



TÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS

CAPITOL PRIMER

NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Article 1. Definició

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

Article 2. Naturalesa

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

Article 3. Marc legal

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

Article 4. Contingut

El Pla general està integrat pels documents següents:

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

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

Article 5. Vigència

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



Article 6. Revisió

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

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

Article 7. Modificació.

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

Article 8. Inexistència de modificació

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

Article 9. Regulació del programa d'actuació

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



Article 10. Interpretació

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

Art. 11 Obligatorietat

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

Art. 12 Claus d'identificació

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

CAPÍTOL SEGON

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 13 Desenvolupament del Pla General

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



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

Art. 14 Desenvolupament del Pla en Sòl urbà

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

Art. 15 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

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

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

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

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

Art. 16 Desenvolupament del Pla en Sòl no urbanitzable

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



Art. 17 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

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

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

Art. 18 Plans Parcial

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



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

Art. 19 Plans Especials

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

Art. 20 Estudis de Detall

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

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

Art. 21 Precisió de Límits.

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

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



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

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

Art. 22 Catàleg

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

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

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

CAPÍTOL TERCER

GESTIÓ DEL PLA GENERAL

Art. 23 Execució del Pla

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

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

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



Art. 24 Projectes d'urbanització

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

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

Plànols de planta: la mateixa del corresponent Pla Parcial.

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

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

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

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

Art. 25 Execució del planejament en sòl urbà

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Art. 26 Execució del Planejament en sòl urbanitzable

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

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

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

CAPITOL QUART

RÈGIM DEL SÒL

Art. 27. Règim urbanístic

Art. 28. Classificació del sòl segons el règim jurídic

Art. 29. Sistemes

Art. 30. Determinacions del Pla General sobre qualificació urbanística

CAPÍTO CINQUÈ

INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS

Art.31. Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzen al terme municipal. Tanmateix, cal obtenir llicència municipal



per a l'obertura de camins i corriols, l'extracció d'àrids, pous, sèquies, instal·lacions de servei públic, segregació o divisió de finques i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

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

3.En relació amb els actes assenyalats al número prime, que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o d'interès excepcional, s'haurà d'observar allò previst a l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

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

Art.32. Caducitat

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

Art.33. Sol·licitud

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

d) Plànol de situació o emplaçament.

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

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

Art.35.Llicència d'obres d'urbanització

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

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

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

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

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



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

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

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

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

d)Plànol de perfils dels terrenys.

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

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

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

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

Art.36.Llicència d'obres de nova construcció

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

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

b)Cèdula urbanística, si de cas.

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

d)Projecte tècnic.

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

2.El projecte esmentat a l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries perquè del seu examen pugui comprovar-se si les obres la llicència de les quals se sol·licita, s'ajusten a la reglamentació

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

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

b) Els plànols que s'indiquen a continuació:

Els plànols d'emplaçament a escala mínima 1:200, on s'expressi clarament la situació de la finca en relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa on estigui situada, amb indicació de la seva denominació i número. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i les rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas que estigui previst. Si de cas, es farà constar el número de la parcel·la resultant del procediment de parcel·lació.

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

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

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

c) Fotografies de la finca i de les confrontants.

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

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

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

a) Normes sobre prevenció d'incendis.

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



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

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

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

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

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

Art.37.Llicència de modificacions d'ús

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- a) Construcció de barraques o quioscs per a l'exposició i venda.
- b) Instal·lació de marquesines per a comerços.
- c) Recalç d'edificis per construir-ne d'altres que disposin de llicència.
- d) Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
- e) Realització de tasques d'anivellament que alterin en més d'un metre les cotes naturals dels terrenys, en algun punt, o tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici.
- f) Canvi o reparació d'elements estructurals.
- g) Execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals, sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Normes.
- h) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems.
- i) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no més gran de 50m² i l'alçada total dels quals no excedeixi de 5m. I
- j) Enderrocament d'edificis no inclosos en el Catàleg d'interès Històric-artístic.

3. A més, es requereix exclusivament la direcció facultativa amb les condicions indicades als supòsits següents:

- a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.
- b) Construcció de ponts, bastides i similars.
- c) Execució de cales, pous, i perforacions d'exploració, quan encara no hagués estat atorgada llicència d'obres.
- d) Apuntament de façanes.
- e) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no en modifiquin l'estructura i que en millorin les condicions d'higiene i d'estètica.
- f) Reparació de coberts i terrats.
- g) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en el Catàleg d'interès històric-artístic.



h) Construcció de pous i de fosses sèptiques.

i) Modificació de balcons, de ràfecs o d'elements sortints.

j) Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Col·locació de pals.

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

h) Establiment de barreres i de tanques definitives.

i) Construcció i modificació d'aparadors.

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

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

l) Col·locació de reixes.

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



Art. 39 Requisits del projecte tècnic.

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

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

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

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

Art. 40.Suspensió del còmput dels terminis.

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

a)Durant els dies que trigui l'interessat a atendre el requeriment de l'Ajuntament, per completar dades de la sol.licitud, reintegrar-la degudament i aportar documents preceptius omesos.

b)Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

c)durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit per garantir l'acompliment de les obligacions assenyalades a aquestes Normes i la seva efectiva constitució, i

d)Durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament.

