de les carreteres. També preveu el traçat de la xarxa viària sectorial en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària i d'accés en sol urbà.

En sol urbanitzable, l'estabilitat de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els 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 i establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària i d'accés en sol urbà.

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

Art. 96 Ordenació de cruïlles.

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.
2. D'altra banda, les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres i la principal, s'haurà de preveure que l'edificació no envaeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles, definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies o els límits de les zones de protecció i servitud i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.

Art. 97 Publicitat.

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a prèvia llicència municipal d'atorgament d'ús urbanístic provisional (art. 56.2 de la Llei del Sòl). Queda totalment prohibit, que fora dels trams urbans de les carreteres estatals es realitzi publicitat en qualsevol lloc visible des de la zona de domini públic de la carretera, tal com estableix l'article 24.1 de la Llei de Carreteres de 29 de juliol de 1988.

Capítol Tercer.

PARC URBÀ.

Art. 98 Definició.

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria.
2. Es distingeix entre parcs públics sectorials, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i jardins públics, que estan al servei directe d'una àrea o sector. També es preveu la categoria d'árees esportives i recreatives.
3. En la previsió de sòls adscrits o parcs públics s'ha observat el previst a l'article 12.1b. de la Llei del Sòl i a l'article 25.1e., 1er. paràgraf del Reglament.

Art. 99 Determinacions del Pla General.

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

2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives i d'esbarjo públiques.

No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i els seus límits per Estudi de Detall, que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla han de redactar-se en les àrees o unitats en què així s'estableixi.

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

Art. 100 Computabilitat.

49

1. Els parcs, jardins i les àrees esportives o d'esbarjo públiques previstos pel Pla General dins dels sectors o àrees objecte de Pla Parcial o Especial, són computables per l'edificació total del sector, essent per tant de cessió gratuïta i obligatòria els corresponents terrenys en el marc de l'execució del planejament.

El que preveu el paràgraf anterior és també d'aplicació en les unitats d'actuació delimitades pel planejament en l'àmbit de les quals els propietaris trobin la justa distribució de les càrregues urbanístiques.

En qualsevol cas, s'ha d'estar al que disposen els articles 16, 18 i 19 de la Llei d'adequació.

Art. 101 Usos.

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics, i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

- a. Alçada màxima: 3 m. Aquesta determinació pot ser excepcional en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin, les quals vindran assenyalades en els plànols.
- b. Ocupació màxima: 3%.
- c. L'espai per circulació de servei o aparcament a l'aire lliure no superarà el cinc per cent (5%) de la superfície adscrita a espai lliure.

3. Només es podran construir aparcament en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta del servei, prèvia aprovació d'un Estudi de Detall i sempre que es garanteixi l'enjardinament i arborització de l'espai amb un gruix d'un metre, i drenatges adequats.

Art. 102 Condicions de 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'indiquen en els plànols d'ordenació.

Art. 103 Condicions dels jardins públics.

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen el Pla General, hauran de complir les següents condicions.

1. El percentatge màxim dels terrenys haurà de ser del 20%, menys en el supòsit en els que hi hagi una indicació en els 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 4.a. de l'annex del Reglament, així com les condicions particulars de cada zona o sector.
3. Aquests sòls hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i llocs infantils. Sempre tindran una superfície permeable superior al 40% de la total.

Art. 104 Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo.

50

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 net serà de 0.03 m²/st/m².

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

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

Capítol Quart.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (EP).

Art. 105. Definició i règim.

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei dels veïns.
2. Els equipaments existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General revisat quedaran afectats al tipus d'equipament existent i podran conservar la titularitat que tinguin actualment. Quan hom pretengui canviar l'ús d'equipament actualment existent per un altre, ho haurà d'efectuar mitjançant un Pla Especial, en el qual, a banda de concretar el nou tipus o ús d'equipament, s'haurà de determinar la seva titularitat pública o privada i les específiques condicions d'edificació de l'equipament en qüestió.

L'Ajuntament tramitarà, dins l'àmbit de les seves competències, l'esmentat Pla Especial i, cas de resultar justificat per les necessitats del municipi, podrà canviar l'ús d'equipament proposat pel promotor i àdhuc establir la seva titularitat pública quan la privada resulti incompatible amb aquell ús.

3. Els sòls destinats a Sistema d'equipament, de nova creació respecte dels quals aquest Pla General revisat en concret l'ús específic, seran de titularitat pública i adscrits al règim jurídic dels béns de domini públic. Aquest sòls seran adquirits per l'Administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en que sigui procedent per llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat. El canvi d'ús específic d'aquests sòls per un altre ús d'equipament, només podrà fer-se mitjançant Pla Especial. La titularitat i afectació pública d'aquests sòls no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

4. Els sòls destinats a Sistema d'equipaments de nova creació, respecte dels quals aquest Pla General revisat no en concret l'ús específic, s'hauran de desenvolupar mitjançant un Pla Especial en el si d'un Pla Parcial, segons sigui el cas, que en concretin l'ús, titularitat i condicions d'edificació, com a mínim. Aquest planejament derivat podrà ser d'iniciativa pública o d'iniciativa privada i podrà admetre la titularitat privada de l'equipament quan sigui compatible amb l'ús previst, llevat que es tracti de sòl de cessió obligatòria i gratuïta segons planejament, en el qual cas només podrà ésser de titularitat pública.

La iniciativa privada no exclou la possibilitat que l'Ajuntament, dins l'àmbit de les seves competències, i en cas de resultar justificat per les necessitats del municipi, canviï l'ús d'equipament proposat pel promotor privat i establi la seva titularitat pública.

Cas de resultar un equipament de titularitat pública, els terrenys corresponents seran adquirits per l'Administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta i mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, els sòls continuaran essent de propietat

privada, però estarà vinculat al destí assenyalat. També en aquest cas, la titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament. Igualment el canvi d'ús específic d'aquests equipaments per un altre ús d'equipaments, s'haurà de fer mitjançant la redacció i tramitació del corresponent planejament derivat.

5. Quan la titularitat pública dels equipaments derivin directament d'aquest Pla General revisat i es tracti de terrenys que no hagin d'ésser objecte de cessió obligatòria, els terminis establerts a l'article 69 de la Llei del Sòl perquè el propietari pugui formular a l'Administració actuant l'advertement del seu propòsit d'iniciar l'expedient de justipreu expropiador, començaran a comptar-se a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla General. Quan la titularitat pública dels equipaments derivin de Pla Parcial o de Pla Especial i es tracti igualment de terrenys que no hagin d'ésser objecte de cessió obligatòria, aquests terminis començaran a comptar a partir del corresponent instrument de planejament derivat.

Art. 106. Usos.

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

1. Administratiu, de titularitat pública.
2. Educatiu.
3. Sanitari, assistencial.
4. Esportiu.
5. Cultural.
6. Recreatiu.
7. Religios.
8. Cementiri.
9. Abastament, sempre de titularitat pública.

Art. 107. Determinacions en sòl urbà.

En sòl urbà, el Pla General indica la forma detallada de la localització de cada equipament, llevat de les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials.

Art. 108. Restants determinacions.

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 es concreten els estàndards mitjançant el planejament parciel, el Pla General només fa indicacions de localització preferent en els casos necessaris.

Art. 109. Assignació d'usos.

1. Aquest Pla General concreta l'ús específic al qual es destinaran alguns dels terrenys qualificats, pel mateix instrument de planejament general, de Sistema d'equipaments en sòl urbà. La concreció de l'ús específic al qual es destinaran els restants terrenys del Sistema d'equipament en sòl urbà, s'efectuarà mitjançant la redacció i aprovació d'un Pla Especial.

2. En el sòl urbanitzable la concreció de l'ús específic dels terrenys reservats a Sistema d'equipament, s'haurà de fer mitjançant el corresponent Pla Parcial o, quan calgui, mitjançant Pla Especial.

Procedirà el Pla Especial quan es justifiqui la necessitat d'executar l'equipament abans del corresponent Pla Parcial. L'aprovació del Pla Especial legítimament legítimament dels terrenys, d'acord amb el que preveu l'art. 66.3 de la Llei del Sòl.

3. L'ús d'equipament existent es podrà variar mitjançant un Pla Especial, sempre que no es disminueixi la superfície global dels terrenys qualificats d'equipaments i es mantingui la seva adscripció al Sistema

la intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament cultural i religiós mai no superarà la intensitat mitjana de l'àrea on se situin.

d. Cementiri.

Mitjançant un Pla Especial funerari que fixarà les condicions concretes d'edificació i ús d'acord amb la legislació vigent en matèria de cementiris, podrà establir-se un nou cementiri en qualsevol tipus de règim del sòl.

Capítol Cinquè.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. (ST)

Art. 111 Definició i contingut.

1. Aquest Pla General conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del 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 línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

b. Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissors.

3. Es redactarà un Pla Especial complementari. Es tramitarà un Pla Especial que haurà de concretar i establir els diferents nivells de protecció i les zones de referència.

Art. 112 Condicions d'ús i funcionals.

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

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat.

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

Art. 113 Mesures particulars de protecció.

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

2. L'espai de protecció de les conduccions soterrànies tindrà una amplada de 8 m. que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció.

Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.

3. Les condicions telefòniques en sòl urbà i urbanitzable, seran soterrànies.

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

54

d'equipaments. L'Ajuntament podrà denegar l'aprovació d'aquest Pla Especial quan el manteniment de l'ús existent resulti necessari per raó dels déficits urbanístics i si es tracta d'un equipament privat, s'hauran d'adoptar les mesures adients per a la seva execució en el termini de cinc anys.

4. Altres alteracions del Sistema d'Equipaments comportaran la modificació o revisió del Pla General.

Art. 110 Condicions d'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del text en què se situen.

2. L'edificabilitat neta per els nous equipaments es regularà pels següents índexs, en els usos que s'indiquen.

a. Educatiu: 0,35 m²st/m²s.

b. Santari-assistencial: 0,8 m²st/m²s.

c. Cultural, administratiu i religiós: 1 m²st/m²s.

Les edificabilitats netes màximes anteriors es podran superar en un 50 % en integrar els equipaments a les àrees edificades, i en adaptar les construccions al tipus d'ordenació de la zona on s'implantir.

3. En sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments, regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implantarà l'equipament, al de la seva contigua, i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigirà prèviament l'aprovació d'un Pla Especial.

4. A més, s'estableixen les condicions particulars següents:

a. Educatiu:

Les edificacions se subjectaran al que s'assenyala a la normativa específica: les escoles bressol es dimensionaran per a 90 nens; els centres d'ensenyament Pre escolar per a 6 unitats i 180 alumnes; els centres d'EBG per a 16 unitats i 480 alumnes.

En els equipaments existents, de gestió pública o privada, malgrat que no s'acompleixin les condicions anteriors, sempre serà possible incrementar la superfície construïda en un 5% quan aquest increment no suposi augment de l'ocupació o la superació de la intensitat d'edificació mitjana de l'àrea o el sector.

b. Santari-assistencial.

La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a l'equipament sanitari mai no superarà la intensitat mitjana de l'àrea o sector.

L'alçada d'edificació màxima serà la major que es permet a l'àrea o sector i l'ocupació màxima serà d'un 30% o la mitjana del sector o àrea d'actuació si aquesta és menor.

c. Cultural i religiós.

Les edificacions se subjectaran prioritàriament al tipus d'ordenació i condicions d'edificació del sector o àrea on s'assenen.

53

Capítol Sisè.

SISTEMA HIDROLÒGIC (H)

Art. 114 Definició i condicions d'ús.

1. Comprèn les rieres i els torrents de corrents d'aigües naturals, bé siguin contínues o discontinues, i les escorrenties ocasionals d'aigües fluvials.
2. En aquests àmbits no es podrà cultivar el sòl ni construir obres que puguin fer variar el curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o de tercers, o que puguin ésser destruïdes per la força de les aigües en moments de màxima nascuda ocasionant danys a persones o coses. Només s'hi podrà admetre l'ús de rec, o altre ús similar d'aprofitament privat de les aigües, amb subjecció a la legislació sectorial d'aigües i a la prèvia llicència municipal d'ús provisional.

Art. 115 Mesures particulars de protecció.

1. S'estableix un parà de servitud de 6 metres d'amplada, al llarg d'ambdós costats de les rieres i torrents, amb les mateixes limitacions d'ús establertes en el paràgraf 2 de l'article precedent.
2. S'estableix una àrea de policia de 100 metres d'amplada, al llarg d'ambdós costats de les rieres i torrents, on només s'admetrà l'ús agrícola no vinculat a cap edificació o instal·lació de característiques permanents i l'ús de parc o jardí. Aquesta àrea estarà igualment sotmesa a la legislació sectorial d'aigües.

TÍTOL IV. QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Capítol Primer.

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 116 Elements de la regulació.

Per ordenar les parcel·lacions, edificacions i usos, aquest Pla General classifica els terrenys en les zones següents:

em	Edificació entre mitgeres.
pa	Plurifamiliar aïllada.
a1	Unifamiliar aïllada. Parcel·la mínima 200 m ² .
a2	Unifamiliar aïllada. Parcel·la mínima 400 m ² .
a3	Unifamiliar aïllada. Parcel·la mínima 800 m ² .
a4	Unifamiliar aïllada. Parcel·la mínima 2.000 m ² .
zi	Zona Industrial.
ph	Patrimoni històric-artístic.

55

dp Dotació Privada.

vp Verd Privat.

vp* Verd Privat

D'altra banda, s'estableixen les següents subzones **a2**, **a3**, **zi-A** i **zi-O** determinades en l'article 146 i 153 de la present normativa, que corresponen a àmbits territorials concrets, i es regulen a través de l'annex adjunt a la present normativa, d'acord amb les següents correspondències:

Subzona a2	per l'àmbit de Puigmontany nou	Annex 1
Subzona a3	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a3	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 3
Subzona zi-A	en l'àmbit del sector UP-4	Annex 3
Subzona zi-O	en l'àmbit del sector UP-4	Annex 3

Igualment, s'estableix la subzona **a3b** que correspon a l'àmbit UP-6 "Les Rovires C", que ve regulat pels paràmetres que es determinen en l'article 148 de la present normativa.
Tanmateix per a l'àmbit del Pla especial Santa Isabel, es determina el sistema de protecció del sistema viari, clau **zp**, que comprèn aquells sols annexes a la via, que es delimiten per tal de facilitar l'execució dels projectes d'urbanització de terrenys complexos on la precisió posterior del projecte podrà incorporar aquests terrenys, ja que la seva titularitat i condicions d'ordenació i gestió són les mateixes que les definides pel sistema viari.

En aquest mateix àmbit del Pla Especial de Santa Isabel, es determina la zona d'ordenació volumètrica específica, clau **ve**, que comprèn els àmbits del sòl urbà que presenten una ordenació de volums específica o particular a cada àrea que dimana d'un planejament parcial o especial. Aquestes zones tenen diferent configuració i intensitat d'edificació, amb les següents característiques:

1. Objectius en aquest tipus d'ordenació. La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació es realitzarà per a cada sector en el Pla Parcial o en el Pla Especial que correspongui segons la classificació del sòl. Aquests plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona i fixar la destinació concreta del sòl. L'objecte és: a) la distribució de la edificabilitat neta entre les parcel·les, b) l'ordenació precisa o flexible, però inequívoca, de l'edificació, i c) la col·locació relativa de l'edificació amb un criteri de composició volumètrica i creació de nous llocs urbans.

2. Distribució de l'edificabilitat neta. 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'intensitat neta corresponent o una edificabilitat màxima precisa. 2) Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribuir l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents: a) forma i mida de la parcel·la; b) ocupació màxima de parcel·la i c) longitud mínima de façana.

3. Ordenació de la forma de l'edificació. 1) L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla parcial i AL Pla Especial, segons el cas, a través de la determinació de perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa. 2) La superposició de la forma de l'edificació determinada respecte a un dels modes establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independents i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres. 3) Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, de la forma de l'edificació són els següents: a) l'alineació d'edificació; b) les cotes de referència de la planta baixa; c) l'alçada màxima d) el nombre màxim de plantes; e) el perímetre regulador; f) el perfil regulador.

56

j. Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

Art. 119 Alineació de vial.

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o 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 al dispostat al corresponent article.

Art. 120 Amplada de vial.

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

b. Si les alineacions del vial no són paral·leles o presenten eixamplament, estranyaments o una i altre irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals, el mínim ample puntual en el costat i tram que es tracti.

c. S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vial, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

d. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals i trams pròxims d'un mateix vial i en sol d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial la mitjana que assequiri 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 afrontades a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, en aquest efecte, es cedeix 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. 121 L'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'amidará 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 es permetran:

a. La coberta terminal 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 a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.

58

4) La col·locació relativa a 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 del vial.

5. Condicions d'ús. S'admeten els usos determinats per l'article 145 de les presents normes.

Capítol Segon.

REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS.

Art. 117 Paràmetres d'edificació entre mitgeres assenyalats en els plànols a escala 1:1000.

1. En els plànols d'ordenació per l'edificació entre mitgeres, es fixa la profunditat edificable. La línia de profunditat no afecta a la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta encara que la superin. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, i en la nova construcció, s'haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa, d'haver-se previst diferents línies de profunditat, s'estarà a la que correspon a la parcel·la o parcel·les confrontants o col·laterals.

2. La determinació sobre calçada per l'edificació entre mitgeres es conté en els plànols d'ordenació que aplica el criteri de relació entre l'alçada, la mida del carrer i el tipus edificador que han constituït la trama. Aquesta alçada màxima ve grafiada per cada façana i pels diversos fragments d'illa. Aquest criteri no afecta l'alçada edificada dels edificis preexistents, que respecta, encara que superin la fixada en els plànols. No obstant això, en l'ampliació del volum o sostre edificable, i en la nova construcció s'haurà d'observar les determinacions aplicables dels plànols d'ordenació sobre alçades màximes.