Art. 41.Deficiències esmenables i no esmenables.

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

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

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

a)Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra de la instal.lació provisional.



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

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

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

Art. 42.Edificació i urbanització

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

Art. 43.Llicència d'ocupació

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

TÍTOL SEGON DISPOSICIONS COMUNES

CAPÍTOL PRIMER

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Art. 45.Definició

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CAPÍTOL SEGON

DISPOSICIONS SOBRE ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

PARÀMETRES COMUNS

Art. 46. Definició dels conceptes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Alineació de vials

Ordenació en filera

Edificació aïllada

Volumetria específica

Art.48.Planta baixa.

1.Es la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. En el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, però la planta baixa per a cada parcel.la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60 m. per sota i per sobre de la rasant del vial, comptats a la mitjana dels punts de major i menor cota que corresponen a cada parcel.la.

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

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

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

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

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

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

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

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



Els entresolats:

- a) Se separaran un mínim de tres (3) metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici.
- b) L'alçada lliure mínima, per sobre i sota, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que s'acompleixi aquesta condició.

Art.49.Planta soterrani.

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

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

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

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

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

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

Art.50.Alçada de les plantes pis.

- 1.L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.
- 2.En el cas de la darrera planta, l'alçada mínima lliure podrà ser, en alguns punts, de 1,80 m. però la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser, com a mínim, de 2,50 m.

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

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

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

Art.52.Cossos sortints.



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

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

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

b)A efectes de càlcul de la superfície dels 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 façana.

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

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

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

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

Art.53.Vol màxim dels cossos sortints.

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

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

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

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

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



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

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

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

II. Tipus d'ordenació en filera.

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

III. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

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

IV. Tipus d'ordenació volumètrica específica.

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

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

Art. 54. Elements sortints.

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

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

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

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



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

Art.55.Ventil.lació i il.luminació.

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

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

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

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

Art.56.Obres d'ampliació.

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

Art.57.Celoberts.

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

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

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

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



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

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

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

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

a)La llum mínima entre murs del celobert no podrà reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

b)L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert fins a la més elevada.

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

d)Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancaments de cap mena, entre les parets del celobert i de la claraboia, amb una superfície mínima del 20% de la superfície del celobert.

Art.58.Patis de ventilació.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS

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

Els conceptes esmenats tenen el significat següent:

a)Alineació de vial. És la línia que estableix, al llarg dels vials, els límits a l'edificació. Figura en els plànols d'ordenació.

b)Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

c)Amplada de vial. És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre i que serveix per determinar l'alçada reguladora i d'altres característiques de l'edificació.

d)Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions llevat d'excepcions.

e)Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

f)Mitgera. És la part lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat l'interrompin celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.

g)Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

h)Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que delimita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.

i)Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

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

Art.60.Alineació de vial.

1.L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o amb la del vial, excepte en els casos de reculada permesa.



2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla General en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauran de subjectar a allò disposat al corresponent article.

3. Tots els edificis de nova construcció en solars que confrontin amb dues alineacions de vial, deixaran un xamfrà que constituirà una nova alineació perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les dues alineacions, d'una longitud de 7m, amb les excepcions següents:

a) que no s'hagi grafiat específicament en el plànol d'alineacions del Pla.

b) els xamfrans enfront del Passeig Marítim tindran 10m. de llargada.

c) el barri de les Creus, on l'edificació és consolidada s'admeten xamfrans de 5m. de llargada.

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

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

Art.61. Amplada de vial

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

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

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

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

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

Art. 62. Alçada.

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



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

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

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

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

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

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

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

Art. 63.Regles sobre determinació d'alçada.

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

1.Edifici amb façana a una sola via

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5. Edificis amb façana a places.

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

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

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

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

Art. 64. Regles sobre mitgeres.

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



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

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

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

Art. 65.Profunditat edificable.

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

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

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

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

Art. 66.Espai lliure interior.

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

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

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

En aquells casos que la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se en planta baixa a



més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars traçades des dels punts extrems posterior del solar real.

Art.67. Reculades.

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

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

2.Les alineacions reculades de la modalitat a), s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial. Les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall.

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

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

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

Les reculades regulades en aquest apartat:

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

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

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

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



a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com mínim de 2,00 m. i d'alçada lliure mínima de 3,50 m.

b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat del cas que aquestes també s'haguessin reulat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'hi entendra inclòs aquest condicionament.

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

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

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

b) Amplada de l'espai lliure entre la façana i el vial.

c) Alçada reguladora màxima.

d) Nombre màxim de plantes.

e) Mitgeres.

f) Profunditat edificable.

g) Espai lliure posterior de parcel·la.

Art. 69. Desenvolupament del volum edificable.

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

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

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

Art. 70. Definició de planta baixa.

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



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

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

Art. 71.Alçada reguladora màxima.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 72.Mitgeres.

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

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

Art. 73.Separacions mínimes.

1.Les separacions mínimes de l'edificació o de les edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la,



són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

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

Art. 74. Construccions auxiliars.

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

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

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

Art. 75. Tanques.

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

Art. 76. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

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

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

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

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



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

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

a)Forma i mida de la parcel·la

b)Ocupació màxima de la parcel·la i

c)Longitud mínima de façana

3.Ordenació de la forma de l'edificació.

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

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

Alineacions d'edificació

Cotes de referència de la planta baixa

Alçada màxima i nombre límit de plantes

b)Configuració flexible

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

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

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

a)Separació mínima entre edificacions i

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

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

4.Ocupació màxima de parcel·la.

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

4.2.Com a excepció a allò disposat al número anterior, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.



L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 79. Paràmetres en la configuració unívoca.

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

1. Alineacions d'edificació.

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



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

2. Alçada màxima i nombre de plantes.

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

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

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

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

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

Els elements tècnics de les instal·lacions.

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

Art.80. Paràmetres de la configuració flexible.

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

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

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

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



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

4. Localització relativa de l'edificació.

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

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

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

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

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

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

Edificis de Pb+3P i Pb+4P..... 8 m

Edificis de més de Pb+5P..... 12 m

Edificis de més de Pb+5P..... 16 m

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

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

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

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

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



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

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

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

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

2. Els paràmetres que regulen l'ordenació són:

a) Superfície mínima de parcel·la

b) Façana mínima de parcel·la

c) Edificabilitat neta de la subzona, en m² de sostre per m² de sòl de la parcel·la.

d) Ocupació màxima de parcel·la. Percentatge que ocupa la projecció ortogonal sobre el pla de la parcel·la de tot el volum edificat inclosos voladissos.

e) Alçada reguladora màxima que poden assolir els edificis, i nombre màxim de plantes.

f) Separacions mínimes. Distàncies de l'edificació als diferents límits de la parcel·la.

g) Construccions auxiliars. Edificis al servei de l'ús principal per a les que es defineixen els paràmetres d'ocupació, alçada i separacions.

h) Pendent de la parcel·la, en funció de la qual pot quedar reduïda l'ocupació màxima de la mateixa.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ D'USOS

Art.84.Bases de la regulació.

Art.85.Conceptes.

Art.87.Classes d'usos.

Art.88.Usos provisionals.

CAPÍTOL QUART

ÚS INDUSTRIAL

Art.89.Categories.

Art.90.Situacions dels locals industrials.

Art.91.Activitats de serveis.



Art.92.Característiques dels locals industrials.

Art.93.Qualificació d'activitats.

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

Art.95.Modificació de categoria.

Art.96.Condicions de funcionament.

Art.97.Nivells de compatibilitat.

CAPÍTOL CINQUÈ

ÚS D'APARCAMENTS

Art.98.Ús i construcció d'aparcaments.

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

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

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

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

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

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

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



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

Art.99.Previsió d'aparcament als edificis.

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

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

a)Edificis d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge.

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

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

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

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

d)Construccions adscrites a ús industrial:

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

e)Hotel i similars:

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

f)Clíniques, sanatoris, hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada cinc llits.

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

1.Regles generals aplicables a totes les zones:

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

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

b)solar amb façana inferior a nou metres.

2.Regles específiques.



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

a) Centre històric Nucli antic

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

Edificis construïts en solars de menys de 400 m².

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

b) Zona eixample

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

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

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

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

d) Zones de ciutat-jardí.

No és d'aplicació la causa d'excepció de 400 m² de superfície de parcel·la.

Hauran d'assegurar l'aparcament de totes les places exigides dins de la parcel·la, superficial o bé soterrani.

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

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

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

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

Art.102. Característiques de la construcció.

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



- a) S'utilitzaran els materials que estableix la normativa vigent.
- b) El paviment serà impermeable, antilliscant i continuat o bé amb els junts perfectament units.
- c) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recints d'ascensor, en els habitatges col·lectius, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, la porta d'accés als quals serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositius per a tancament automàtic.

Els accessos per a vianants seràn:

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

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

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

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

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

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

En el cas de locals d'aparcaments de superfície entre 500m^2 i 1000m^2 l'accés de vehicles tindrà una amplada mínima de 5m en cas de ser únic, o hi haurà dos accessos d'un sol sentit de circulació i amplada mínima de 3m.

En el cas de locals d'aparcament de superfície superior a 1000m^2 l'accés de vehicles serà doble amb sentit de circulació únic i amplades mínimes de 3m per a cadascún.

g) Dins una distància de 5 metres, com a màxim, mesurada des de l'entrada de cada planta, la superfície de la qual sobrepassi de 200m^2 s'instal·larà una presa d'aigua que satisfarà la condició de boca d'incendi establerta a la norma tecnològica NTE-I.P.F.

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

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

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

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



CAPÍTOL SISÉ

ÚS EXTRACTIU

Art.103.Definició:

Art.104.Caràcter temporal de l'ús extractiu

Art.105.Prohibició.

Art.106.Condicions de la llicència. Autoritzacions.

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

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

Art.109.Altres requisits.

TÍTOL TERCER REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art.110.Objecte de la determinació dels sistemes.