Art. 118 Definició dels conceptes de l'ordenació segons edificació entre mitgeres.

Els conceptes citats tenen el significat següent:

- a. Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.
- b. Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c. Ample de vial. És la mida lineal entre dues bandes del carrer.
- d. Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions.
- e. Nombre màxim de plantes. Les permeses dins de l'alçada reguladora.
- f. Mitgeres. 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 s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g. Illa. Superfície de sol delimitada per les alineacions de viallat contigües.
- h. Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita 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.

57

- b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos 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 total reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 180 m., si són transparents amb reixes, 11 m., 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 d'un metre en el pla de façana, podent aixecar-se fins a 180 m., si són opaques i 2'50 m., si són transparents, amb reixes o similars.

5. S'estableix una normativa específica per a les subzones **a2**, **a3**, **a3₂**, determinades en l'article 146 de la present normativa i que corresponen a àmbits territorials concrets, normativa que es regula a través de l'annex adjunt a la present normativa, d'acord amb les següents correspondències:

Subzona a2	per l'àmbit de Puigmontmany nou	Annex 1
Subzona a3	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a3₂	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2

Art. 122 Regles sobre determinació d'alçades.

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 0'60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b. Si la diferència de nivells és més de 0'60 m., 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 la línia de façana de més alta cota.
- c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 2 m., per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos independent.

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

- a. Si l'alçada fos la mateixa a cada cara dels vials, s'aplicaran les disposicions del número 1. anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.
- b. Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien corre pels carrers adjacents, fins a la longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o 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 l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent al vial a què 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 solars amb façanes a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà, i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altre 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 pels plànols d'ordenació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel 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 irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. Per tal de fixar gràficament aquests criteris, s'inclou un esquema gràfic a la Memòria.

Art. 123 Regles sobre mitgeres.

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, caldrà retirar-les el tros necessari per a permetre l'apertorament d'obertures com si es tractés d'una façana.

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

En els altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a particions de parcel·la corbades o trencades, o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 124 Profunditat edificable.

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de 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 figura semblant a la de l'illa.

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

4. A la memòria del Pla General, s'inclou esquema gràfic sobre criteris d'aplicació als cascos urbans de Cervelló i La Palma.

Art. 125. Espai lliure interior.

1. Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb modificacions 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 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 a l'illa.

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 casos en 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 a més alçada que la que correspondria a un solar amb davantier a l'alineació oposada i que tingüés per longitud de façana el segment interceptat en aquest davantier, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

3. En els cascos urbans, les edificacions entre mitgeres que siguin inici o final d'illa, hauran d'incorporar obligatòriament en el projecte de llicència d'obres, el disseny de la tanca del pati interior d'illa, la qual no tindrà una alçada superior a 2,50 metres en cada punt de la rasant del carrer, i els materials seran els mateixos de la pròpia façana de l'edifici.

Art. 126. Reculades.

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

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

2. Les alineacions reculades de la modalitat a., s'admetran sempre; en aquest cas les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall.

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

- Que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de 20 metres. Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de 10 metres.
- Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
- Que en fer-ho es diferenciï clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
- No modifiquen la profunditat edificable, que s'amidrà des de l'alineació de vial o carrer.

61

c. No donen lloc a augmentos d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

4. Les reculades de la modalitat c., o sigui, en plantes pis sense reculada a planta baixa, es permeten si hi concurren els següents requisits:

- Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.
 - Que la reculada s'iniciï a més de 3'00 metres de cada mitgera.
 - Que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.
5. A més de les regles anteriors, en matèria de reculades segueixen les següents:
- A la planta baixa es permeten 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 metres i l'alçada lliure mínima de 3'5 metres.
 - Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que resten al descobert, menys en el cas que aquestes també s'hagin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

Art. 127. Definició dels conceptes de l'ordenació segons edificació allada (unifamiliar i plurifamiliar).

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació allada són:

- Forma i mida de la parcel·la.
- Ocupació màxima de la parcel·la.
- Alçada reguladora màxima.
- Nombre màxim de plantes.
- Separacions mínimes.
- Edificacions auxiliars.

Art. 128. Desenvolupament del volum edificable.

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, a una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge, o nombre màxim d'unitats d'edificació independents de resultants 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. 129. Ocupació màxima de parcel·la.

62

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

c. Les baranes fins a una alçada de 180 m. si són transparents o de reixes.

d. Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

e. Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 132 Separacions mínimes.

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves particions 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 els plans o superfícies reglades verticals, la direcció de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitacles unifamiliars, les distàncies mínimes a les particions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis 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.

3. S'estableix una normativa específica per a les subzones **a2'**, **a2'**, **a3'**, **a3'**, **a3'**, **a3'**, determinades en l'article 146 de la present normativa i que corresponen a àmbits territorials concrets, normativa que es regula pels paràmetres determinats en l'article 148 de la present normativa, així com en l'annex corresponent a cada àmbit concret, que s'adjunten com a annexos, d'acord amb les següents correspondències:

Subzona a2'	per l'àmbit de Puigmontmany nou	Annex 1
Subzona a3'	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a3'	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2

Art. 133 Construccions auxiliars.

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

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

3. Aquestes construccions no podran situar-se en el front o façana si no és en substitució de terres en parcel·les amb el pendent ascendent respecte al carrer. Les construccions auxiliars podran situar-se en qualsevol punt de la parcel·la que respecti les separacions mínimes fixades per a l'edificació principal o adossades a la tanca mitgera, sempre que la seva largada no superi un vint per cent (20%) de la longitud de la mitgera.

4. Les construccions auxiliars en zones unifamiliars aïllades han de tenir la coberta no practicable quan no són construïdes en substitució de terres.

64

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidará per la projecció sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

Art. 130 Sòl lliure d'edificació.

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altra aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifestada la seva possibilitat.

Aquests espais hauran d'enjardinar-se obligatòriament. En ells es reposaran també aquells arbres que existissin en la superfície ocupada per l'edificació.

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats o segons el previst, si és el cas, respecte als espais lliures privats mancomunats.

Art. 131 Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaiadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de la planta que posseïxin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades. L'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser estabertes amb una variació absoluta del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

2. Les plantes soterrànies, són tota planta enterrada o semi enterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl anterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, en tota aquesta part, tindrà la consideració de planta baixa.

3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

a. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admes per les volades.

No s'admetrà l'ús d'elements constructius en les teulades que siguin manifestament discordants amb aquells tradicionalment utilitzats a les àrees circumdants. Les golfes resultants no seran habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, que la seva superfície en planta no podrà ser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.

63

ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES. (em)**Art. 136 Definició.**

Formen aquesta zona les edificacions entre mitgeres construïdes amb alineacions de vial, amb independència del seu origen morfològic (suburbà, plaer d'alineacions...) i tipològic (habitatges unifamiliars, plurifamiliars...).

Art. 137 Tipus d'ordenació.

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació entre mitgeres establert en els articles 117 al 126, ambdós inclosos, d'aquestes normes.

Art. 138 Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- Alineació de vial.** L'alineació de vial està grafiada en els "Plànols de Qualificació del Sol" a escala 1:1000. Aquesta coincideix en la majoria dels casos amb l'alineació de façana i en els pocs casos en què no coincideix, es grafa expressament en els plànols esmentats.
- Façana mínima.** La mínima amplada de façana permesa serà de cinc metres.
- Profunditat edificable.** La profunditat edificable ha estat expressament grafiada en els plànols de "Qualificació del Sol", a escala 1:1000.
- Espai lliure interior d'illa.** L'edificació a interior d'illa quan fos permès en les condicions establertes en l'article 122, no ultrapassarà l'alçada lliure de 3'30 metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i s'haurà de cobrir mitjançant terrat.
- Nombre màxim de plantes.** El nombre màxim de plantes per cada illa o fragment està definit en els plànols de "Qualificació del Sol" a escala 1:1000.
- Alçada reguladora.**

- L'alçada reguladora es fixarà segons el nombre màxim de plantes esmentat en el paràgraf anterior i amb les següents correspondències:

Amplada carrer en mts.	núm. plantes	Alçada en mts
8	PB + PP	7'50
8 a 12	PB + 2PP	10'50
12 a 16	PB + 3PP	13'50

- L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3'30 m. i la màxima de 4'50.

- L'alçada total mínima inclosos forjat, serà de 2'75 m. per planta pis.

Art. 139 Carrer Major dels Cascs de Cervelló.

La pendent màxima de la coberta podrà arribar al 45 per cent. Els testes s'hauran d'ajustar en llurs acabats i formes a aquells que són tradicionals al carrer Major.

66

- S'estableix una normativa específica per a les subzones **a2'**, **a3'**, **a3''**, determinades en l'article 146 de la present normativa i que corresponen a àmbits territorials concrets, normativa que es regula a través de l'annex adjunt a la present normativa, d'acord amb les següents correspondències:

Subzona a2'	per l'àmbit de Puigmontmany nou	Annex 1
Subzona a3'	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a3''	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2

Art. 134 Tanques.

- Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermediari entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl. L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 0'90 m. més 0'90 m. de tanca transparent.

- L'alçada màxima de les tanques a mitgera en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.
- En les parcel·les amb topografia superior en 90 cm a la rasant del carrer, la part opaca de la tanca no podrà superar en més de 20 cm la cota natural del terreny.

- S'estableix una normativa específica per a les subzones **a2'**, **a3'**, **a3''**, determinades en l'article 146 de la present normativa i que corresponen a àmbits territorials concrets, normativa que es regula a través de l'annex adjunt a la present normativa, d'acord amb les següents correspondències:

Subzona a2'	per l'àmbit de Puigmontmany nou	Annex 1
Subzona a3'	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a3''	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2

Art. 135 Adaptació topogràfica i moviment de terres.

- Les plataformes d'anivellament de la vora dels límits no es podran situar a més de 1'50 m. per sobre, o a més de 2'30 per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellament en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base), traçats des de les cotes per sobre o per sota possibles als límits. Els murs d'anivellament de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1'5 m. per sobre de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3'70 metres.

- S'estableix una normativa específica per a les subzones **a2'**, **a3'**, **a3''**, determinades en l'article 146 de la present normativa i que corresponen a àmbits territorials concrets, normativa que es regula a través de l'annex adjunt a la present normativa, d'acord amb les següents correspondències:

Subzona a2'	per l'àmbit de Puigmontmany nou	Annex 1
Subzona a3'	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a3''	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2

Capítol Tercer.

65

Art. 140 Edificacions al llarg de la CN-340.

Les edificacions situades al llarg de la CN-340, que mantenen les alçades uniformes, les conservaran segons els fronts que es defineixen a continuació.

1. Costat Sud:
 - a) PB + 2 entre núm. 109-125.
 - b) PB + 2 entre el C./ Resolosa i el parc urbà.
2. Costat Nord:
 - a) PB + 2 entre el carrer Soler Pitarra i l'església.
 - b) PB + 2 entre el carrer Sant Esteve i Rbla. del Mercadillo.

Art.141 Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

1. Habitatge. Es permet en totes les seves categories.
2. Hotelier.
3. Bars, restaurants i similars.
4. Comercial.
5. Sanitari.
6. Recreatiu.
7. Esportiu.
8. Religions i cultural.
9. Oficines.
10. Indústria. S'admet l'ús en categories 1a. i 2a.

En la primera planta soterrani només s'admetrà, bé l'ús d'aparcament, bé l'ús de magatzem lligat a l'activitat de planta baixa. Seran també admesos altres usos a la primera planta soterrani sempre i quan, a més de complir la normativa d'activitats corresponent, aquesta planta soterrani tingui accés directe des d'un passatge o camí històric.

A la resta de soterranis s'admetrà únicament l'ús d'aparcament. Seran condicions necessàries prèvies a l'obtenció de la llicència d'obres:

1. L'obtenció prèvia de la llicència d'activitat o permís d'obertura si s'escau.
2. La presentació de l'escriptura de divisió horitzontal.

Capítol Quart.**ZONA PLURIFAMILIAR AÏLLADA. (pa)****Art. 142. Definició.**

Son les zones on l'edificació plurifamiliar se situa amb posició aïllada a l'interior de la parcel·la.

Art. 143.**a) TIPUS D'ORDENACIÓ.**

S'aplicarà el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

67

b) CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

a. Parcel·la.

1. La parcel·la mínima es fixa en 350 m² i la seva amplada mínima en 20 m.
 2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
- b. Ocupació màxima.** L'ocupació màxima es fixa en el 45% de la parcel·la.
- c. Alçada màxima.** L'alçada màxima serà de 11 m. corresponents a planta baixa i tres plantes pis.
- d. Separacions mínimes.**

1. La separació de l'edifici a la línia oficial del carrer es fixa en una distància igual a la diferència entre la seva alçada i l'ample del vial, amb un mínim de 3 m.
 2. La separació de l'edifici als restants termes, una distància igual a la meitat de la seva alçada amb un mínim de 3 m.
 3. Les distàncies entre edificis en l'interior d'una parcel·la serà igual a la seva alçada amb un mínim de 6 metres.
- e. Construccions auxiliars.** No són admeses.
- f. Intensitat d'edificació.** Es fixa la intensitat d'edificació per parcel·la en 1,80 m²/m²s.
- g. Facana mínima.** Cap de les façanes d'una edificació podrà tenir més de 40 metres. De la mateixa manera la distància entre façanes oposades tampoc podrà ultrapassar en cap cas els 40 metres.

Art. 144 Estudi de Detall.

A través del corresponent Estudi de Detall, podrà resoldre's l'edificació plurifamiliar com a agrupació d'habitatges unifamiliars.

L'Ajuntament podrà fixar la obligatorietat de què l'Estudi de Detall ordeni l'illa completa i que es racionalitzi els guals dels aparcaments.

El nombre màxim d'habitatges unifamiliars permesos serà el resultant d'aplicar a la superfície de la parcel·la una superfície de 150 m² de sòl privat per habitatge.

En aquestes agrupacions d'habitatges unifamiliars, l'alçada reguladora màxima serà de 9,15 metres corresponent a PB + 2PP, i la façana mínima de cada unitat serà de 5 metres.

La unitat resultant de l'agrupació constituirà una parcel·la indivisible. Tots els habitatges han de tenir accés directe al vial públic.

68

Segon fascicle

La llargada màxima de la façana de l'agrupació serà de 30 metres, i la separació mínima entre edificacions serà de 6 metres.

La intensitat d'edificació serà la del Pla, i en cap cas podrà superar 0,95 m²/st/ m²s.

Art. 145 Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

1. Habitatge.
2. Hotel·ler. S'admet en parcel·les superiors a 3.500 m², i amb una ocupació màxima del 35%. La seva ordenació es regularà a través d'un estudi de detall.
3. Bars, restaurants, similars.
4. Comercial. S'admet a planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600 m². S'admeten els destinats a prestació de serveis particulars que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perfils a plantes pisos, fins a una superfície màxima per local de 250 m².
5. Oficines. S'admeten els locals que no excedeixin de 400 m².
6. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions a parcel·les de més de 12.000 m² de superfície. A parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació més que el d'una capacitat màxima de 50 llits.
7. Recreatiu. S'admet a parcel·les fins a 2.500 m² per a establiment i sales amb un aforament que no excedeixi les 250 places.
8. Esportiu.
9. Religiós i cultural.
10. Industrial. S'admet l'ús en les categories 1a. i 2a.

Capítol Cinquè.

ZONA UNIFAMILIAR AÏLLADA. (a1, a2, a3, a4)

Art. 146 Definició.

1. Són les zones on l'edificació unifamiliar se situa en posició aïllada a l'interior de la parcel·la.
2. S'estableixen les següents subzones en funció de la parcel·la mínima permesa:

Subzona a1.....Parcel·la mínima de200 m².
 Subzona a2.....Parcel·la mínima de400 m².
 Subzona a3.....Parcel·la mínima de800 m².

Subzona a4.....Parcel·la mínima de2.000 m².

Tanmateix, s'estableix la subzona a2* per la parcel·la situada en la cantonada del carrer Esports i Prullans de la urbanització Can Guiltart Vell, que es regula pels paràmetres determinats en l'article 148 de la present normativa.

També s'estableixen les següents subzones per àmbits territorials concrets, que tenen una normativa específica que ve definida a través de la regulació dels paràmetres continguts en l'article 148, que es desenvolupen en l'annex corresponent, adjunt a la present normativa:

Subzona a2*	per l'àmbit de Puigmontmany nou	Annex 1
Subzona a3b	en l'àmbit del UP-6 "Les Rovires C"	article 148
Subzona a31	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a32	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2

Art. 147 Tipus d'ordenació.

S'aplicarà el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, a excepció de la subzona a32 de l'àmbit de Ciutat del Remei, que serà agrupada.

Art. 148 Condicions d'edificació.

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a. Parcel·la.
- b. Ocupació màxima.
- c. Alçada reguladora màxima.
- d. Separacions mínimes.
- e. Construccions auxiliars.
- f. Intensitat d'edificació.

La fixació de paràmetres es fa en relació a les subzones establertes.

	a1	a2	a3	a4
Parcel·la mínima	200 m ²	400 m ²	800 m ²	2.000 m ²
Ocupació màxima	40%	30%	20%	10%
Alçada reguladora màxima	6.15 m	9.15 m	9.15 m	9.15 m
Núm. màxim de plantes	PB + PP	PB + 2PP	PB + 2PP	PB + 2PP

Separacions mínimes	a façana al reste	3 m 2 m	6 m 3 m	10 m 5 m	15 m 8 m
Construccions auxiliars	ocupació alçada	5% * 3.30 m	5% * 3.30 m	3% * 3.30 m	2% * 3.30 m
Intensitat d'edificació		0.85 m ² /m ² s	0.75 m ² /m ² s	0.50 m ² /m ² s	0.25 m ² /m ² s
Façana mínima		10 m	15 m	20 m	30 m
Núm. habitatges		1 habitatge per superfície de parcel·la mínima			

(*) Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima.