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

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

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

1.Els terrenys per a sistemes generals –sistema costaner, sistema hidrogràfic, sistema ferroviari, sistema de serveis tècnics, sistema viari, sistema d'espais verds, parcs i jardins, sistemes



d'equipaments –si són necessaris per aconseguir els objectius de planejament, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament parcial, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments o infraestructures tècniques, actualment de domini i gestió privats i aquells als quals abasti aquest règim de titularitat en el futur.

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

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

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

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

Art.113.Titularitat i afectació de sòl.

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

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

Art.114.Proporcionalitat.

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

Art.115.Barreres arquitectòniques.

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

CAPÍTOL SEGON



SISTEMA COSTANER (clau 1)

Art.116.Definició.

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

2.Els espais adscrits a aquest sistema s'ajustaran a allò que preveu la legislació especial que regeix aquest tipus d'espai en particular la Llei de Costes (Llei 22/1988 de juliol de 1988. B.O.E. 29/7/88) i el Reglament General per la seu desenvolupament i execució (R.D.1471/1989). No obstant això, s'hauran de respectar també les determinacions contingudes a aquest Pla i als documents que puguin desenvolupar-lo, en raó de les competències i finalitats urbanístiques regulades a la Llei del Sòl.

Art.117.Limitacions i servituds de la propietat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Art.119.Intervenció municipal.

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

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

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

CAPÍTOL TERCER

SISTEMA HIDROGRÀFIC (clau 2)

Art.120.Definició i règim.

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

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

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

Art.121.Delimitació.

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



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

Art.122.Condicions.

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

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

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

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

CAPÍTOL QUART

SISTEMA FERROVIARI (clau 3)

Art.123.Definició.

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

Art.124.Règim de limitacions.

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

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

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

Inclourà totes les propietats de RENFE.

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

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



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

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

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

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

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

a) Lleure

b) Bar i restaurant

c) Comerç

d) Magatzems

e) Oficines

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

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

h) Aparcament.

Art.126.Limitacions per raons urbanístiques.

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

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



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

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

Art.127. Condicions especials per als Plans Parcials.

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

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

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

Art.128. Adscripció a d'altres sistemes.

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

Art.129. Mesures de seguretat.

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

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

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

Art.130. Llicència municipal.



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

CAPÍTOL CINQUÈ

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (clau 4)

Art.131.Definició i contingut

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

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

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

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

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

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

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

f)Parc de bombers.

Art.132.Condicions d'ús i funcionals

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

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

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

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

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



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

Art.133.Mesures particulars de protecció.

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

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

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

CAPÍTOL SISÈ

SISTEMA VIARI (clau 5)

Art.134.Definició

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

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

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

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

Art.135.Tipus de vies

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

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

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



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

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

c) Xarxa viària agrícola. Constituïda pels camins rurals.

2. Aquest Pla General reflecteix el traçat de la projectada autovia-variant de la carretera N-II en el tram de Sant Andreu de Llavaneres a Malgrat de les carreteres i de les vies bàsiques. També preveu el traçat de la xarxa viària local secundària i d'accés a sòl urbà. En sòl urbanitzable, l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial, el qual haurà de seguir les pautes i les indicacions establertes als plànols corresponents d'aquest Pla General, a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària agrícola, la qual podrà ser completada i precisada pel planejament especial.

Art.136.Desenvolupament

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

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

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

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

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

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



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

Art.137.Necessitat de llicència

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

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

Art.138.Protecció del sistema viari bàsic

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

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

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

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

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

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

Art.139.Ordenació de cruïlles



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

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

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

Art.140.Publicitat

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

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

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

Art.142.Àrees de servei (clau 5B)

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

CAPÍTOL SETÈ

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

Art.153.Definició.

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

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

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



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

Art.144.Determinacions del Pla General

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

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

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

Art.145.Usos.

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

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

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

b) Ocupació màxima: 3%.

Art.146.Condicions dels parcs públics.

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

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

Art.147.Condicions dels jardins públics

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

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

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



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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL VUITÈ

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau 7)

Art.149. Definició i règim

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

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

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

4. Es distingeixen els següents tipus d'equipament:

a) Equipaments públics existents (clau 7a)

b) Equipaments privats (clau 7b)

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

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

Art.150. Usos.



El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

- 1)Educatiu (E)
- 2)Sanitari-assistencial (S)
- 3)Esportiu (D)
- 4)Religiós (R)
- 5)Cultural (M)
- 6)Lleure (O)
- 7)Administratiu (T)
- 8)Cementiri (C)
- 9)Abastament (A)

Art.151.Determinacions en sòl urbà

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

Art.152.Restants determinacions

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

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

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

1.Assignació d'usos

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

En el sòl urbanitzable caldrà fer-ne l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla



Parcial, podrà assignar-se l'ús mitjançant un Pla Especial que legitimarà l'expropiació de terrenys, d'acord amb allò que preveu l'article 65.3 de la Llei del Sòl.

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

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

2. Condicions d'edificació

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

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

1) Educatiu: 0,35 m²s/m²s.

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

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

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

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

A. Definició.

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

B. Condicions de l'ordenació.

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

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

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



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

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

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

C.Condicions de gestió.

Sistema d'expropiació.

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

TÍTOL QUART.

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art.155.Definició

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

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

Art.156.Elements de regulació

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

a)estructura tradicional (clau 12)

b)d'eixample (clau 13)

c)turística preexistent (clau 15)

d)verd privat protegit (clau 16)



- e) transformació d'ús (clau 17)
- f) volumetria consolidada (clau 18)
- g) volumetria prefixada (clau 19)
- h) edificació aïllada (clau 20)
- i) industrial (clau 21)

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

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

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

Art.157. Condició general sobre l'entorn urbà

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

Art.158. Alineacions i rasants

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

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

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

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

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

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

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



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

Art.159.Règim provisional

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

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

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

CAPÍTOL SEGON

ZONA DE NUCLI ANTIC (clau 12)

Art.161.Definició

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

Es finalitat d'aquest Pla General afavorir una millora de les condicions de via urbana, el manteniment del caràcter hereditat i la regulació de les possibilitats de substitució i de renovació.

Art.162.Edificabilitat

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envolvent màxim d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest capítol i de les regles contingudes en la regulació del tipus d'edificació.

El nombre màxim d'habitatges a cada parcel.la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificable màxim admissible de parcel.la.

Art.163.Tipus d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial i es formen illes tancades amb pads interiors.



Art.164.Condicions d'edificació

1.L'alçada de les edificacions serà la que queda grafiada als plànols 2.1, 2.2, 2.3, i 2.4. per aquestes zones.

2.En cas de fronts de trams sencers de carrers, edificats en més del 50% a major alçada, l'alçada màxima dels edificis que hi donin façana serà la mitjana de l'alçada de les edificacions existents.

3.La profunditat edificable serà la fixada als plànols 2.1, 2.2, 2.3, i 2.4.

En cas de no estar fixada, la profunditat edificable tindrà un màxim de 15m, i serà aquells que resulti de deixar un pati interior d'illa amb el criteri de l'art.65, amb una distància mínima entre façanes oposades de 6m o 2/5 de la major alçada d'edificació.

Si de l'aplicació d'aquest criteri en resulten profunditats edificables inferiors a 9m, l'illa serà totalment edificable.

En el cas d'illes no tancades o incompletes on no estiguin fixades les profunditats edificables aquestes tindran un màxim de 15m i serà la que resulti de deixar a la parcel.la de menor dimensió de l'àmbit que es tracti, un espai lliure posterior de forma que la distància entre l'alineació posterior i el límit de la parcel.la sigui major que 1/5 de l'alçada de l'edifici, amb un mínim de 3m.

4.S'admet l'edificació en planta baixa del 50% de la superfície del pati interior d'illa, sempre que l'edificació sigui adosada a l'edifici principal.

5.La parcel.la mínima es fixa en 90 m².

La façana mínima es regula per cada subzona llevat dels solars preexistents amb edificacions confrontants enregistrats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.

6.Només d'admeten els cossos sortints oberts o balcons amb un vòl màxim d'una quinzena part (1/15) de l'amplada del carrer però sense superar mai 0,90 m, a partir dels 4m d'alçada sobre la rasant del carrer.

7.La coberta serà de teula àrab o similar.

8.Les tanques partió de parcel.las als límits de pati d'illa tindran una alçada màxima massissa de 1,80m. mesurats a partir de la cota natural del terreny al límit corresponent.

9.En cas d'existir tanques a espai públic, aquestes es regiran pel que estableix l'art.158.5 d'aquesta normativa.

Subzones d'estructura tradicional (Claus 12a, 12b, 12c, 12d i 12e)

Art.165.Condicions d'ús

Hi són admesos els usos següents:

a)Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.



- b)Hoteler.
- c)Bar i restaurants i similars.
- d)Comercial, amb un sostre màxim de 400 m2.
- e)Magatzem, amb la mateixa limitació.
- g)Sanitari-assistencial.
- h)Educatiu.
- i)Administratiu.
- j)Religiós.
- k)Abastament en edifici aïllat i exclusiu.
- l)Industrial, categoria 1^a en situacions 1, 2, 3 i 4 i categoria 2^a en situacions 2, 3 i 4.

Art.166.Divisió en subzones.

La zona d'estructura tradicional es divideix en cinc subzones diferenciades:

Clau 12 a. Nucli antic

Clau 12 b. Mixta

Clau 12 c. Bifamiliar

Clau 12 d. Unifamiliar

Clau 12 e. De conservació

Art.167.Subzona d'estructura tradicional Nucli Antic (clau 12a).

Recull les especificacions genèriques de la zona12, i en particular manté l'exigència de l'alineació de façana i la construcció entre mitgeres.

L'amplada mínima de parcel.la es fixa en 5,30 m. amb les excepcions previstes en l'article 173.1.c.

Art.168.Subzona d'estructura tradicional mixta (clau 12b).

En la subzona d'estructura tradicional mixta (Clau 12b) s'admet com a optatiu el deixar un espai lliure privat en la façana, i enretirar l'edificació un mínim de 3 metres respecte l'alineació oficial. També s'admet la possibilitat de separar l'edificació de la mitgera a una distància no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació, amb la obligació de decorar la paret mitjana descoberta.