La subzona **a2***, determinada en l'article 146 de la present normativa per a la parcel·la situada en la cantonada del carrer Esports i Prullians de la urbanització Can Guitart Vell, es regula pels mateixos paràmetres determinats per a la subzona **a2** a excepció de les separacions mínimes a l'indíce, que seran de 6 metres a façana i 5 metres al reste.

En relació a les subzones **a2***, **a3b**, **a3i**, **a3j**, determinades en l'article 146 de la present normativa i que corresponen a àmbits territorials concrets, s'estableixen els següents paràmetres d'edificació, els quals venen regulats en l'annex corresponent a cada àmbit, adjunt a la present normativa:

Subzona a2*	per l'àmbit de Puigmonimany nou	Annex 1
Subzona a3b	en l'àmbit del UP-6 "Les Rovires C"	
Subzona a3i	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2
Subzona a3j	en l'àmbit de Ciutat del Remei	Annex 2

Parcel·la mínima	a2*	a3b	a3i	a3j
Ocupació màxima	400 m ² 30%	600 m ² 30%	800 m ² 20%	800 m ² 20%
Alçada reguladora màxima	9.15 m	6.15 m	9.15 m	9.15 m
Núm. màxim de plantes	PB + 2PP	PB + 1PP	PB + 2PP	PB + 2PP
Separacions mínimes	a façana a l'indíce posterior	6 m (obl) 3 m Gràfic (**)	6 m 3 m Gràfic (**)	5 m 3 m Gràfic (**)
Construccions	ocupació	5% *	3% *	3% *

71

auxiliars	alçada	3.30 m	3.30 m	3.30 m	3.30 m
Intensitat d'edificació		0.75 m ² /m ² s	0.50 m ² /m ² s	0.50 m ² /m ² s	0.50 m ² /m ² s
Façana mínima		15 m	18 m	15 m	15 m
Núm. habitatges		1 habitatge per superfície de parcel·la mínima			

(*) Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima.

(**) La separació mínima al límit posterior s'estableix gràficament als plànols als quals fa referència l'annex de cada àmbit territorial adjunt a la present normativa.

(*obl) és una alineació obligatòria que es regula a través de la normativa corresponent determinada en l'annex de cada àmbit territorial adjunt a la present normativa.

(***) les separacions mínimes depenen de la tipologia edificatòria de la parcel·la, segons sigui el pendent ascendent o descendent en relació al vial d'accés, d'acord amb allò que estableix la normativa corresponent que es determina per a cada àmbit territorial concret, que s'adjunta com annex a la present normativa.

Art.149

S'admetrà a la subzona **a1** façanes menors de 10 m, per tal de poder-hi edificar habitatges en filera amb una agrupació màxima de 8 unitats, sempre que, en ordre a determinar el nombre màxim d'habitatges s'apliqui el paràmetre de 10 m de façana mínima per parcel·la. La unitat resultant de l'agrupació, que no podrà ser inferior a la suma de les parcel·les de superfície mínima per cada un dels habitatges, constituirà una parcel·la indivisible.

S'admetrà a la subzona **a1** les cases bessones sempre que la parcel·la tingui el doble de cada paràmetre mínim.

Per a la subzona **a3j**, de l'àmbit de Ciutat del Remei s'estableix la normativa específica per a l'agrupació d'habitatges que es regula en l'annex 2 que s'adjunta a la present normativa.

Art.150 Parcel·les inferiors a la parcel·la mínima.

1. Les parcel·les procedents de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General que no compleixin la parcel·la mínima es consideren edificables sempre que compleixin les següents determinacions:

- La parcel·la sigui superior al 55 % de la parcel·la mínima definida per la subzona.
- Mantingui els percentatges d'ocupació i les separacions mínimes. S'admetrà la façana existent.
- A les subzones **a3j**, quan la parcel·la es troba entre dues edificades, si la façana és igual o inferior a 16 metres, podrà reduir la distància a veïns a 3 metres.

72

2. Per a l'àmbit de Ciutat del Remei s'estableix que les parcel·les procedents de segregacions o divisions formulades en escriptura pública o contracte privat amb anterioritat al 18 d'octubre de 2000, data d'aprovació definitiva de la modificació puntual de Pla General en l'àmbit de Ciutat del Remei, i que no compleixin amb el paràmetre de superfície mínima, es consideren edificables respectant els paràmetres d'edificació establerts per les subzones a3₁ i a3₂ respectivament, d'acord amb allò que estableix l'annex 2 adjunt a la present normativa.

Art. 151. Estudi de Detall.

A través del corresponent Estudi de Detall podrà resoldre's l'edificació d'una o varies parcel·les com a agrupació d'habitatges unifamiliars. Tots els habitatges han de tenir accés directe al vial públic. La llargada màxima de la façana de l'agrupació serà de 30 mts., i la separació entre els grups de 30 mts. serà de 6 mts. El 30 per cent, com a mínim, de la parcel·la serà assignat a ús col·lectiu.

Les àrees lliures restants, es consideraran a efectes de l'ús com a veïd privat, no podent ésser parcel·lades ni venudes amb independència de la construcció a què estan assignades.

Art. 152. Condicions d'ús comunes a totes les subzones.

S'admeten els usos següents:

1. Habitatge. S'admet únicament l'habitatge unifamiliar.
2. Hoteleu. S'admet l'ús hoteleu però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.
3. Bar. restaurant i similars.
4. Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².
5. Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25 per cent de la superfície edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos professionals liberals sense limitació.
6. Santuari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta llits per establiment.
7. Religió i Cultural.
8. Recreatiu. S'admet amb un límit màxim de 400 m², per establiment o instal·lació.
9. Esporitiu.

Capítol Sisè.

ZONA INDUSTRIAL. (zi)

Art. 153. Definició.

Es qualifica de zona industrial el sòl per activitats industrials i de magatzem que, per les característiques de l'activitat o dels materials o productes que utilitzen, o dels elements tècnics emprats, no engendrin situacions de risc per a la salut o la seguretat no susceptibles de mesures correctores que n'eliminin tot perill, tant el directe o personal com l'ambiental o de degradació del medi ambient.

73

S'estableixen les subzones **zi-A i zi-O** per l'àmbit del sector industrial UP-4, que es regulen per la normativa específica d'aquest àmbit que s'adjunta a la present com annex 3, i que modifiquen paràmetres d'edificació i usos determinats en els articles 155 i 156 de la present normativa.

Art. 154. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació a la zona de Desenvolupament Industrial correspon al d'edificació aïllada, voltada d'espais lliures.

Art. 155. Condicions d'edificació.

1.a) Les condicions d'edificació a la zona de desenvolupament industrial poden ser alternativament una de les dues opcions següents:

1.a.1)		
Condicció 1a.	Alçària màxima permesa:	15 m.
Condicció 2a.	Parcel·la mínima admesa:	2.000 m ² .
Condicció 3a.	Tant per cent d'ocupació màxima de parcel·la neta:	70%
Condicció 4a.	Mínim de façana admesa:	18 m.
Condicció 5a.	Profunditat mínima de parcel·la:	30 m.
Condicció 6a.	Separacions mínimes de l'edificació o les estructures de la instal·lació fins als límits de parcel·la o agrupació: -fins a la partió que afronta amb la via pública:	10 m.
	- fins a les altres partions:	3 m.
Condicció 7a.	Edificabilitat neta màxima:	1,60 m ² /m ² .
1.a.2)		
Condicció 1a.	Alçària màxima permesa:	15 m.
Condicció 2a.	Parcel·la mínima admesa:	1.200 m ² .
Condicció 3a.	Tant per cent d'ocupació màxima de parcel·la neta:	55%
Condicció 4a.	Mínim de façana admesa:	18 m.
Condicció 5a.	Profunditat mínima de parcel·la:	30 m.
Condicció 6a.	Separacions mínimes de l'edificació o les estructures de la instal·lació fins als límits de parcel·la o agrupació: -fins a la partió que afronta amb la via pública:	10 m.
	- fins a les altres partions:	3 m.
Condicció 7a.	Edificabilitat neta màxima:	1,60 m ² /m ² .

74

1.5. **Sanitari.** S'admet, només, els dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament durador com hospitals, sanatoris i clíniques.

1.6. **Religiós i cultural.** S'admeten, només, els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat de la zona.

1.7. **Recreatiu.** S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.

1.8. **Esportiu.** S'admeten, només, les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que es situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

2. Es prohibeix l'ús hotel·ler i els no expressament admesos en les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge aparcament.

Disposició transitòria primera.

Els locals de negoci industrial afectats per sistemes generals per a xarxa viària bàsica i equipaments, mentre no s'hagi iniciat el procediment d'expropiació, podran ser ocupats per noves activitats sempre que es procedeixi a l'expressa renúncia de qualsevol dret o indemnització que pugui correspondre; si aquestes activitats són de naturalesa industrial, la seva categoria serà igual o inferior a la de l'activitat emplaçada.

Disposició transitòria segona.

Les indústries que compleixin amb llicència regularment atorgada o hagin estat objecte de legalització en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General podran ser ampliadés sota les condicions següents:

- Augmentant la potència instal·lada fins el límit que els correspongui per les condicions d'ús de zonificació del planejament anterior vigent.
- No podran depassar els límits de molèstia, nocivitat, insalubritat, i perillositat, dins de la categoria i situació establertes en aquestes Normes per a la zona respectiva.
- Les indústries que depassin els límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat de la zona i situació, no podran acollir-se a aquesta ampliació a menys que adaptin la totalitat de les instal·lacions als esmentats límits admesos en aquestes Normes per a la zona.
- L'ampliació haurà de realitzar-se sobre terrenys propis de la indústria, en el moment d'entrar en vigor el Pla General present.

Disposició transitòria tercera.

Ais edificis existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, el volum del qual sigui disforme per haver-se modificat les condicions d'edificació per les quals es va autoritzar la seva construcció, s'admetrà la instal·lació de noves indústries amb les limitacions següents:

- La indústria o activitat s'admetrà sobre l'edifici i parcel·la existent quan no comporti augment de superfície o volum construït.
- La categoria de la indústria es mantindrà dins dels límits admesos per a la zona on s'emplaça.

76

b) 1. En el còmput de l'alçada reguladora màxima, no hi és inclòs el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

2. La distància mínima des de l'edificació o de l'estructura de la instal·lació industrial fins al límit de la parcel·la que afronta la via pública, fixat en 10 metres.

3. S'admet l'agrupació de dos o més establiments sempre que es mantingui una parcel·la mínima de 800 m² en la resta de zones industrials del municipi, i s'asseleixi una longitud total màxima de façana de cent metres. La unitat resultant de l'agrupació, que no podrà ser inferior a la suma de parcel·les de superfície mínima per cada un dels establiments constituirà una parcel·la indivisible, de manera que hom no hi podrà instal·lar més establiments que el nombre de parcel·les agrupades, ni ultrapassar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

4. Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos hauran obligatòriament d'enjardinar-se. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

5. L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 150 metres, i la de les diafanos o transparents de 320 metres.

6. Adaptació topogràfica i moviment de terres. Les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 2 metres per sobre o a més de 250 metres per sota de la cota natural del límit. Les plataformes de anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) i traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2 mts. per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 250 mts. per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 370 metres.

En les agrupacions d'establiments no es permetran altres annexos que les garxes o similars, destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres semblants, propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà ultrapassar els 10 metres quadrats i una alçada màxima de 3 metres.

Art.156 Condicions d'ús.

1. Els usos permesos a la zona industrial són els següents:

1.1. **Industrial.** S'admeten els usos d'indústries en categories 1a., 2a. i 3a. S'admeten els comerços a l'engros i els parcs de vehicles i maquinària.

1.2. **Habitatge.** Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de un habitatge com a màxim per indústria, comerç o magatzem superior a 2000 m².

1.3. **Comercial.** Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars al servei de la zona industrial.

1.4. **Oficines.** S'admeten només les oficines i despaxos propis de cada establiment comercial o industrial.

75

c) Caldrà la justificació prèvia que l'edifici existia amb autorització, en aprovar-se aquest Pla General, i que s'hi desenvolupa una activitat industrial.

Capítol setè.

PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC. (ph)

Art.157 Zona de patrimoni històric-artístic.

Correspon aquesta zona als solars i edificacions que hagin estat objecte de declaració de bé d'interès cultural segons la legislació del patrimoni històric-artístic. Aquesta zona consta assenyalada en els plànols de qualificació del Sòl a escala 1:1000 i 1:5000, amb la clau d'identificació ph. i amb la numeració corresponent a pre catàleg.

Art.158 Àmbit de protecció del Patrimoni Històric Artístic.

1. Són aquells àmbits territorials constituïts pels elements de Pre catàleg de Patrimoni Històric Artístic del present Pla General i per l'espai envoltat d'influència, per bé que la qualificació urbanística d'aquests àmbits territorials sigui la mateixa de la zona on són ubicats, el seu desenvolupament urbanístic es farà mitjançant el corresponent Pla Especial de Protecció amb el qual es tramitarà simultàniament el Catàleg definitiu. En aquest sentit, aquests àmbits territorials s'identifiquen com a àmbit subjectes a Pla Especial de Protecció (PEP) en els plànols de qualificació del sòl a escala 1:1000 i 1:5000 del present Pla General.

2. Les condicions d'edificació i d'ús seran les que resultin de l'elaboració i aprovació definitiva del corresponent Pla Especial de Protecció.

3. En tant no s'aprovi el Pla Especial, no es podran fer variacions que afectin a la imatge exterior dels edificis ni es podrà canviar el seu ús.

4. A partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, s'instarà davant la Comissió d'Urbanisme de Barcelona l'anotació preventiva dels elements del pre catàleg en el Registre de Béns Catalogables. El procediment de formació del Pla Especial s'incoarà dins el termini màxim d'un any des de la referida anotació preventiva, per tal d'evitar la seva caducitat i en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, s'haurà d'haver ultimada la redacció del Catàleg definitiu i del Pla Especial corresponent.

Capítol vuitè.

DOTACIÓ PRIVADA. (dp)

Art.159 Definició.

Aquesta zona està constituïda pels equipaments existents de titularitat privada en el moment de la redacció d'aquest Pla General.

Art.160 Condicions d'edificació.

Les edificacions podran variar les seves condicions d'ocupació del sòl i volumetria sempre que s'ajustin a les condicions d'edificació imposades a les dotacions de titularitat pública. (art.110)

Art.161 Condicions d'ús.

Per la seva naturalesa d'equipament existent l'Ajuntament serà obligat a vetllar pel desenvolupament de l'ús a què es dedica, pel que en el cas de produir-se el tancament del mateix podrà a través d'un Pla Especial tractar-ho com a sistema passant a titularitat pública via expropiació.

77

Art.162 Canvi d'ús.

A través d'un Pla Especial i amb l'informe favorable de l'Ajuntament podrà realitzar-se un canvi d'ús. En el cas de que l'Ajuntament li interessi mantenir l'ús existent, com en el apartat anterior, deurà realitzar-se el pas o sistema via expropiació.

Capítol Novè.

VERD PRIVAT. (vp)

Art. 163 Definició.

Està constituït pels espais contigus a edificacions que per la seva qualitat paisatgística i de vegetació convé protegir, o integrats en un ambient o entorn a preservar. Es finalitja del Pla assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquests terrenys.

Existeix la sub clau vp* dins de la clau verd privat, en la qual serà d'aplicació l'establert per a la zona de verd privat. No obstant, en aquesta sub clau es permetrà la construcció de piscines a l'aire lliure.

Art. 164 Condicions d'edificació.

No es permet cap tipus d'edificació en aquesta zona, tret de l'existent.

Art. 165 Condicions d'ús.

No es podrà variar sota cap concepte l'ús d'espai verd d'aquesta zona.

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Capítol Primer.

ZONA EXTRACTIVA. (ze)

Art. 166 Definició.

1. La zona extractiva comprèn aquells sòls no urbanitzables en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.

2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

3. Cervelló és un dels municipis que figuren a l'annex de la Llei de Catalunya 12/1981 de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives. L'Ordal és classificat com a un d'aquests espais i, en conseqüència, les activitats extractives que s'efectuïn estan sotmeses al·lo que disposa aquesta Llei i les reglamentacions que la desenvolupen.

Les altres activitats extractives, situades fora de l'àmbit estricte de l'Ordal, també estaran subjectes a l'esmentada Llei de Catalunya 12/1981 i al seu Reglament, però només en els preceptes establerts en la Disposició Transitòria Segona de la dita Llei.

Art. 167 Condicions de la llicència.

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes al previ atorgament de llicència municipal urbanística pel que fa a l'ús urbanístic i a les obres i a la llicència municipal d'activitat, sens perjudici de

78

ambient del municipi, per tal com l'atorgament de licències que preveu l'article 58.2 de la Llei del Sòl, no té caràcter reglat sinó discrecional.

2. L'efectivitat de la licència està condicionada a la prestació o establiment de les garanties pertinents.
3. Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la licència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistents i prendre cura de la plantació fins que hagin arrelat i puguin desenvolupar-se en forma natural. Aquestes mesures seran complementàries del corresponent Pla de Restauració imposat per l'autoritat minera.

Capítol Segon.

PARC FORESTAL. (pf)

Art.170 Definició.

Aquesta qualificació inclou els terrenys de sòl no urbanitzable on predomina la vegetació arbòria, la qual, en ésser un element bàsic de la conservació de l'ambient i del paisatge, es vol preservar.

Art.171 Usos.

1. Aquests terrenys no podran ésser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa forestal o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria que es vol protegir.
2. Es prohibeixen les edificacions amb excepció de les que exigeixi l'explotació forestal.
3. Es prohibeixen les tals d'arbres que no estiguin previstes en plans d'explotació forestal autoritzats per l'Administració d'Agricultura, havent-se assegurat en qualsevol cas per motius d'interès públic urbanístic, la permanència de les masses forestals.

Art.172 Habitatges.

La construcció d'habitatges estarà subjecta a les condicions següents:

- a. Finca mínima de 250.000 m².
 - b. Volum màxim edificable de 1.000 m³.
 - c. L'alçada màxima de l'últim forjat serà de 4 m.
 - d. La separació mínima respecte a tots els límits de la finca serà de 30 m.
- A més els seran aplicables les condicions de procediment i de caràcter general establertes al Capítol Quart del present Títol d'aquestes Normes.

Art.173 Condició específica de protecció.

Mai no serà permesa l'obertura d'altres vies que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i les d'accés i de servei intern.

Capítol Tercer.

ZONA AGRÍCOLA PREFERENT. (za)

80

la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ésser preceptiva. La licència municipal urbanística s'atorgarà per usos i obres provisionals, en els termes de l'article 58.2 de la Llei del Sòl.

2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la licència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest Capítol i en general, les disposicions de planejament urbanístic.

3. A més, l'atorgament de la licència municipal estarà subordinada al compliment dels requisits següents:

- a. El respecte, a les condicions paisatgístiques rurals pròpies de la zona.
- b. La conservació dels boscos i de les arbrades.
- c. No desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o soterrànies.
- d. La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

Art. 168 Documentació de la sol·licitud de licència.

La sol·licitud de licència municipal concretarà necessàriament els següents punts:

- a. Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article anterior.
- b. Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
- c. Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, presentarà el corresponent permís d'aquell.
- d. Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la licència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.

Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'acompanyarà d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric generat per l'extracció, que retorni la finca al seu estat original com espai natural, considerant-se a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i vegetació i les soterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeològica local.

e. Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.

f. Indicació del volum de terra i roca que s'ha de remoure i/o el volum d'àrids que s'haurà d'extreure.

g. Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al previst en els paràgrafs anteriors.

Art. 169 Altres requisits.

1. L'Ajuntament podrà denegar la licència malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar la morfologia, el paisatge i el medi

79

- f. La separació mínima de les partions serà de 10 m.

En qualsevol cas, s'hauran de complir les condicions higiènico-sanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació d'aigües residuals.

També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració de l'agricultura. Quan aquestes determinacions es superposin sobre les que estableix el Pla, es seguirà la més restrictiva.

2. Les condicions d'edificació per a l'ús agrícola en la modalitat de magatzems són les següents:
- El volum edificat màxim per unitat d'explotació serà de 2.500 m³.
 - L'ocupació màxima de la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà del 20%.
 - El terrabut i terraplè màxim serà de 3,5 m. No es podrà afectar cap dels camins que s'assenyalen en el plànol d'ordenació.
 - La separació mínima de les partions es fixa en 10 m.
3. Les condicions d'edificació per a l'ús industrial agrícola en la modalitat d'hivernades són els següents:

- El desmunt i terraplenat màxim serà de 3,5 m.
- La separació mínima de les partions serà de 5 m.

Capítol Quart.

ZONA FORESTAL PREFERENT. (zf)

Art.179 Definició.

Comprèn el sòl no urbanitzable no inclòs en les modalitats de "Parc Forestal" i "Agrícola Preferent". Per les seves característiques topogràfiques o físiques comprèn sòls ocupats per masses arbòries, que el Pla en disposa lliure conservació.

Art.180 Usos.

Es permeten els usos següents:

- Forestal.
- Els usos permesos per la zona Agrícola Preferent.

Art.181 Habitatge.

La construcció d'habitatges no agrícoles estarà subjecte a les condicions següents:

- Finca mínima de 50.000 m².
- Volum màxim edificable de 1.000 m³.
- L'alçada màxima de l'últim forjat serà de 7 m.
- La separació mínima respecte a tots els límits de la finca serà de 20 m.

82

Art. 174 Definició.
Aquesta zona comprèn el sòl no urbanitzable que pel seu destí agrícola o per la seva situació, cal preservació del procés d'incorporació de les àrees urbanes.

Art. 175 Usos.

En aquest sector del sòl no urbanitzable s'admeten els usos d'habitatge unifamiliar i agrícola, d'acord amb allò que disposa l'art.85 de la Llei del Sòl. L'admissió d'altres usos és condicionada a la seva consideració d'utilitat pública o interès social i a la necessitat d'emplaçar-lo en el medi rural.

Art. 176 Nucli de població.

1. Als efectes previstos a la lletra c de l'article 93 del Reglament es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 40 m., 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 considerarà que hi ha perill de formació de nucli de població quan les respectives edificacions considerades estiguin ambdós costats d'un vial o camí.

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 1 Ha. de superfície, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

4. Les edificacions destinades a habitatges agrícoles preexistents, no donen lloc a la formació de nucli de població.

Art.177 Habitatge.

1. Les condicions d'edificació són les següents:

- La finca mínima admesa a efectes d'edificació és de 30.000 m².
 - El volum màxim edificable és de 1.000 m³.
 - L'alçada màxima de l'últim forjat és de 9 m.
 - La separació mínima respecte a tots els límits de la finca serà de 15 m.
- Art. 178 Instal·lacions agrícoles.**
1. Les condicions d'edificació de l'ús agrícola en la modalitat de granges són els següents:
- El sostre edificat màxim per unitat d'edificació serà de 500 m².
 - L'ocupació màxima de la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà del 20%.
 - El terrabut i terraplè màxim serà de 3,5 m., sense afectar cap dels camins que s'assenyalen al plànol d'ordenació, i conservant l'estructura dels marges.
 - L'alçada màxima serà de 6 m.
 - 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 100 m.

81

2. Mentre no s'hagin aprovat els Estudis de Detall, quan així sigui procedent, únicament podran autoritzar-se obres de conservació i reforma interior de les edificacions compreses dins dels seus àmbits territorials, no podent-se autoritzar obres d'ampliació, substitució o nova construcció.

3. Els Estudis de Detall estaran integrats com a mínim pels documents següents:

a. Memòria on es descriu detalladament les construccions i usos previstos, relacionant-los amb l'organització del teixit urbà a l'àrea d'actuació i amb l'organització de l'illa o illes on es desenvolupi l'Estudi de Detall. Si conjuntament es tramita el Projecte de Reparcel·lació, s'hi incorporarà la documentació pròpia d'aquest.

b. Plànols de situació de la totalitat de l'àrea d'actuació, on es reflecteixi la viabilitat, usos i construccions.

c. Plànol d'emplaçament de l'illa i vials immediats amb al·lineament detallada a escala 1:500.

d. Plànols detallats de l'organització de les construccions i usos a escala 1:100 i 1:200.

e. Tots aquells altres assenyalats a l'art. 66 del RPU.

4. A més dels Plans Especials previstos com obligatoris per aquest Pla General, amb caràcter facultatiu. Poden redactar-se Plans Especials amb les finalitats previstes a l'ordenament urbanístic. Cas de tractar-se de Plans Especials de Reforma Interior el seu àmbit territorial ha de coincidir amb una o varies parets d'actuació.

5. Les determinacions dels Plans Especials obligatoris, hauran de desenvolupar, sense introduir-hi modificacions no expressament previstes per aquestes Normes, les determinacions contingudes en els plànols d'ordenació sèrie 8 i 9 a la regulació de les zones i àrees d'actuació.

6. Mentre no estigui vigent el Pla Especial preceptiu, únicament podran autoritzar-se les següents obres i activitats:

a. Amb caràcter general, obres de conservació dels edificis, per raons de seguretat i higiene.

b. Obres de demolició d'edificacions, llevat de si la seva conservació està prevista en aquest Pla o a la legislació específica.

Art. 189 Ordenances d'edificació i ús.

Les normes d'aquest capítol, amb els complements i remissions que expressament s'hi preveuen, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà previstes a l'article 40 del Reglament.

Art. 190 Polígons i unitats d'actuació.

1. Aquest Pla General delimita en algunes àrees de sòl urbà, polígons i unitats d'actuació per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques. Aquests àmbits territorials s'identifiquen en els plànols d'ordenació del sòl a escala 1:1.000 i les seves característiques bàsiques es recullen en les fitxes que figuren al final d'aquesta normativa.

A més, els seran aplicables les condicions de procediment i de caràcter general establertes en el Capítol Quart del Títol VI d'aquestes Normes.

Art. 182. Condicció específica de protecció.

Ais expedients hi figurarà el projecte de repoblació i/o regeneració de les masses arbòries.

TÍTOL VI. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT. Capítol Primer.

SÒL URBÀ. (SU)

Art. 183. Definició.

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

2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial o document similar, la classificació com a urbà no desllura els propietaris afectats d'un compliment total i complert de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla Parcial.

Art. 184. Elements de regulació.

1. Per ordenar les edificacions i usos, aquest Pla General qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà d'acord amb la zonificació establerta en l'article 116 d'aquestes Normes.

Art. 185. Condicció 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 intervinguda i la topologia de l'edificació.

Art. 186. Desenvolupament del Pla General.

1. El desenvolupament del Pla en el sòl urbà tan sols exigeix l'aprovació del Pla Especial, dels Estudis de Detall i/o Projectes de reparcel·lació dels Polígons o Unitats d'Actuació, quan així procedeixi.

2. En la resta de sòl urbà, l'Ajuntament podrà concedir llicències seguint el Pla General sense la necessitat d'altres documents urbanístics, sense perjudici de l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquest Pla assenyala, i sempre que es compleixin els requisits assenyalats pels articles 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 187. 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 hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla General.

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

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

Art. 188. Estudis de Detall i Plans Especials.

1. Els Estudis de Detall que facultativament es redactessin per al desenvolupament d'aquest Pla hauran de disposar l'edificació d'acord amb les condicions d'edificació, a més dels plànols d'ordenació corresponents.

2. La delimitació de polígons i unitats d'actuació produeix els efectes previstos a l'article 98 de la Llei del Sòl.

3. Quan aquest Pla General no estableix l'ordenació detallada d'aquestes àrees serà necessari formular el corresponent Pla Especial o Estudi de Detall.

4. L'ajustament de les unitats d'actuació podrà ser d'un 4% (quatre per cent) de les edificabilitats disposades pel Pla.

Art. 191 Front Sud del Carrer Major.

A partir de l'aprovació definitiva de la variant de la CN-340, es redactarà una Ordenança de Conservació i Millora de les façanes posteriors de les edificacions situades al front sud del Carrer Major, per tal com aquestes s'hauran convertit en el front edificador del casc versos carretera.

Capítol Segon.

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT. (SUP)

Art. 192 Definició.

1. El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació. La delimitació del sòl urbanitzable programat es reflecteix en el pla de règim urbanístic del sòl. Aquests àmbits territorials s'identifiquen als plànols d'ordenació del sòl a escala 1:1000 i les seves característiques bàsiques es recullen en les fitxes que figuren al final d'aquesta normativa.

2. Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable programat són les següents:

- Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla General en Plans Parcials.
- Assignació d'usos globals, fixant-ne la intensitat.
- Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards del Plans Parcials.
- Localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d'alguns dels sistemes de vialitat secundària, espais lliures i equipaments del sector.
- Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.
- Fixació de l'aprofitament mitjà de la superfície total del sòl programat, en cada quadrànt el de cadascun dels sectors.
- Traçat de les xarxes fonamentals d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat i d'altres serveis.

Art. 193 Zones i usos globals.

Aquest Pla General qualifica els terrenys indòsos en Sòl Urbanitzable Programat d'acord amb la zonificació establerta a l'article 116 d'aquestes Normes.

85

Art. 194 Aprofitament mitjà.

1. D'acord amb l'art. 95 del Reglament de la Llei 3/1984 de 9 de gener es determina l'aprofitament mitjà a cada sector de sòl urbanitzable programat.

UP6	Les Rovires	0,5707
UP5	Torre Vileta 2ª F.	0,2329
UP4	Z5	1,0195
UP3	Can Ollé	0,7344
UP2	Can Paulet	0,2134
UP8	L'acampament	0,4563
UP7	Can Tres 2ª F.	0,2371

Art. 195 Vialitat i aparcaments.

1. El Pla General dona indicacions respecte del traçat 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, havent-se d'observar les condicions previstes a l'article 7 del propi Reglament.

Capítol Tercer.

SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT. (SUNP)

Art. 196 Definició.

Aquest Pla General qualifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posta en marxa dels quals no s'iniciu en el Programa d'Actuació per als dos primers quadriennis. Aquests àmbits territorials s'identifiquen en els plànols d'ordenació del sòl a escala 1:1000 i les seves característiques bàsiques es recullen en les fitxes que figuren al final d'aquesta normativa.

Art. 197 Desenvolupament del Pla.

1. El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat, sense perjudici de la previsió de l'article 7 d'aquestes Normes sobre revisió del Programa d'Actuació del Pla General, s'efectuarà mitjançant:

- Programa d'Actuació Urbanística, amb les determinacions previstes en aquest capítol i en general, amb les que estableix la Llei del Sòl i disposicions concordants.
- Pla Parcial.
- Projecte d'urbanització.
- Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.

86

Capítol Quart.

SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)

Art. 201. Definició i objectius.

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla General com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de l'Ordal i la continuïtat dels entorns de les viles.

2. Les finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:

- a. Protegir la terra destinada a sòl agrari, recurs limitat i no reproducible, sense el qual no és possible qualsevol producció agrícola. Protecció que ha d'incloure tant la limitació dels desenvolupaments urbans, com tots els factors que intervenen en llur constitució i particularment els corrents d'aigua superficial i soterrània, i les infraestructures de viatjat i de subministrament d'energia i d'evacuació de residus que permeten el bon funcionament dels teixits agrícoles.
- b. Protegir i potenciar la unitat de producció familiar, en què, tradicionalment, s'ha basat l'explotació agrària del municipi.
- c. Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
- d. Establir l'ordenament dels diversos usos i activitats que es poden permetre en cada tipus de sòl no urbanitzable.
- e. Regular els sistemes i elements d'ús general relacionats amb l'explotació agrària, establint les determinacions que siguin necessàries per a que la població rural frueixi dels serveis col·lectius al mateix nivell que la població urbana.
- f. Limitar la localització de les activitats relacionades amb l'oci i la segona residència als llocs i condicions que les facin compatibles amb l'explotació agrícola i ramadera, o la conservació de les característiques del territori natural.
- g. Establir els criteris sobre les característiques i 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 naturals.

Art. 202. Tipus.

Es diferencien els tipus de sòl no urbanitzable següents, la regulació dels quals es conté en els capítols següents:

- a. Zona extractiva.
- b. Parc forestal.
- c. Agrícola preferent.
- d. Forestal preferent.

Art. 203. Desenvolupament del Pla.

1. Les determinacions que conté aquest Pla General, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans Especials que podran contemplar els objectius següents:

2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ésser públiques o privades, havent-se de seleccionar, en aquest últim cas, mitjançant un concurs, les propostes presentades.

Art. 198. 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 caldrà que s'acomodin al que preveu l'article 219 del Reglament de Gestió Urbanística i a aquestes determinacions.

Tanmateix, podran apartar-se d'aquestes últimes amb la finalitat d'excloure'n altres usos, disminuir l'aprofitament privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes, els increments dels quals caldrà que siguin també cedits gratuïtament pels promotors o propietaris i redistribuir els espais per a sistemes, sempre que se'n mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs, jardins i instal·lacions esportives públiques.

2. En les actuacions en sòl urbanitzable no programat, han de respectar-se al 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'empàs de legislacions especials, o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals del territori havent-se de regular l'alçada màxima, en funció d'aquests valors quan no hagi estat fixada per aquest Pla.

Art. 199. Règim urbanístic transitori.

Mentre no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística i els successius Plans Parcialis 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 al règim previst a l'article 183 i següents d'aquestes Normes per al Sòl no Urbanitzable.

Art. 200. Classificació.

Al sòl Urbanitzable no Programat s'apliquen les zones i usos globals previstos per al Sòl Urbanitzable Programat amb les previsions específiques contingudes a la regulació de cada sector.

c. Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins d'accés i altres viatjats de domini públic. La condició establerta a la lletra b. podrà ser excepcionada mitjançant els Plans Especials que desenvolupi el Pla General.

2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

- a. Es tindran en compte les determinacions sobre viatjats reflectides als plànols.
- b. És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal.

Art. 207 Instal·lacions d'utilitat pública.

1. Amb excepció 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 utilitzar-se si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en medi rural.

2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació del medi de població, les condicions d'edificació, i hauran d'estar adscrits als usos permesos en 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 interès social. Si és el propi municipi qui efectua l'esmentada declaració, haurà de tramitar-se de manera independent amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquests sol·licitants. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.

c. 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. 208 Instal·lacions d'obres públiques.

1. D'acord amb el 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. L'autorització d'aquestes instal·lacions i construccions s'ajustarà a les següents determinacions, que no podran aplicar-se 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 ésser concedides més de tres renovacions.

90

- 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.
- d. La protecció i millora de la viabilitat rural.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General, llevat de quan sigui per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per a augmentar la superfície establerta com a mínim per a les finques.

3. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que perseguixin objectius diferents dels anteriorment enunciat i que incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla General.