No obstant l'espai lliure privat en façana es considera obligat en els trams del Carrer de Mar, grafiats en el plànol d'ordenació corresponent i també en els següents trams:

CARRER COMTAL (entre Sant Jordi i final Càmping).

CARRER PUNTAIRES (entre Comtal i Girona).

CARRER COLON (entre Roger de Lauria i A.Clavé).

AVINGUDA MONTSERRAT (entre Barcelona i Justícia).

Amb independència d'aquestes determinacions l'Ajuntament podrà promoure estudis de detall per definir altres trams de fixació obligatòria d'espai verd privat en façana, per motius de conservació i protecció de l'arbrat de les voreres existents o previsible.

L'amplada mínima de la parcel·la es fixa en 5,50 m. amb les excepcions previstes a l'art. 173.1.c.

Art.169.Subzona d'estructura tradicional bifamiliar (clau 12c).

En la subzona d'estructura tradicional bifamiliar, (clau 12c) además dels objectius i determinacions genèriques de la zona 12 (i particulars de la subzona 12b, que són d'aplicació també en la present subzona), cal establir les següents precisions complementàries:

1.L'amplada mínima de parcel·la es fixa en forma particularitzada per a cada unitat de zona, afegint un número n, indicador d'amplada, a continuació de la Clau (12c/n).

2.L'ús residencial es limita a 2 habitatges per cada n metres de façana, arrodonint a la unitat la xifra resultant.

Art.170.Subzona d'estructura tradicional unifamiliar (clau 12d)

En la subzona d'estructura tradicional unifamiliar, (clau 12d), además dels objectius i determinacions genèrics de la zona 12, (i particulars de la subzona 12b, que són d'aplicació també per la present subzona) cal establir les següents precisions complementàries:

1.L'amplada mínima de parcel·la es fixa de forma particularitzada per a cada unitat de zona, afegint un número n, indicador d'aquesta amplada, a continuació de la Clau (12d/n).

2.L'ús residencial es limita a un habitatge per cada n de metres de façana, arrodonint la unitat a la xifra anterior resultant.

Art.171.Subzona d'estructura tradicional de conservació (clau 12e)

1.Aquesta subzona comprèn el conjunt d'edificis relacionats en el capítol VII de la Memòria Justificativa. A part de possibles obres de conservació i restauració, no s'hi preveu cap mena d'actuació, amb la finalitat de mantenir les actuals condicions d'edificació i conservar l'actual estructura urbana i/o edificativa.



2.Els edificis catalogats que estan sotmesos a la qualificació de sistema queden afectats per la qualificació mixta *6/12e o +7/12e. Aquesta qualificació mixta comporta les determinacions pròpies del sistema corresponent, especificades en aquesta Normativa, a més a més, dels condicionants inherents als edificis catalogats segons el punt 1 d'aquest article.

3.Els edificis catalogats situats dins de l'àmbit del sòl no urbanitzable estan afectats per la qualificació mixta 10/12e. Aquesta qualificació mixta comporta a més de les determinacions pròpies del Sòl No urbanitzable, *31/12e, *32/12e, *34/12e, els condicionants que es desprenen de la condició d'edificis catalogats segons el punt 1 d'aquest article.

4.Es podran adaptar els usos actuals amb criteris funcionals prèvia justificació de no alteració significativa dels components essencials de l'edifici a protegir. La llicència s'atorgarà previ informe favorable de la Comissió Municipal del Patrimoni.

5.S'estableix un règim transitori pels d'aquest subzona entretant no s'aprovi el Pla Especial de Protecció del Patrimoni i el corresponent catàleg per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona. En aquest règim s'adopten quatre tipus de protecció:

- 1.-Conservació d'elements: només cal protegir determinats elements estructurals o construcció.
- 2.-Conservació de la façana: cal conservar la façana exterior de l'edifici.
- 3.-Conservació del buc: protecció de tots els elements exteriors.
- 4.-Conservació integral: cal protegir l'edifici exterior i interiorment.

Per cadascun d'aquest tipus, es fixa el següent règim jurídic:

1.Conservació d'elements:

a)L'element a conservar només pot ser objecte de restauracions i obres de conservació que no comportin modificacions de les seves característiques.

b)Qualsevol actuació de l'edifici no pot desvirtuar per raons de composició, textura, matèria, color, etc... els valors intrínsecs de l'element que es pretén protegir.

2.Conservació de façanes:

a)Comporta no modificar la composició i materials de la façana existent, si no és en les parts anteriorment modificades per recuperar la morfologia original o tradicional.

b)Aquesta limitació no comporta la prohibició de realitzar aquelles obres permeses pel planejament, sempre que no afecti la part protegida.

c)Es considerarà que no hi ha afectació de façana, sempre que les modificacions no siguin visualment apreciables des d'una distància igual a l'amplada del carrer al que fa front des d'una alçada de 1,80 m.

3.Conservació de buc:

a)Comporta la no modificació dels elements de tancament, cobertura i ornat exteriors en els mateixos termes expressats en l'apartat 2a.



4. Conservació integral:

a) Únicament hi són permeses les obres de restauració i conservació, amb la finalitat de mantenir la construcció i conservar-la en condicions.