Art. 204 Vies rurals.

1. No podrà obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de viabilitat si no està expressament prevista en aquest Pla General o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.

2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i particularment l'estructura dels marges que caracteritzen el teixit agrícola.

Art. 205 Usos agrícoles.

1. En l'ús d'habitatge s'estableix una categoria especial de residència agrícola, definida funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària i estructuralment per la seva connexió amb l'edificació auxiliar destinada a usos agrícoles.

2. En l'ús agrícola s'estableixen les següents categories:

- a. Granges.
- b. Magatzems agrícoles.
- c. Viviers i hivernacles.
- d. Cambres frigorífiques.
- e. Silges.
- f. Coberts exclusivament destinats a guardar els estris i eines per a llaurar, de superfície màxima de 3 m. d'alçada, que podran ser permesos en tots els tipus, prèvia sol·licitud de llicència municipal, acompanyada de croquis, plànol detallat i acotat de la situació de la finca, en relació a elements del territori fàcilment identificables.

Art. 206 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 aquest Pla General i en els documents urbanístics que el desenvolupen, o a les establertes per activitats agràries per la legislació corresponent.

b. Que suposin més d'un fraccionament encara que sigui successiu en el temps, que origini finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior. En cap cas s'admeten més de cinc fraccionaments d'una finca si els resultants no tenen una superfície superior a 5 hectàrees, que tindrà la condició de finca indivisible.

89

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, condicionant-se'n l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registra.

2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris llicenciats. 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 a la qual es sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és el cas, de la finca mairiu.

4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditada al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües residuals i tècnic constructives, dictades per les diverses administracions competents. A aquest efecte, juntament amb la documentació del projecte tècnic, exigida amb caràcter general per a realitzar l'edificació, 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 portada d'aigua, especificant: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per a assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris. S'especificarà, a més, l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.
- c. Especificació del sistema tractat per a depuració, tractament i destí 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 fi, s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.
- d. En el cas concret de vaqueries, granges porches i avicoles 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 a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previst als articles 29 i següents de l'esmentat Reglament.

S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades, responen a 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 de sol·licitud de la llicència.

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 100 m. de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun; la seva localització respecte a tots els canals, séquies, clamors i ramals de rec a una distància inferior a 150 m. o, en el seu defecte, el més proper.

Haurà d'especificar-se mitjançant plànol detallat la solució constructiva per al dipòsit de purines i fossa de cadàvers per tal d'assegurar-ne la impermeabilització i, a la vegada, el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència en cadascun dels dipòsits, el tractament si n'hi hagués i el destí final.

92

d. A l'expedient d'autorització cal fer expressa menció de les raons que assegurin la no perforació dels valors naturals abans esmentats.

Art. 209. Habitatges.

Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

- a. Autorització d'acord amb el procediment previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
- b. Modalitat unifamiliar.
- c. S'hauran de complir 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. 210. Condicions generals de les construccions.

1. A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i al paisatge, els materials acabats, cobertes, tipus de xemeneies, volades, etc., hauran de respectar les característiques de la zona establint-se, a tal efecte, les següents pautes constructives:

- a. S'utilitzaran en els acabaments de façana algun dels dos tipus que es ressenyen a continuació:
 1. Acabament de plaquetes ceràmiques a maó vist.
 2. Estucat i pintat blanc o d'altre color neutre de tonallitat clara.
- b. Seviuran les cobertes amb pendents superiors a un 30% i amb acabaments de pissarra o qualsevol altre tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap tipus d'acolorit o pintat.
- c. S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos o d'altres sortints amb material de coberta diferent al de la pròpia coberta.

Qualsevol solució que sigui adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn on s'insereixen, incloent estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.

2. Es prohibeixen els tancaments per tanques amb material d'obra alçada superior a 0.50 m., llevat dels llistats en vies de circulació ràpida.

3. A la zona on existeix arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que substituïexi la major part possible d'aquest, per la qual cosa, en els plànols i memòria del projecte, s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses 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.

4. La instal·lació de tancs o dipòsits no podrà ser visible des de cap punt exterior a la finca en qüestió.

Art. 211. Condicions de procediment.

91

En el cas que la solució adoptada sigui la de l'aprofitament de la matèria orgànica, producte de l'esmentat procés de transformació, per a l'adob dels sòls de conreu de la zona, caldrà aportar un plaol de destinacions amb l'especificació de:

- Nom i adreça dels receptors dels residus orgànics, així com de la superfície i localització dels terrenys disponibles.
- La quantitat anual de residus orgànics que cadascun dels receptors es compromet a rebre sobre el seu propi terreny.
- Modalitat o forma de transport dels residus orgànics des del seu origen fins el sòl agrícola.
- El tipus de conreu de cada part de terreny.

El plaol de destinacions haurà de ser renovat cada cop que es produeixin modificacions en l'extensió del terreny agrícola, en el tipus de conreu o canvi de propietari de qualsevol terreny receptor dels esmentats residus.

Capítol Cinquè.

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 212

1. El present capítol té per objectiu establir la reglamentació detallada, establir les condicions del planejament d'ordre interior a aquest Pla General.

Art. 213. Sistema d'Actuació.

El sistema d'actuació per a l'execució del planejament en els sectors de reforma interior, sòl urbanitzable programat i unitats d'actuació en sòl urbà, serà aquell que fixi la figura de planejament que desenvolupi el Pla en aquests sectors, i els quals donaran preferència als sistemes de cooperació i compensació quan llur aplicació sigui usable.

El sistema d'actuació dels "Sistemes fora d'àrees d'actuació" assenyalats en els plaols de classificació del sòl a escala 1:1.000, serà el d'expropiació.

Art. 214 Reglamentació dels Sectors.

En els plaols de "Classificació del Sòl i àrees d'actuació" a escala 1:5.000 es defineixen les delimitacions i referències de cada sector d'actuació i la seva categoria de sòl.

Capítol Sisè.

DETERMINACIONS PER SECTORS EN SÒL URBÀ.

Art. 215

1. Els plans especials de reforma interior són els establerts, delimitats i reglamentats en els plaols d'ordenació a escala 1:1000 i a les fitxes de característiques que a continuació es relacionen.

- PE 1 Santa Isabel.
PE 2 Can Bonastre.

- PE 3 Industrial Can Mascaró.
PE 4 Industrial El Grab.
PE 5 Can Pongem.
PE 6 Protecció de la Riera.
PE 7 Jardí Comtes de Cervelló.
PE 8 Industrial La Bovila.
PE 9 Antiga Paperera.

2. Les unitats d'actuació són aquelles delimitades i reglamentades en els plaols d'ordenació a escala 1:1000 i a les fitxes de característiques que es relacionen.

- UA 1 Carrer Les Fontetes.
UA 2 Carrer Vidriers.
UA 3 Carrer Josep Jové.
UA 5 Prolongació "Pitarrà".
UA 6 L'Acampament.
UA 7 Comptes de Cervelló.
UA 8 Les Rovires.
UA 10 Can Esteve.
UA 11 Eixample.

3. S'estableix una única actuació aliada en sòl urbà, situada en la prolongació de la Rambla Josep Tarradellas, entre la CN-340 i el carrer Santa Anna. L'objecte de la qual és l'obtenció de sòl per a parc urbà.

4. Els Estudis de detall són aquells delimitats i reglamentats en els plaols d'ordenació a escala 1:1000 i a les fitxes de característiques que a continuació es relacionen:

- ED-1 Parcel·les 52, 54, 56 de sector Can Iglesias.
ED-2 Ordenació volumètrica de la parcel·la del sector oest de la urbanització Can Iglesias.
ED-3 Ordenació de volums, sector A.
ED-4 Ordenació volumètrica de la parcel·la núm. 3 del sector Can Iglesias.
ED-5 Parcel·la núm. 2 carrers Monisant, Canigó, Urbanització Can Iglesias.
ED-6 Carrers Gavarres i Montsant de Can Iglesias.
ED-7 Residencial Alfàbia.
ED-8 Avgda. Catalunya, 123.
ED-9 Sector Ponent de Can Iglesias.
ED-10 Parcel·la 95 al PP Costa de la Perduï.
ED-11 Carrer Mestre Adela Cardona-Puigbau i Plaça Mestre.

Art. 216 Actuacions en sòl urbanitzable.

1. Els Plans parciais d'ordenació de sectors classificats com a sòl urbanitzable programat són els establerts a continuació, i són delimitats en els plaols d'ordenació a escala 1:1000 i a les fitxes de característiques que a continuació es relacionen.

- UP-2 Can Paulet.
UP-3 Can Ollé.
UP-4 Industrial Z5.
UP-5 Torre Vileta 2ª F.
UP-6 Les Rovires.

Alçada	3,30 m.
Intensitat edificació	0,75 m ² /m ² s
Façana mínima	15 m

*Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima.

Art. 2 Separacions a llindecs

L'edificació es situarà obligatòriament a una distància de 6 metres de la línia de façana (plànol N.2.2.2).

En la franja a façana només es permetrà situar la construcció auxiliar d'acord amb les determinacions de l'article 4.

La separació als límits laterals de la parcel·la serà com a mínim de 3 m.

La separació posterior de la parcel·la vindrà determinada per una paral·lela a 20 m de la línia de façana (plànol N.2.2.2) establint una franja de protecció paleontològica privada que es registrarà per les determinacions de l'article 9.

Art. 3 Adaptació tipològica a la topografia

S'incorporen a la present normativa (plànol N.2.2.2) una sèrie de gràfics que indiquen els gàlils màxims i alineacions obligatòries i alhora una solució arquitectònica que es considera l'òptima i recomanable per a la millor adaptació dels volums a la topografia.

Les parcel·les que tenen un pendent superior al 40 % també seguiran les determinacions d'aquest article.

Art. 4 Construccions auxiliars

Es permet en aquesta zona la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei del edifici principals sempre i quan no puguin donar lloc a més habitatges dels que són permesos.

L'espai sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitats màximes.

Aquestes construccions, en el cas en què no se situin en el front de façana en substitució de terres, hauran de respectar la separació mínima a llindecs establerta per a l'edificació principal. El terra de la construcció auxiliar en aquest cas, s'haurà de situar entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant natural del terreny.

És recomanable ubicar la construcció auxiliar dins la franja de separació a façana en substitució de terres.

Art. 5 Tanques

Les tanques que dominen a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants veïes, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermediet entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzant amb jardineria a compte del propietari del sòl.

L'alçada màxima de les tanques a mitgera en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.

- UP-7 Can Tres 2ª F.
- UP-8 L'Acampament.

2. S'estableix una àrea de sòl urbanitzable no programat de 17,4 Ha., que s'haurà de desenvolupar mitjançant el corresponent programa d'actuació urbanística, delimitat i reglamentat a la fitxa de característiques que a continuació es relaciona.

- UNP-1 Can Gispert.
- UNP-2 industrial nord

Art. 217 Parcel·lació rústica Can Mascaró-Llopert.

Com a conseqüència a la renúncia del Pla parcial industrial de Can Mascaró aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de 25 de novembre de 1977 i la cessió gratuïta de 3 ha per l'establiment d'un Equipament Públic s'incorpora al Pla General la parcel·lació de la part de la finca de Can Mascaró i Can Llopert inclosos en l'antic Pla Parcial d'extensió aproximada 36 ha. en 12 parcel·les agrícoles de les que coincideixen els límits amb accidents topogràfics diferenciats.

La parcel·lació resultant serà la corresponent al plànol annex, no essent-li d'aplicació al respecte de la parcel·la mínima les normes de la zona agrícola preferent.

Les característiques d'ús i d'edificació d'aquesta parcel·lació corresponen a la zona agrícola preferent del Sòl no Urbanitzable. Veure delimitació perimetre de la parcel·lació rústega en el plànol d'ordenació annex.

Art. 218 Compromisos i cessions.

Amb independència de l'equitatiu repartiment de beneficis i càrregues establert per la Lei del Sòl, aquest Pla General recull tots els compromisos i cessions establerts en els subsectors dels Plans Especials de Reforma Interior i en les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà, en els àmbits de Sòl Urbanitzable a desenvolupar a través del Pla Parcial i Programa d'Actuació i en la parcel·lació rústica en sòl no urbanitzable com a conseqüència de les al·legacions presentades al Pla General en període d'informació pública i actuacions posteriors prèvies d'informació pública i actuacions posteriors prèvies a l'aprovació definitiva.

ANNEX 1

NORMATIVA ESPECÍFICA PER L'ÀMBIT DE PUIGMONTMANY SECTOR NOU

D'acord amb la "Modificació de Pla General d'Ordenació en l'àmbit nou de Puigmontmany" aprovada definitivament per la CTUB en data 18 de juliol de 2001 i publicada als efectes de la seva executivitat el 16 d'octubre de 2001 en el DOGC número 3493.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ EN PARCEL·LES AMB PENDENT ASCENDENT.

Art. 1 Paràmetres d'ordenació a2

Parcel·la mínima	400 m ²
Ocupació màxima	30%
Alçada reguladora màxima	9,15 m
Núm. Màxim de plantes	PB+2PP
Construccions auxiliars	5% *
Ocupació	

Es fixa el desenvolupament de l'alçat de la tanca com un sòcol continu, d'una alçada uniforme superior a una alçada màxima de 3,30 m en la seva part més opaca més 0,90 m de tanca transparent, de manera que l'accés a la vivenda i al garatge de cada parcel·la siguin simples forats en el continu de la paret, unificant així la imatge de conjunt des del vial.

Art. 6 Determinacions de la consideació de plantes baixa, pis i soterrani.

La planta baixa serà la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o fictícia.

La planta soterrani serà aquella que 1) en el cas en què se situï respectant les separacions mínimes als límits, la que tingui el sostre com a màxim 1 metre per sobre de la rasant natural del terreny o 2) en el cas que la construcció auxiliar se situï en el front de façana, la planta soterrani serà aquesta, la que tingui el terra 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del vial.

La planta soterrani tindrà una alçada lliure mínima de 2,20 m.

Les plantes soterrani no complen en els índex d'edificabilitat si l'ús és el d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no suposin més de dues plantes i en tot cas, les plantes ulteriors no derivin del compliment de les previsions sobre places de garatge segons els diversos usos.

Art. 7 Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima de l'edificació s'amidará verticalment en el pla exterior de la façana d'alineació obligatòria i d'acord amb les determinacions del pla N.2.2.2, des de la intersecció del terra de la planta baixa amb la façana fins a la intersecció del pla horitzontal que conté la línia d'arrancada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

Art. 8 Moviment de terres

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

-Les plataformes d'anivellament tocant a les lliures no podran situar-se a més de 1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural de la llanda.

-Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depressin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada/base) treçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles lliures.

Els murs d'anivellament de terres a les lliures no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural de la mateixa.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,70 m.

Art. 9 Determinacions de la franja de protecció paisatgística

La franja de protecció paisatgística està constituïda per l'espai posterior de les parcel·les que per la seva qualitat paisatgística i de vegetació convé protegir. Aquesta franja es situa a l'interior de les parcel·les, està delimitada per una paral·lela a 20 m de la façana i el límit posterior de la parcel·la (pla N.2.2.2).

Per tal d'assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquestes franges no es permet la tala dels arbres existents i s'estarà obligat a mantenir aquests terrenys amb la vegetació pròpia de la zona de manera que, en cas de mort d'alguns dels exemplars existents, aquest haurà de ser reposat amb un altre propi de la zona. I/o en el cas en que l'estat actual de la franja sigui de vegetació escassa, s'haurà de procedir igualment a la seva repoblació.

En els terrenys inclosos en aquesta franja de protecció paisatgística no es permet cap tipus d'edificació, ni cap actuació que alteri la seva topografia actual. Igualment, en relació a les condicions d'ús, no es podrà variar sota cap concepte l'ús d'espai verd d'aquesta zona.

Els projectes d'obra que es tramitin per l'obtenció de la preceptiva llicència municipal, incorporaran un plaol topogràfic amb l'assenyalament de la topografia existent dins d'aquesta franja de protecció, i determinaran les mesures a prendre per tal de garantir el compliment d'aquest article.

Art. 10 Espais lliures d'edificació

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedí manifesta la seva possibilitat.

Aquests espais hauran d'enjardinar-se obligatòriament. En ells es reposaran també aquells arbres que existissin en la superfície ocupada per l'edificació.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ EN PARCEL·LES AMB PENDENT DESCENDENT

Art. 11 Paràmetres d'ordenació a2

Parcel·la mínima	400 m ²
Ocupació màxima	30%
Alçada reguladora màxima	9,15 m
Num. Màxim de plantes	PB+2PP
Construccions auxiliars	5% *
Ocupació	3,30 m
Intensitat edificació	0,75 m ² /m ² s
Façana mínima	15 m

*Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima.

Art. 12 Separacions a lliures

L'edificació es situarà obligatòriament a una distància de 6 metres de la línia de façana.

La separació als límits laterals de la parcel·la serà com a mínim de 3 m.

La separació posterior de la parcel·la vindrà determinada per una paral·lela a 20 m de la línia de façana (plaol N.2.2.2) establint una franja de protecció paisatgística privada que es registrarà per les determinacions de l'article 19.

Art. 13 Adaptació tipològica a la topografia

S'incorporen a la present normativa (plaol N.2.2.2) una sèrie de gràfics que indiquen els galibs màxims i alineacions obligatòries i aleshores una solució arquitectònica que es considera l'òptima i recomanable per a la millor adaptació dels volums a la topografia.

Les parcel·les que tenen una pendent superior al 40 % també seguiran les determinacions d'aquest article.

Art. 14 Construccions auxiliars

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

-Les plataformes d'anivellament tocant a les llindees no podran situar-se a més de 1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural de la llindeia.

-Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depressin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotilles, per damunt o per sota, possibles llindees.

Els murs d'anivellament de terres a les llindees no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural de la mateixa.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,70 m.

Art. 19 Franja de protecció paisatgística

La franja de protecció paisatgística està constituïda per l'espai posterior de les parcel·les que per la seva qualitat paisatgística i de vegetació convé protegir. Aquesta franja es situa a l'interior de les parcel·les, està delimitada per una paral·lela a 20 m de la façana i el límit posterior de la parcel·la (plànol N.2.2.2).

Per tal d'assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquestes franges no es permet la tala dels arbres existents i s'estarà obligat a mantenir aquests terrenys amb la vegetació pròpia de la zona de manera que, en cas de mort d'alguns dels exemplars existents, aquest haurà de ser reposat amb un altre propi de la zona, i/o en el cas en que l'estat actual de la franja sigui de vegetació escassa, s'haurà de procedir igualment a la seva repoblació.

En els terrenys inclosos en aquesta franja de protecció paisatgística no es permet cap tipus d'edificació, ni cap actuació que alteri la seva topografia actual. Igualment, en relació a les condicions d'ús, no es podrà variar sota cap concepte l'ús d'espai verd d'aquesta zona.

Els projectes d'obra que es tramitin per l'obtenció de la preceptiva llicència municipal, incorporaran un plànol topogràfic amb l'assenyalament de la topografia existent dins d'aquesta franja de protecció, i determinaran les mesures a prendre per tal de garantir el compliment d'aquest article.

Art. 20 Espais lliures d'edificació

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedí manifesta la seva possibilitat.

Aquests espais hauran d'enjardinar-se obligatòriament. En ells es reposaran també aquells arbres que existissin en la superfície ocupada per l'edificació.

ANNEX 2

NORMATIVA ESPECÍFICA PER L'ÀMBIT DE CIUTAT DEL REMEI

D'acord amb la "Modificació puntual en l'àmbit de Ciutat del Remei", aprovada definitivament per la CTUB en data 18 d'octubre de 2000 i publicada als efectes de la seva execució el 15 de juny de 2001 en el DOGC número 3410.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Àmbit d'aplicació.

100

Es permet en aquesta zona la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals sempre i quan no puguin donar lloc a més habitatges dels que són permesos.

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

Aquestes construccions hauran de respectar la separació mínima a llindees establerta per a les edificacions principals.

El terra de les construccions auxiliars haurà d'estar entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant natural del terreny.

Art. 15 Tanques

Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o reculàr-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermediari entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzant amb jardineria a compte del propietari del sòl.

L'alçada màxima de les tanques a mitgera en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.

L'alçada màxima de les tanques a vial serà d'un màxim de 0,90 m de material opac més 0,90 m de tanca transparent.

Art. 16 Determinacions de la consideració de plantes baixa, pis i soterrani.

Les plantes soterranis, són tota planta enterrada o semi enterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sol exterior definitiu.

La part de la planta semi enterrada, 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 soterranis no complen en els índex d'edificabilitat si l'ús és el d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no suposin més de dues plantes i en tot cas, les plantes ulteriors no derivin del compliment de les previsions sobre places de garatge segons els diversos usos.

La planta soterrani tindrà una alçada lliure mínima de 2,20 m.

La planta baixa és tota planta de l'edificació situada per sobre de la planta soterrani, real o fictícia, que té el paviment situat entre 1 m per sobre o per sota de la rasant natural del terreny, en el centre de gravetat de l'edifici.

La planta pis és tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

Art. 17 Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima de l'edificació s'amidará verticalment en el pla exterior de la façana i d'acord amb les determinacions del plànol P.2.2.5, des de la intersecció del terra de la planta baixa amb la façana fins a la intersecció del 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.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa

Art. 18 Moviment de terres

99

L'àmbit d'aplicació de les presents normes és el sector provinent de l'antic Pla Parcial d'Ordenació de Ciutat del Remei, delimitat per la urbanització Can Guiliart Vell, i la Riera Santa Maria al nord, per zona forestal al sud i a l'oest, i pel límit de terme, amb Sant Vicenç dels Horts.

Art. 2. Iniciativa.

La Modificació de Pla General està redactada a iniciativa municipal, d'acord amb les determinacions del DECRET LEGISLATIU 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la reforma dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i demés normes concordants.

Art. 3. Vigència i interpretació.

1. El present Pla té una vigència indefinida, fins i tant no sigui revisat totalment o parcial, en aquest cas, s'haurà de seguir la mateixa tramitació que ha tingut el present Pla.

2. Els conceptes continguts en aquest document s'han d'interpretar en relació amb les determinacions del Pla General d'Ordenació Municipal.

3. En cas de contradicció o manca de claredat, prevaldrà aquella interpretació que comporta l'obtenció de majors espais lliures, equipaments o dotacions i menors densitats o aprofitaments privats, tenint preeminència l'interès col·lectiu sobre el privat.

Art. 4. Determinacions

1. Les determinacions del Pla vinculen tant a l'administració com als particulars.

2. L'obligatorietat de l'observança del Pla comporta les limitacions que estableix l'article 58 de la Llei del Sòl.

Art. 5. Documentació.

La present modificació es compon de la següent documentació:

Plànols d'informació. E.: 1/2000	
I.O1	Planejament vigent
I.O2	Estat actual
I.O3	Parcel·lació actual
I.O4	Estructura de la propietat
I.O5	Anàlisi altimètric
I.O6	Estudi d'edificabilitat actual
I.O7	Superposició planejament vigent – parcel·lari
Plànols de proposta. E.: 1/1000	
P.O1	Proposta de Planejament
P.O2	Gal·lis d'edificació
P.O3	Aprofitament mig
P.O4	Adaptació tipològica a la topografia – paràmetres d'edificació
P.O5	Resum de la proposta
P.O6	Serveis

1. Els plànols P.O1 a P.O4 tenen un caràcter normatiu i són per tant vinculants, així com el capítol 5.6 de la memòria del present document.

2. En cas de contradicció entre plànols i normes prevaldran les segones sobre les primeres.

Art. 6. Desenvolupament.

101

El desenvolupament del sector es farà d'iniciativa municipal, mitjançant el sistema de cooperació.

Art. 7. Ordenació de sistemes i zones.

En l'àmbit de la present modificació de Pla General s'inclouen les següents zones i sistemes:

- | | | |
|-----|------------------|--|
| I. | <u>Sistemes:</u> | Viarí (V) |
| | | Parc urbà (PU) |
| | | Serveis Tècnics (ST) |
| II. | <u>Zones:</u> | Unifamiliar aïllat(a3 ₁) |
| | | Unifamiliar agrupat (a3 ₂) |

Art. 8. Regulació dels sistemes.

1. Sistema de xarxa viària (V): Aquests sols es regiran per les Normes Urbanístiques del PGOM, articles 91 a 97.
2. Sistema de parc urbà (PU): Aquests sols es regiran per les Normes Urbanístiques del PGOM, articles 98 a 104.
3. Sistema d'infraestructures de Serveis Tècnics (ST): Aquests sols es regiran per les Normes Urbanístiques del PGOM, articles 111 a 113.

Art. 9. Regulació de les zones.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a. Parcel·la.
- b. Ocupació màxima.
- c. Alçada reguladora màxima.
- d. Separacions mínimes.
- e. Construccions auxiliars.
- f. Intensitat d'edificació.

La fixació de paràmetres es fa en relació a les subzones establertes, que dins l'àmbit de Ciutat del Remei són les següents:

- | | |
|-----------------|----------------------|
| a3 ₁ | unifamiliar aïllada |
| a3 ₂ | unifamiliar agrupada |

Per tal d'aconseguir una millor integració de les edificacions en l'entorn, la present normativa regula una sèrie de conceptes que delimiten les condicions òptimes d'edificació depenent de la topografia del terreny, preservant en la major part possible la vegetació existent. Aquests paràmetres són els següents:

- Adaptació tipològica a la topografia
- Moviment de terres
- Tanques
- Construccions auxiliars
- Alçada i nombre de plantes
- Edificabilitat segons el pendent

CAPÍTOL 2. ZONA UNIFAMILIAR AÏLLADA (a3₁)

102

Alçada reguladora màxima	9.15 m
Núm. màxim de plantes	PB + 2PP
Const. Auxiliars	3% *
Alçada	3.30 m
Intensitat d'edificació	0.50 m ² /m ² s
Façana mínima	15 m

(*) Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima."

Art. 12. Separació a llindes- tipologia ascendent < 30%
 Les parcel·les amb pendents fins al 30% en sentit ascendent situaran obligatòriament l'edificació a una distància de la línia de façana de 5 metres.

La separació als límits laterals de la parcel·la serà com a mínim de 3 metres.

La separació al límit posterior de la parcel·la ve definit en el plaol P.O2, com a galib màxim edificable, que correspon a una profunditat màxima de 20 metres mesurats des de l'alineació del vial que té consideració de façana principal.

El galib definit gràficament en el plaol P.O2 defineix una franja de protecció paisatgística que no és propiament una zona, però que es registrarà per les determinacions definides en l'article 56 de la present normativa.

Art. 13. Adaptació tipològica a la topografia:
 S'incorporen a la present normativa una sèrie de gràfics que indiquen els galibs màxims i alineacions obligatòries i alhora una sèrie de solucions arquitectòniques que es consideren les òptimes i recomanables per a la millor adaptació dels volums a la topografia.

En parcel·les amb sentit ascendent, quan el pendent és < 30%, serà recomanable desenvolupar el projecte en un esquema de bloc vertical.

Art. 14. Construccions auxiliars
 1. Es permet en aquesta subzona la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals sempre i quan no puguin donar lloc a més habitatges dels que són permesos.

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

3. Aquestes construccions hauran de respectar la separació mínima a llinde establerta per a l'edificació principal. No es permetrà la seva ubicació dins la franja de separació a façana. El terra de la construcció auxiliar s'haurà de situar entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant natural del terreny.

Art. 15. Tanques
 Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial.

Les parcel·les qualificades d'a3, es destinen a la construcció d'habitatges unifamiliars alliatats d'acord amb la normativa que s'especifica a continuació, la qual classifica diferents tipologies edificatòries en funció del pendent de cada parcel·la.

Art. 10. Determinació de les tipologies edificatòries en funció del pendent.
 Donada la dificultat topogràfica del sector i per tal de concretar i resoldre l'adaptació topogràfica de les edificacions al terreny, s'estableixen diferents tipologies edificatòries segons sigui el pendent de la parcel·la ascendent o descendent en relació al vial d'accés, les quals ajusten la normativa aplicable d'acord amb el percentatge d'aquest pendent.

Els articles indicats a continuació engloben el conjunt de normes aplicables en cada cas d'acord amb les condicions topogràfiques de la parcel·la. No obstant això seran els projectes els que, en virtut del pendent real de la seva parcel·la, justifiquin la conveniència d'adaptar-se a un criteri diferent a través d'un Estudi de Detall.

	Normativa Específica	Normativa Comu / tipologia	Normativa Comu / subzona
Pendent – ascendent	art. 11-15 art. 16-20 art. 21-25	Art. 26-28	Art. 42-43 i Art. 52-56
Pendent – descendent	art. 29-33 art.34-38	Art. 39-41	

El pendent del solar es mesurarà prenent com a referència l'eix ortogonal al punt mig de la parcel·la des de l'eix del carrer en parcel·les ascendents i des del límit de parcel·la en parcel·les descendents.

Es defineix el pendent parcial de la parcel·la el mesurat dins d'una franja de 5 metres a partir de la línia de façana del vial d'accés.

En la sol·licitud de llicència d'obres majors, s'haurà de justificar, en base a l'aixecament topogràfic realitzat sobre la parcel·la, aquest pendent.

2.1 PARÀMETRES D'ORDENACIÓ EN PARCEL·LES AMB PENDENT ASCENDENT.

2.1.1. PARCEL·LES ASCENDENTS AMB PENDENT < 30%

Art. 11 paràmetres d'ordenació a3, – tipologia ascendent < 30%
 Els paràmetres d'ordenació fixats pel que fa a la zona a3, en parcel·les amb pendent ascendent inferior al 30%, son els següents:

Parcel·la mínima	a3 (1)
Ocupació màxima	800 m ² 20%

El galib definit gràficament en el plànol P.O2 defineix una franja de protecció paisatgística que no és proumplement una zona, però que es regirà per les determinacions definides en l'article 56 de la present normativa.

Art. 18. Adaptació tipològica a la topografia:
S'incorporen a la present normativa una sèrie de gràfics que indiquen els galibs màxims i alineacions obligatòries i alhora una sèrie de solucions arquitectòniques que es consideren les òptimes i recomanables per a la millor adaptació dels volums a la topografia.

En parcel·les amb sentit ascendent, quan el pendent se situa entre el 30% i el 50%, serà recomanable desenvolupar el projecte en un esquema de bloc vertical recolzat obligatòriament en la línia de separació a façana, a excepció de la construcció auxiliar, que serà preferent ubicar-la en front de façana d'acord amb les determinacions de l'article 19.

Art. 19. Construccions auxiliars

1. Es permet en aquesta subzona la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals sempre i quan no puguin donar lloc a més habitatges dels que són permèsos.

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

3. Aquestes construccions, en el cas en què no se situïn en el front de façana en substitució de terres, hauran de respectar la separació mínima a l'indes establerta per a l'edificació principal. El terra de la construcció auxiliar en aquest cas, s'haurà de situar entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant natural del terreny.

4. És recomanable ubicar la construcció auxiliar dins la franja de separació a façana en substitució de terres.

Art. 20. Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les endere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermediari entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. L'alçada màxima de les tanques a mitgera en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.

3. Es fixa el desenvolupament de l'alçat de la tanca com un sòcol continu, d'una alçada uniforme no superior a una alçada màxima de 3,30 m en la seva part opaca més 0,90 m de tanca transparent, de manera que l'accés a la vivenda i al garatge de cada parcel·la siguin simples forats en el continu de la paret, unificant així la imatge de conjunt des del vial.

2.1.3 PARCEL·LES ASCENDENTS AMB PENDENT > 50%.

Art. 21. Paràmetres d'ordenació a3, – tipologia ascendent superior al 50%
La fixació de paràmetres, pel que fa a la zona a3, en parcel·les amb pendent ascendent superior al 50%, són els següents:

En aquests casos, l'espai intermediari entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

L'alçada màxima de les tanques a vial serà d'un màxim de 0'90 m, de material opac més 0'90 m, de tanca transparent.

L'alçada màxima de les tanques a mitgera en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.

En les parcel·les amb topografia superior en 90 cm a la rasant del carrer, la part opaca de la tanca no podrà superar en més de 20 cm la cota natural del terreny.

2.1.2. PARCEL·LES ASCENDENTS AMB PENDENT ENTRE 30% I 50%

Art. 16. Paràmetres d'ordenació a3, – tipologia ascendent entre 30% i 50%
Els paràmetres d'ordenació fixats pel que fa a la zona a3, en parcel·les amb pendent ascendent superior al 30% i inferior al 50%, són els següents:

Parcel·la mínima	a3 (1)
Ocupació màxima	800 m ²
Alçada reguladora màxima	20%
Núm. Màxim de plantes	9,15 m
Const. Auxiliars	PB + 2PP
Intensitat d'edificació	3% *
Façana mínima	3,30 m
	0,50 m ² /m ² s
	15 m

(*) Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima."

Art. 17. Separació a l'indes – tipologia ascendent entre 30% i 50%

Les parcel·les amb pendent entre el 30% i el 50% en sentit ascendent situaran obligatòriament l'edificació a una distància de la línia de façana de 5 metres.

En la franja de separació a façana només es permetrà situar la construcció auxiliar d'acord amb les determinacions de l'article 19.

La separació als límits laterals de la parcel·la serà com a mínim de 3 metres.

La separació al límit posterior de la parcel·la ve definit en el plànol P.O2, com a galib màxim edificable, que correspon a una profunditat màxima de 20 metres mesurats des de l'alineació del vial que té consideració de façana principal.

3. Aquestes construccions, en el cas en què no se situïn en el front de façana en substitució de terres, hauran de respectar la separació mínima a l'indes establerta per a l'edificació principal. El terra de la construcció auxiliar en aquest cas s'haurà de situar entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant natural del terreny.

4. És aconsellable ubicar la construcció auxiliar dins la franja de separació a façana en substitució de terres.

Art. 25 Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves; encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermediari entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sol.

2. L'alçada màxima de les tanques a mitgera en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.

3. Es fixa el desenvolupament de l'alçat de la tanca com un sòcol continu, d'una alçada uniforme no superior a una alçada màxima de 3,30 m en la seva part opaca més 0,90 m de tanca transparent, de manera que l'accés a la vivenda i al garatge de cada parcel·la siguin simples forats en el continu de la paret, unificant així la imatge de conjunt des del vial.

2.1.4 PARÀMETRES COMUNS EN PARCEL·LES AMB PENDENT ASCENDENT.

Art. 26 Determinacions de la consideració de plantes baixa, pis i soterrani.

1. La planta baixa serà la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o fictícia.

2. La planta soterrani serà aquella que 1) en el cas en què se situï respectant les separacions mínimes als límits, la que tingui el sostre com a màxim 1 metre per sobre de la rasant natural del terreny o 2) en el cas en què la construcció auxiliar se situï en el front de façana, la planta soterrani serà aquesta, la que tingui el terra 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del vial.

3. La planta soterrani tindrà una alçada lliure mínima de 2,20 m.

4. Les plantes soterranis no completen en els índex d'edificabilitat si l'ús és el de pàrking o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no suposin més de dues plantes i en tot cas, les plantes ulteriors no deriven del compliment de les previsions sobre places de garatge segons els diversos usos.