6. El dictamen favorable de la Comissió Municipal de Patrimoni és preceptiu per a poder autoritzar l'obra.

Si amb la finalitat de conservació es precisés un canvi d'ús que comportés canvis morfològics substancials, seria necessari o l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni.

7. Els edificis protegits en classifiquen en aquests quatre tipus d'acord amb el següent quadre:

I: Protecció integral
B: Protecció del buc
F: Protecció de la façana
E: Protecció d'elements

1 Torre de Merola.....	I
2 Mas Coll-Gualba Jalpí.....	B
3 Mas Castellà-Torre Sant Jaume.....	B
4 Rectoria Vella.....	B
5 Can Roig.....	B
6 Capella Sant Antoni.....	I
7 Can Cànoves.....	I
8 Can Teixidor.....	B
9 Can Feliu de Manola.....	B
10 Can Barbeta, C. Major,36.....	F
11 Can Benet, C.Major,1.....	F
12 Ciutadans, 24,26,28.....	F
13 Can Comas.....	I
14 Can Alabau.....	F
15 Biblioteca Serra i Moret.....	I
16 Major,59,61, Serra i Moret.....	F
17 Ignasi Iglèsies, 6 a 13.....	F
18 Major, 32,35,40,60 i 57.....	F
19 Justícia del 4 al 16.....	F
20 Sant Antoni del 5 al 15.....	F
21 Mar de 46 a 62 entre Balmes i Barcelona.....	F
22 Ciutadans,8.....	F
23 Mar,122.....	F E
24 Tribala de 65 a 93 i 99 a 113.....	F
25 Església 102,104a,104b, i 106.....	F
26 Mar,25b.....	F
27 Major 37, can Llorens.....	F
28 Balmes,3-5, can Bartomeu.....	B E
29 Colon 42 al 52.....	F
30 Girona,3 cal Coronel.....	B



31 Consolat del Mar, can Basart.....	I
32 Can Martorell.....	B
33 Can Palau de la Guitarra.....	B
34 Can Cassola.....	B
35 Can Tapiola.....	B
36 Mas Rafart-Les Creus.....	B
37 Barcelona,9 can Guri.....	B
38 Can Serra.....	B
39 Can Valeri Comas.....	B
40 Can Cornet.....	B
41 Can Juli.....	B
42 Mas Aixelà, CN-II.....	B
44 Turó Mare de Deu de Gràcia.....	I
45 Serralada de Sant Jaume.....	I
46 Aqueducte romà.....	I
47 Castell de Montpalau.....	I
48 Turó i carena de Guàrdia.....	I
49 Can Quintana.....	F E
50 Pont del diable.....	I

CAPÍTOL TERCER

ZONA D'EIXAMPLE (clau 13)

Art.172.Definició i subzones

1.Comprén aquesta zona els terrenys de sòl urbà qualificats per l'ordenació urbanística anterior com a zona de densificació en eixample, estructurats en edificació en forma d'illa tancada i d'ús prioritàriament residencial.

Article 173. Paràmetres reguladors

1. Per la subzona de densitat en illes tancades (clau 13) es preveuen els següents:

- Profunditat edificable fixada als plànols d'ordenació
- Alçada reguladora màxima en funció de l'amplada dels carrers:

Amplada del carrer	Alçada màxima	Nº de Plantes
Menys de 10 metres	10,50 m	PB+2P
De 10 m. A menys de 15	13,50 m	PB+3P
De 15 m. A menys de 25	16,50 m	PB+4P
De 25 m. O més	19,50 m	PB+5P

Als edificis amb façana a la Placa de les Mèlies, Plaça d'Espanya i Plaça dels Reis Catòlics l'alçada màxima serà de 16,50 metres, que correspon a PB+4P. A les altres places d'alçada es regularà per l'amplada del carrer més ample que ho concorri.

c) La façana mínima de les Parcel·les entre mitgeres serà de 7 metres.



Quan una parcel·la tingui una façana inferior a la mínima i consti inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries anteriors a aquest Pla General s'entendrà que la façana mínima és la que consta en el registre.

En parcel·les de façana menor a 5 metres només es permetrà la construcció d'un edifici de dues plantes (PB+1) que contingui un únic habitatge i sempre que compleixi les Normes legals vigents pel que fa a les condicions d'habitabilitat.

d)Cossos sortints:

És d'aplicació allò que s'estableix als articles 52 i 53 pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.

e)Edificació del pati interior de les illes tancades:

Es permet només en planta baixa.

f)Es permeten habitatges en planta baixa sempre que no es produeixi cap desdoblament de la planta baixa ni cap entre-solat i la cota del paviment de la planta baixa se situï com a mínim a 15 cm. pel damunt de la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana de l'edifici.
No es permeten, en cap cas, habitatges la pati interior de l'illa.

2.Per la subzona de densificació en ordenació obert (clau 13b) es preveuen a més dels de caràcter general pel tipus d'edificació aïllada, els següents paràmetres:

a)Alçada reguladora màxima: Serà com a màxim de 15,25 metres. El nombre màxim de plantes serà de 5 (PB+4P).