Art. 27 Alçada màxima i nombre de plantes.

1. L'alçada màxima de l'edificació s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana d'alineació obligatòria i d'acord amb les determinacions del plaol P.O.4, 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.

2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

- a. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%). No s'admetrà l'ús d'elements constructius en les teulades que siguin manifestament discordants amb aquells tradicionalment utilitzats a les àrees circumdants. Les golfes resultants podran ser habitables

	a3 (1)
Parcel·la mínima	800 m ²
Ocupació màxima	20%
Alçada reguladora màxima	9,15 m
Núm. Màxim de plantes	PB + 2PP
Const. Auxiliars	3% *
Intensitat d'edificació	3,30 m 0,50 m ² /st/m ² s
Façana mínima	15 m

(*) Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima.

Art. 22 Separació a l'indes – tipologia ascendent superior al 50%

Les parcel·les amb pendent superior al 50% en sentit ascendent situaran obligatòriament l'edificació principal a una distància de 5 metres de la línia de façana, a excepció de la planta baixa, que s'haurà de situar obligatòriament fins a 3 metres de separació a la línia de façana.

La separació als límits laterals de la parcel·la serà com a mínim de 3 metres.

La separació al límit posterior de la parcel·la ve definit en el plaol P.O2, com a galib màxim edificable, que correspon a una profunditat màxima de 20 metres mesurats des de l'alineació del vial que té consideració de façana principal.

El galib definit gràficament en el plaol P.O2 defineix una franja de protecció paisatgística que no és pròpiament una zona, però que es registrarà per les determinacions definides en l'article 56 de la present normativa.

Art. 23 Adaptació tipològica a la topografia:

S'incorporen a la present normativa una sèrie de gràfics que indiquen els galibs màxims i alineacions obligatòries i a l'hora una sèrie de solucions arquitectòniques que es consideren les òptimes i recomanables per a la millor adaptació dels volums a la topografia.

En parcel·les amb sentit ascendent, quan el pendent és superior al 50%, serà obligatori desenvolupar el projecte en un esquema de construcció esglaonada, d'acord amb els paràmetres definits en els articles 22 i 24.

Art. 24 Construccions auxiliars

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals sempre i quan no puguin donar lloc a més habitatges dels que són permesos.

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

Const. Auxiliars	Alçada	3% *
		3.30 m
Intensitat d'edificació		0.50 m ² /m ² s
Façana mínima		15 m

(*) Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima."

Art. 30. Separació a llinces – tipologia descendent inferior al 30%

Les parcel·les amb pendent fins al 30% en sentit descendent situaran obligatòriament l'edificació a una distància de la línia de façana de 5 metres.

La separació als límits laterals de la parcel·la serà com a mínim de 3 metres.

La separació al límit posterior de la parcel·la ve definit en el plaol P.O2, com a galib màxim edificable, que correspon a una profunditat màxima de 20 metres mesurats des de l'alineació del vial que té consideració de façana principal.

El galib definit gràficament en el plaol P.O2 defineix una franja de protecció paisatgística que no és proupiament una zona, però que es regirà per les determinacions definides en l'article 56 de la present normativa.

Art. 31. Adaptació tipològica a la topografia:

S'incorporen a la present normativa una sèrie de gràfics que indiquen els galibs màxims i alineacions obligatòries i alhora una sèrie de solucions arquitectòniques que es consideren les òptimes i recomanables per a la millor adaptació dels volums a la topografia.

En parcel·les amb sentit descendent, quan el pendent és < 30%, es desenvoluparà el projecte en un esquema de bloc vertical.

Art. 32. Construccions auxiliars

1. Es pot permetre en aquesta subzona la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals sempre i quan no puguin donar lloc a més habitatges dels que són permesos.

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

3. Aquestes construccions hauran de respectar la separació mínima a llinces establerta per a l'edificació principals.

Art. 33. Tanques

Les tanques que dominen a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les endere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermediari entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

amb la condició que la seva superfície en planta no podrà ser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.

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

c. Les baranes fins a una alçada de 180 m, si són transparents o de reixes.

d. Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

e. Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

En el supòsit que la planta baixa de l'edificació es destini a ús comercial es podrà incrementar l'alçada màxima reguladora fins arribar a un màxim de 7.50 m en edificacions de PB+1PP i fins a 10.50 m en edificacions de PB+2PP.

Art. 28. Moviment de terres.

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llinces no podran situar-se a més d'1'50 metres per damunt o a més de 2'20 metres per sota de la cota natural de la llinca.

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) treçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llinces.

Els murs d'anivellament de terres a les llinces no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1'50 metres per damunt de la cota natural de la llinca ni a una alçada superior a 2'20 metres per sota de la cota natural de la mateixa.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 3'70 metres."

2.2. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ EN PARCEL·LES AMB PENDENT DESCENDENTS.

2.2.1 PARCEL·LES DESCENDENTS AMB PENDENT < 30%.

Art. 29. Paràmetres d'ordenació a3, – tipologia descendent inferior al 30%.
La fixació de paràmetres, pel que fa a la zona a3, en parcel·les amb pendent descendent inferior al 30%, són els següents:

	a3 (1)
Parcel·la mínima	800 m ²
Ocupació màxima	20%
Alçada reguladora màxima	9.15 m
Núm. màxim de plantes	PB + 2PP

S'incorporen a la present normativa una sèrie de gràfics que indiquen els galibs màxims i alineacions obligatòries i alhora una sèrie de solucions arquitectòniques que es consideren les òptimes i recomanables per a la millor adaptació dels volums a la topografia.

En parcel·les amb sentit descendent, quan el pendent és > 30%, es desenvoluparà el projecte en un esquema d'edificació esglaonada.

Art. 37. Construccions auxiliars

1. Es pot permetre en aquesta subzona la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals sempre i quan no puguin donar lloc a més habitatges dels que són permesos.

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

3. Aquestes construccions hauran de respectar la separació mínima a llindes establerta per a l'edificació principals.

Art. 38. Tanques

Les tanques que domin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

L'alçada màxima de les tanques a vial serà d'un màxim de 0,90 m. de material opac més 0,90 m. de tanca transparent.

L'alçada màxima de les tanques a mitgera en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.

2.2.3. PARÀMETRES COMUNS EN PARCEL·LES AMB PENDENT DESCENDENT.

Art. 39. Determinacions de la consideració de plantes baixa, pis i soterrani.

1. Les plantes soterranis, són tota planta enterrada o semi enterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.

2. La part de la planta semi enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, haurà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Les plantes soterranis no complen en els índex d'edificabilitat si l'ús és el de parking o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no suposin més de dues plantes i en tot cas, les plantes ulteriors no deriven del compliment de les previsions sobre places de garatge segons els diversos usos.

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

4. Planta baixa és tota planta de l'edificació situada per sobre de la planta soterrani, real o fictícia, que té el paviment situat entre 1m. per sobre i 1m. per sota de la rasant natural del terreny, en el centre de gravetat de l'edifici.

5. Planta Pis és tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

L'alçada màxima de les tanques a vial serà d'un màxim de 0,90 m. de material opac més 0,90 m. de tanca transparent.

L'alçada màxima de les tanques a mitgera en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.

2.2.2. PARCEL·LES DESCENDENTS AMB PENDENT > 30%

Art. 34. Paràmetres d'ordenació a3, – tipologia descendent superior al 30%

La fixació de paràmetres, pel que fa a la zona a3, en parcel·les amb pendent descendent superior al 30%, són els següents:

	a3 (1)
Parcel·la mínima	800 m ²
Ocupació màxima	20%
Alçada reguladora màxima	9,15 m
Núm. màxim de plantes	PB + 2PP
Const. Auxiliars	3% *
Alçada	3,30 m
Intensitat d'edificació	0,50 m ² /st/m ² s
Façana mínima	15 m

(*) Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima."

Art. 35 Separació a llindes – tipologia descendent superior al 30%

Les parcel·les amb pendent superior al 30% en sentit descendent situaran obligatòriament l'edificació principal a una distància de 5 metres de la línia de façana, a excepció del cas en què el pendent parcial sigui superior al 50%, en les quals aquesta distància de separació a 5 metres serà preferent, però no obligatòria, podent-se retirar de la línia de façana fins a una distància màxima de 10 metres.

La separació als límits laterals de la parcel·la serà com a mínim de 3 metres.

La separació al límit posterior de la parcel·la ve definit en el plànol P.02, com a galib màxim edificable, que correspon a una profunditat màxima de 20 metres mesurats des de l'alineació del vial que té consideració de façana principal.

El galib definit gràficament en el plànol P.02 defineix una franja de protecció paisatgística que no és pròpiament una zona, però que es registrarà per les determinacions definides en l'article 56 de la present normativa.

Art. 36 Adaptació tipològica a la topografia:

Art. 40 Alçada màxima i nombre de plantes.

1. L'alçada màxima de l'edificació s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana fins a l'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.

2. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%). No s'admetrà l'ús d'elements constructius en les teulades que siguin manifestament discordants amb aquells tradicionalment utilitzats a les àrees circumdants. Les golfes resultants podran ser habitables amb la condició que la seva superfície en planta no podrà superar un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada de seixanta (60) centímetres.
- Les baranes fins a una alçada de 180 m, si són transparents o de reixes.
- Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
- Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

En el supòsit que la planta baixa de l'edificació es destini a ús comercial es podrà incrementar l'alçada màxima reguladora fins arribar a un màxim de 7,50 m en edificacions de PB+TPP i fins a 10,50 m en edificacions de PB+2PP.

Art. 41. Moviment de terres.

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

- Les plataformes d'anivellament tocant a les línies no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinada.
- Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les línies.

Els murs d'anivellament de terres a les línies no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metres per damunt de la cota natural de la llinada ni a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural de la mateixa.

Els murs interiors de contenció de terres no podran dépassar, en la part vista, una altura de 3,70 metres.*

2.3. PARÀMETRES COMUNS A TOTES LES TIPOLOGIES DE LA SUBZONA a3.

Per totes les parcel·les de la subzona a3₁, amb pendent ascendent o descendent en referència al viàl d'accés, regiran els següents paràmetres d'ordenació comuns a ambdues tipologies:

113

Art. 42 Parcel·les inferiors a la mínima

Les parcel·les procedents de segregacions o divisions formulades en escriptura pública o contracte privat amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva de la present modificació de Pla General les quals no compleixin amb el paràmetre de superfície mínima, es consideren edificables respectant els paràmetres d'edificació establerts per la normativa corresponent.

Art. 43 Condicions d'ús en la subzona unifamiliar aïllada

S'admeten els usos següents:

- Habitatge.** S'admet únicament l'habitatge unifamiliar.
- Hoteleir.** S'admet l'ús hoteleir però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.
- Activitats recreatives de restauració:** Bar, restaurant.
- Comercial.** Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².
- Oficines.** S'admeten fins a un màxim del 25 per cent de la superfície edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos professionals liberals sense limitació.
- Sanitari.** S'admet amb un límit màxim de cinquanta llits per establiment.
- Religiós**
- Activitat Recreativa del tipus cultural, social i esportiu:** museus, exposicions, , etc.
- Industrial:** 1ª. Categoria.

CAPITOL 4. ZONA UNIFAMILIAR AGRUPADA (a3₂)**Art. 44 Determinacions de la subzona**

La subzona a3₂ s'assigna a les parcel·les municipals provinents de la cessió d'aprofitament mig situades a l'entrada del sector i es destinen, d'acord amb els paràmetres fixats per la normativa del present document, a l'edificació de vivendes unifamiliars agrupades amb destí exclusivament d'habitatges socials.

Art. 45 Paràmetres d'ordenació de la subzona a3₂

La fixació de paràmetres, pel que fa a la zona a3₂, son els següents:

	a3 (2)
Parcel·la mínima	800 m ²
Ocupació màxima	20%

114

Alçada reguladora màxima	9,15 m
Núm. màxim de plantes	PB + 2PP
Construccions	3% *
Auxiliars	3,30 m
Llindes	3 m
Façana	5 m
Posterior	gràfic
Intensitat d'edificació	0,50 m ² /st/m ² s
Façana mínima	15 m

(*) Les ocupacions de les construccions auxiliars computen a efectes de la ocupació màxima."

Art. 46 Paràmetres específics de l'ordenació agrupada

En la zona qualificada d'a3, es desenvoluparà l'edificació agrupada concentrant, a més de la pròpia de la zona, l'edificabilitat i nombre d'habitatges de la zona recalificada com zona verda del Turó Puig Gallina, resultant d'aquest trasllat els següents paràmetres d'edificació:

Superfície sector:	8.395,53 m ²
Sostre màxim edificable:	4.197,77 m ² /st
Densitat màxima d'habitatges:	17 hab.
Condicions d'ordenació:	habitatges unifamiliars agrupats
Us:	residencial – habitatge social

Aquest sostre màxim previst significa assolir un sostre inferior als 8.551,77 m² del sostre originari, recollit en el quadre numèric del capítol d'aprofitament mg.

Art. 47 Condicions d'edificació:

L'agrupació màxima d'habitatges en filera serà de 6 unitats. La llargada màxima de la façana de l'agrupació serà de 30 m, i la separació entre els grups de 30 m serà de 6 m. Tots els habitatges han de tenir accés directe al vial públic. El 30 per cent, com a mínim, de la parcel·la serà assignat a ús col·lectiu.

La unitat resultant de l'agrupació constituirà una parcel·la indivisible i s'haurà de desenvolupar en un únic projecte, que no podrà ser executat per fases.

Les àrees lliures restants, es consideraran a efectes de l'ús com a veïd privat, no podent ésser parcel·lades ni venudes amb independència de la construcció a què estan assignades.

Art. 48 Adaptació i moviment de terres en l'ordenació agrupada

En la subzona a3, amb pendent descendent en relació al vial d'accés, es desenvoluparà el projecte en un esquema de construcció esglaonada.

No obstant això seran els projectes els que, en virtut del pendent real de la seva parcel·la, justifiquin la conveniència d'adaptar-se a un criteri diferent a través d'un Estudi de Detall.

115

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 220 metres per sota de la cota natural de la llinda.

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depressin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llindes.

Els murs d'anivellament de terres a les llindes no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metres per damunt de la cota natural de la llinda ni a una alçada superior a 220 metres per sota de la cota natural de la mateixa.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 370 metres."

Art. 49 Determinacions de la consideració de plantes baixa, pis i soterrani.

1. Les plantes soterranis, són tota planta enterrada o semi enterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.

2. La part de la planta semi enterrada, 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 soterranis no complen en els índex d'edificabilitat si l'ús es el de parking o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no suposin més de dues plantes i en tot cas, les plantes ulteriors no deriven del compliment de les previsions sobre places de garatge segons els diversos usos.

3. L'alçada lliure de les plantes soterranis serà a menys de 220 m.

4. Planta baixa és tota planta de l'edificació situada per sobre de la planta soterrani, real o fictícia, que té el paviment situat entre 1m. per sobre i 1m. per sota de la rasant natural del terreny, en el centre de gravetat de l'edifici.

5. Planta Pis és tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

Art. 50 Alçada màxima i nombre de plantes.

1. L'alçada màxima de l'edificació 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.

2. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%). No s'admetrà l'ús d'elements constructius en les teulades que siguin manifestament discordants amb aquells tradicionalment utilitzats a les àrees circumdants. Les golfes resultants podran ser habitables amb la condició que la seva superfície en planta no podrà superar un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.

116

- b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada de seixanta (60) centímetres.
- c. Les baranes fins a una alçada de 1'80 m, si són transparents o de reixes.
- d. Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
- e. Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 51 Condicions d'ús en la subzona unifamiliar agrupada

S'admeten els usos següents:

1. Habitatge. S'admet únicament l'habitatge agrupat.
2. Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 50 m².
3. Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25 per cent de la superfície edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos professionals liberals sense limitació.
4. Religiós
5. Activitat Recreativa del tipus cultural, social i esportiu: museus, exposicions, etc.

2.4. PARÀMETRES COMUNS A TOTES LES SUBZONES a3, i a32.

Art. 52 Separacions de l'edificació a sistemes.

En les parcel·les afectades per la franja de protecció del sistema de Serveis Tècnics (ST) no podrà situar-se cap tipus d'edificació dins aquesta franja. L'edificació pot ajustar-se a la línia grafiada als plànols d'ordenació sense que s'hagi de respectar cap separació mínima a la mateixa.

La separació mínima de l'edificació al sistema viari (V) es determina en cada subzona com a separació a façana.

La separació mínima de l'edificació al parc urbà (PU) s'ajustarà en cada subzona a la separació a límits laterals.

Les separacions mínimes definides en aquest article hauran de respectar simultàniament la separació al límit posterior definit gràficament i indicat en els plànols d'ordenació com a zona de protecció paisatgística.

Art. 53 Franja de protecció d'incendis.

Es delimita una franja de protecció d'incendis de 25 metres d'amplada a comptar des del perímetre exterior de l'àmbit del sector Ciutat del Remei, en compliment del Decret 64/1995 de 7 de març, pel qual s'estableixen les mesures de prevenció d'incendis forestals.

Art. 54 Condicions generals de les construccions.

A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i al paisatge, els materials d'acabats, cobertes, tipus de xemeneies, etc., hauran de respectar les característiques de la zona establert-se a tal efecte, les següents pautes:

1. Es faran servir acabats de façanes tradicionals (maó vist, pintat, estucat...) amb colors neutres i tonalitats clares.
2. No es permeten cobertes amb pendents superiors al 30% i acabaments de pissarra o qualsevol tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap tipus d'acolorit o pintat.
3. S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos o d'altres sortints amb material de coberta diferent al de la pròpia coberta.

Qualsevol solució que sigui adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn on s'insereixen, inclouent estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.

Art. 55 Espais lliures d'edificació

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedí manifesta la seva possibilitat.

Aquests espais hauran d'enjardinar-se obligatòriament. En ells es reposaran també aquells arbres que existissin en la superfície ocupada per l'edificació.

Art. 56 Determinacions de la franja de protecció paisatgística.

La franja de protecció paisatgística està constituïda per l'espai posterior de les parcel·les que per la seva qualitat paisatgística i de vegetació convé protegir. Aquesta franja es defineix gràficament en el plànol P.02 a través de la línia traçada com a gèlib màxim edificable.

Per tal d'assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquestes franges no es permet la tala dels arbres existents i s'estarà obligat a mantenir aquests terrenys amb la vegetació pròpia de la zona de manera que, en cas de mort d'algun dels exemplars existents, aquest haurà de ser reposat amb un altre propi de la zona. I/o en el cas en què l'estat actual de la franja sigui de vegetació escassa, s'haurà de procedir igualment a la seva repoblació.

En les parcel·les incobertes en aquesta franja de protecció paisatgística no es permet cap tipus d'edificació, ni cap actuació que alteri la seva topografia actual. Igualment, en relació a les condicions d'ús, no es podrà variar sota cap concepte l'ús d'espai verd d'aquesta zona.

Els projectes d'obra que es tramitin per l'obtenció de la preceptiva llicència municipal, incorporaran un plànol topogràfic amb l'assenyalament concret de la vegetació existent dins d'aquesta franja de protecció, i determinaran les mesures a prendre per tal de garantir el compliment d'aquest article.

ANNEX 3

NORMATIVA ESPECÍFICA PEL SECTOR INDUSTRIAL UP-4

D'acord amb la "Modificació del Pla General en l'àmbit de l'UP-4", aprovada definitivament per la CTUB en data 16 d'octubre de 2002 i publicada als efectes de la seva execució el 18 de febrer de 2003 en el DOGC número 3824, juntament amb les normes urbanístiques corresponents.

CAPITOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**Art 1 ÀMBIT DE L'APLICACIÓ**

L'àmbit d'aplicació de les presents normes és el sector UP4 qualificat pel Pla General com a Sòl Urbanitzable Programat, està delimitat per la carretera de La Palma i la Variant N-340 en execució per l'oest, el sector UNP-2 i el Torrent de Les Fallúlies pel nord-est, la Riera de Cervelló pel sud.

Art 2 INICIATIVA

La Modificació Puntual del Pla General es redacta per iniciativa privada, d'acord amb les determinacions del DECRET LEGISLATIU 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i demés normes concordants.

Art 3 VIGÈNCIA I INTERPRETACIÓ

1. El present Pla té una vigència indefinida, fins que no sigui revisat totalment o parcialment, en aquest cas, s'haurà de seguir la mateixa tramitació que ha tingut el present Pla.
2. Els conceptes continguts en aquest document s'han d'interpretar en relació amb les determinacions del Pla General d'Ordenació Municipal.

Art 4 DOCUMENTACIÓ

La Modificació Puntual del Pla General en el Sector UP-4 es compon de la següent documentació:

PLÀNOLS INFORMATIUS

- I-01 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- I-02 PLANEJAMENT VIGENT
- I-03 PLA PARCIAL SUBSECTOR 1, APROVAT 20/02/97
- I-04 SUPERPOSICIÓ NOVA VARIANT AL PLANEJAMENT VIGENT
- I-05 SUPERPOSICIÓ, NOU ÀMBIT AMB EL PLA PARCIAL SUBSECTOR 1 20/02/97
- I-06 TOPOGRÀFIC, INFRAESTRUCTURES EXISTENTS, I USOS
- I-07 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- I-08 PLANOL CADASTRAL POLIGON 12
- I-09 PLANOL CADASTRAL POLIGON 13

PROPOSTA DE L'ACTUACIÓ

- P-01 MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT SECTOR UP4
- P-02 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT SECTOR UP4
- P-03 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL SUBSECTOR 1 I DELS SUBSECTORS 2
- P-04 PROPOSTA DE PLANEJAMENT SECTOR UP4
- P-05 PROPOSTA DE PLANEJAMENT SUBSECTOR 1 SECTOR UP4
- P-06 PROPOSTA DE PLANEJAMENT SUBSECTOR 2 SECTOR UP4
- P-07 PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ
- P-08 PROPOSTA DE SEPARACIONS DE LES EDIFICACIONS A VIALS
- P-09 PROPOSTA DE VOLUMETRIA
- P-10 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PER SUBSECTORS
- P-11 IMPLANTACIÓ DE LA PROPOSTA EN EL TERRITORI

Els Plànols Normatius que tenen caràcter vinculant són del P-02 al P-08:

- P - 02 DELIMITACIÓ ÀMBIT SECTOR UP-4
- P - 03 DELIMITACIÓ SUBSECTOR 1 I DEL SUBSECTOR 2
- P - 04 PROPOSTA DE PLANEJAMENT SECTOR UP4
- P - 05 PROPOSTA DE PLANEJAMENT SUBSECTOR 1 SECTOR UP4
- P - 06 PROPOSTA DE PLANEJAMENT SUBSECTOR 2 SECTOR UP4

119

- P - 07 PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ SECTOR UP4
- P - 08 PROPOSTA DE SEPARACIONS DE LES EDIFICACIONS A VIALS

En cas de contradicció entre plànols i normes prevaldran les segones sobre les primeres.

Art 5 DESENVOLUPAMENT

El desenvolupament del Sector es farà per iniciativa privada i mitjançant el sistema de compensació.

Art 6 ORDENACIÓ DE SISTEMES I ZONES

En el àmbit de la present modificació Puntual del Pla General s'inclouen les següents zones i sistemes :

- | | | | | | |
|-------------|-----------------|----------------|------------------|----------------------|------------------------|
| 1. SISTEMES | Viari (V) | Parc Urbà (PU) | Equipaments (EP) | Serveis tècnics (ST) | Sistema Hidrològic (H) |
| 2. ZONES | Industrial (Zi) | | | | |

Art 7 REGULACIÓ DE SISTEMES

1. Sistema de Xarxa Viària (V)
2. Aquests sols es regiran per les Normes Urbanístiques del PGO art 91 a 97.
3. Sistema de Parc Urbà (PU)
4. Aquests sols es regiran per les Normes Urbanístiques del PGO art 98 a 104.
5. Sistema d'equipaments (EP)
6. Aquests sols es regiran per les Normes Urbanístiques del PGO art 105 a 110.
7. Sistema de Serveis Tècnics (ST)
8. Aquests sols es regiran per les Normes Urbanístiques del PGO art 111 a 113.
9. Sistema Hidrològic (H)
10. Aquests sols es regiran per les Normes Urbanístiques del PGO art 114 a 115.

Art 8 REGULACIÓ DE ZONES

Zona INDUSTRIAL (Zi)

Aquests sols es regiran pels nous paràmetres d'ordenació, d'edificació, i d'usos, que modifiquen les Normes Urbanístiques del PGO art 153 a 156.

Els paràmetres d'ordenació edificatòria, són derivats dels definit per la Zona Industrial del PLA GENERAL d'Ordenació, art 153 a 156

El Sector UP-4 les Zones queden definides per 3 Subzones, segons Plànol P-07 ZONIFICACIÓ

- clau - IA . Industrial Agrupada (sector Industrial amb desenvolupament d'oficines alienes a l'activitat industrial)
- clau - SB . Servei de Balança

CAPITOL 2. DISPOSICIONS ZONA INDUSTRIAL subclau - IA , subclau - iO**Art 9 PARÀMETRES D'ORDENACIÓ**

120

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

Les Plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos 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 2 m. per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,50 m. per sota de la cota natural del límit dels murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 m.

En les agrupacions d'establiments, no es permetran altres annexos que les garites o similars, destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres semblants, propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà ultrapassar els 10 m², i una alçada màxima de 3 m.

Art 11. PARÀMETRES DE CONDICIONS D'US INDUSTRIAL
Es prohibeix l'ús hotel·ler, i els no expressament admesos, a excepció de l'ús d'estacionament i garatge aparcament.
Els usos permesos a la zona industrial són els següents :

- 11.1 **INDUSTRIAL**
S'admeten els usos d'indústries en categories 1^a, 2^a i 3^a
S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.
- 11.2 **HABITATGE**
Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria, comerç o magatzem superior a 2000 m².
- 11.3 **COMERCIAL**
Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport, i elements auxiliars de la indústria.
S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars al servei de la zona industrial.
- 11.4 **OFICINES**
S'admeten les oficines i despaxos adscrits de cada establiment comercial o industrial.
- 11.5 **SANITARI**
S'admet, només, els dispensaris, consultoris i ambulatoris.
No s'admeten els centres sanitaris d'interament durador com hospitals, sanatoris i clíniques.
- 11.6 **RELIGIÓS I CULTURAL**
S'admeten, només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat de la zona.
- 11.7 **RECREATIU**
S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.
- 11.8 **ESPORTIU**
S'admeten, només, les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

Art.12. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ D'OFICINES ALIENES A L'ACTIVITAT INDUSTRIAL

ORDENACIÓ: Edificació Aïllada, amb espais lliures.

122

subclau - IA , subclau - IO **ORDENACIÓ:** Edificació Aïllada, amb espais lliures

Alçaria màxima 15 m.
Parcel·la mínima 2000 m²
Ocupació Màxima parcel·la neta 70%
Mínim de façana 16 m.
Profunditat mínima parcel·la 30 m.
Separacions mínimes de l'edificació fins altres partions 3 m.
Edificabilitat neta màxima 1,60 m²/m²s

9.1 **SEPARACIONS MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ FINS A FRONT A VIA PÚBLICA**
CONDICIONS GENERALS 5 m.
7,50 m.
SENSE ALINIACIÓ PARAL·LELA A VIAL
AMB ALINIACIÓ PARAL·LELA A VIAL

9.2 **SEPARACIONS MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ FINS FRONT A VIA PÚBLICA**
CONDICIONS PARTICULARS segons plaol P-08 **SEPARACIONS A VIALS**

- CARRER 1 5 m. sense alineació paral·lela a vial
- CARRER 2 7,50 m. amb alineació paral·lela a vial
- CARRER 3 5 m. sense alineació paral·lela a vial
- CARRER 4 5 m. sense alineació paral·lela a vial

Art.10. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL

10.1 **AGRUPACIONS**
S'admet l'agrupació de 2 o més establiments sempre que es mantingui una parcel·la mínima de 700 m² per establiment, i assolixi una longitud total màxima de façana de 100 m. La unitat resultant de l'agrupació, que no podrà ser inferior a la suma de parcel·les de superfície mínima per cada un dels establiments constituirà una parcel·la indivisible, de manera que hom no hi podrà insiar-hi més establiments, que el nombre de parcel·les agrupades, ni ultrapassar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

10.2 **Nº MAXIM D'ESTABLIMENTS**
El nº màxim d'establiments en el Sector s'establirà en funció de la superfície resultant d'aprofitament per usos industrials dividida entre 800 m².
Pel Sector UP-4 es defineix en funció de l'aprofitament previst de 108.822,40 m², un màxim de **135 establiments**. El repartiment proporcional segons sectors és :

- Subsector 1, 83 establiments, màxim.
- Subsector 2, 52 establiments, màxim.

10.3 **ESPAIS NO EDIFICABLES**
Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o vials interiors. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos hauran d'enjardinar-me obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

10.4 **TANQUES.**
L'alçaria màxima de les tanques opaques serà de 1,50 m, i la de les diàfanes o transparents de 3,20 m.

10.5 **ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENTS DE TERRES.**

121

Alçaria màxima 15 m.
 N° màxim de Plantes PB+3
 Parcel·la mínima 2000 m²
 Ocupació Màxima parcel·la neta 70%
 Mínim de Façana 18 m.
 Profunditat mínima parcel·la 30 m.
 Separacions mínimes de l'edificació fins altres partions 3 m.
 Edificabilitat neta màxima 1,60 m²/m²s

12.1 SEPARACIONS MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ FINS A FRONT A VIA PÚBLICA

CONDICIONS GENERALS 5 m. **SENSE ALINIACIÓ PARAL·LELA A VIAL**
 7,50 m. **SENSE ALINIACIÓ PARAL·LELA A VIAL**

12.2 COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA

Es prendrà amb una variació absoluta de més menys 1 metre en relació a la cota natural del terreny, es prendrà com punt de referència el centre de gravetat de la plana baixa, o part de la planta baixa, quan es faci una agrupació de volums esgraonats per adaptació topogràfica del terreny.

12.3 ALÇADA MÍNIMA DE LA PLANTA BAIXA
 3,30 m

Art.13 ÚS D'APARCAMENT

13.1 PREVISIÓ D'APARCAMENT EN ELS EDIFICIS

OFICINES 1 plaça per cada 100 m² s. útil d'oficines
COMERCIAL I MAGATZEM 1 plaça per cada 80 m² s. construïda a partir de 400m² d'ús comercial
INDUSTRIAL 1 plaça per cada 200 m² de s. útil., a partir de 200 m²

13.2 TAMANY DE LES PLACES D'APARCAMENT
 superfície rectangular 2,20 m x 4,50 m

13.3 RESERVA PLACES ADAPTADES

Del total de Places d'aparcament previstes en el Pla Parcial es reservarà un 2% com a mínim, per usuaris minusvàlids.
 Aquestes places tindran una superfície rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m.

13.4 RESERVA D'ESPAYS PER APARCAMENT

Els plans parcials, hauran de preveure, sòl per l'ús d'aparcament en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.

EDICTE

de 21 de setembre de 2005, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Sant Pau de Segúries.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 23 de desembre de 2004 i de 24 de maig de 2005, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2004/014839/G

Modificació del Pla parcial El Mariner en els articles 45 i 47 del capítol 5, al terme municipal de Sant Pau de Segúries

Acord de 23 de desembre de 2004

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació del Pla parcial El Mariner en els articles 45 i 47 del capítol 5, promoguda per Actuació industrial Sant Pau de Segúries, SL, i tramesa per l'Ajuntament de Sant Pau de Segúries, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 S'haurà de limitar la divisió horitzontal en el sentit que el número màxim d'establiments possibles en una edificació no sigui superior al

que resultaria de dividir la superfície construïda de l'edificació per 200 m².

1.2 S'hauran d'incorporar a la normativa del Pla parcial El Mariner les condicions d'ordenació que garanteixin un resultat correcte, tant pel que fa a la qualitat arquitectònica i a la integració en el sector com pel que fa a l'operativitat, una adequada accessibilitat i el compliment de la legislació sobre prevenció i extinció d'incendis.

1.3 Caldrà aportar l'informe del Servei de Prevenció i Extinció d'Incendis i incorporar, si s'escau, les seves condicions.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Acord de 24 de maig de 2005

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de la modificació del Pla parcial El Mariner en els articles 45 i 47 del capítol 5, promogut per Actuació industrial Sant Pau de Segúries, SL, i tramesa per l'Ajuntament de Sant Pau de Segúries, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 23 de desembre de 2004.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica

l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 21 de setembre de 2005

SÒNIA BOFARULL SERRAT
Secretaria de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques de la modificació del Pla parcial El Mariner en els articles 45 i 47 del capítol 5 de Sant Pau de Segúries

Annex:

Normes Urbanístiques de Modificació del Pla Parcial el Mariner en els articles 45 i 47 del capítol 5, de Sant Pau de Segúries.

Capítol 5 – Ordenació de les zones

Zona I. Edificació industrial entre mitgeres.

Article 44

Definició

Correspon a edificacions disposades obligatòriament entre mitgeres, formant un grup unitari, i respectant les alineacions establertes en els plànols d'alineacions.

Article 45

Condicions específiques

L'ocupació màxima serà la grafiada en els plànols d'ordenació i les alineacions seran obligatòries si així es grafiava en els mateixos.

L'alçada màxima, mesurada segons s'estableix a l'article 16, serà de 7,00m.

La façana mínima de les parcel·les serà de 10,00m i la superfície mínima de la parcel·la de 600m². En les edificacions construïdes segons projectes unitaris que abracin una o més parcel·les, es podrà autoritzar la divisió en propietat horitzontal. La divisió horitzontal d'una edificació es limita en el sentit de que el número màxim d'establiments possibles en una edificació no sigui superior al que resultaria de dividir la superfície construïda de l'edificació per 200 m².

L'edificabilitat màxima serà la d'aplicar l'ocupació màxima per l'alçada permesa; s'autoritza la construcció d'altells segons es grafiava en el plànol de zonificació.

La tipologia de les noves edificacions haurà de ser similar a les existents formant un conjunt unitari. Els materials a utilitzar seran el panell de formigó, les portes metàl·liques i la coberta de planxa.

Zona II. Edificació industrial aïllada.

Article 46

Definició

Correspon a edificacions aïllades disposades lliurement sobre el terreny, però respectant les alineacions frontal i lateral.

Article 47

Condicions específiques

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 65% sense superar el perímetre fixat en el plànol d'ordenació.

L'alçada màxima serà de 7,00m mesurats conforme s'estableix a l'article 16.

La façana mínima es fixa en 18,00m i la superfície mínima de la parcel·la en 1.000m². En les edificacions construïdes segons projectes unitaris que abracin una o més parcel·les, es podrà autoritzar la divisió en propietat horitzontal fins a una superfície mínima de 170 m². La divisió horitzontal d'una edificació es limita en el sentit de que el número màxim d'establiments possibles en una edificació no sigui superior al que resultaria de dividir la superfície construïda de l'edificació per 200m².