En funció del nombre de plantes les alçades seran les següents:

Nº de plantes	metres
PB.....	3,05
PB+1P.....	6,10
PB+2P.....	9,10
PB+3P.....	12,20
PB+4P.....	15,25

b)Edificabilitat màxima

És de 2,25 m² de sostre/m² de parcel·la, excepte en les zones de menor intensitat diferencial establertes en les Normes Subsidiàries anteriors al Pla General.

El nombre màxim d'habitatges a cada parcel·la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificat de la parcel·la.

c)Ocupació màxima de parcel·la per l'edificació: 40% de la superfície del solar.



d) Superfície mínima de parcel·la: És de 1.000 m² per parcel·les per a edificis d'habitatges plurifamiliars i 400 m² per parcel·les per habitatges unifamiliars.

e) Amplada mínima de les parcel·les, en cap cas serà menor de 8 m.

f) Separacions de l'edificació als límits de la parcel·la: Serà la meitat de l'alçada de l'edifici.

No obstant si a les parcel·les veïnes hi ha mitgeres al descobert es permetrà que el nou cos d'edificació s'adapti al gàlib de la mitgera, en quin cas caldrà un Estudi de Detall.

Si hi ha diversos edificis en una parcel·la la separació entre ells serà igual a l'alçada del que la tingui més gran.

g) No s'admeten edificacions auxiliars.

h) Tanques: Seguiran les alineacions i rasants dels carrers. Es regiran pel que determina l'art. 158.5 d'aquesta normativa.

Art.174. Usos

Els usos permesos a la zona de l'Eixample en Densificació són:

Habitatge uni i plurifamiliar

Comercial, hotelier i oficines

Indústria equivalent a 1^a i 2^a categoria

Magatzems en general

Civil i cultural

Sanitat i religió.

CAPÍTOL QUART

ZONA TURÍSTICA PREEXISTENT (clau 15)

Art.175. Definició

1. Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà consolidat i edificat per a usos turístics.

2. S'hi preveuen dos tipus d'actuació amb la finalitat de potenciar l'actual servei turístic:

a) Manteniment dels actuals volums edificats.

b) Possibilitat de millora i augment d'intensitat d'edificació.

Art.176. Edificabilitat



1.El manteniment dels actuals volums edificats suposa que es fixen les alçades i ocupacions existents a cada zona.

2.Es permetrà l'augment del sostre existent en un 10% sempre que el total no superi l'edificabilitat neta de 1,8m²/m².

Les condicions edificatòries seran les de les claus 13a i 13b, d'acord amb les preexistències de l'entorn, i es concretaran per mitjà d'un Estudi de Detall.

En el cas de substitució de l'edifici existent podrà reordenar-se el mateix sostre edificable (1,8m²/m²) mitjançant un Estudi de Detall.

CAPÍTOL CINQUÈ

ZONA DE VERD PRIVAT PROTEGIT (clau 16)

Art.177.Definició

Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades lliures d'edificació i de domini privat.

Art.178.Actuacions permeses

En les finques subjectes a aquesta qualificació que estiguin edificades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, es podran fer obres de reforma i ampliació sense que la possible ampliació comporti un augment del volum preexistent en més d'un 10% ni sobrepassi l'altura absoluta de 9,15 m. sobre la cota natural del terreny ni s'acosti als límits de la finca en menys de 5m. En tot cas es mantindrà la vegetació existent i es substituirà la que es suprimeixi per motiu de les obres.

Quan la superfície de zona de verd privat protegit supera la superfície d'una hectàrea (unitat mínima de conreu en regadiu) es podrà construir un habitatge amb les mateixes condicions que estableix d'art.271 per als habitatges agrícoles.

Per tal de facilitar la conservació i el manteniment de construccions antigues, es preveu la possibilitat de rehabilitar o d'adaptar els usos actuals d'aquestes construccions, d'acord amb criteris funcionals.

Es mantindran els jardins, horts i espais lliures existents.

Art.179.Actuacions prohibides

No es permet modificar les cotes naturals en més o en menys de mig metre en les superfícies situades a menys de 3mts. de propietats veïnes.

Art.180.Usos

Habitatge unifamiliar.
Equipament de caràcter cultural.

CAPÍTOL SISÈ



ZONA DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS (clau 17)

Art.181.Definició

Aquesta zona deriva dels mecanismes de transformació d'ús establerts en les Normes Subsidiàries anteriors a aquest Pla General per a obtenir espais públics per a la gestió municipal i per a resoldre les afectacions.

La normativa es manté segons allò que s'establí en les esmentades Normes.

Art.182.Divisió en subzones

Aquesta zona ocupa tres subzones característiques diferents:

- a) Transformació vers espais públics.
- b) Reserva per a gestió municipal espais públics.
- c) Reserva per a gestió d'afectacions.

Art.183.Subzona de transformació vers espais públics.(clau 17a)

La subzona de transformació vers espais públics permet mantenir l'ús actual d'uns terrenys que estan subjectes a transformació vers ús públic.

Mentre el procés de transformació no estigui programat, es permet desenvolupar les activitats pròpies de les instal·lacions existents.

Art.184.Subzona de reserva per a gestió municipal d'espais públics (clau 17b)

La subzona de reserva per a gestió municipal d'espais públics es refereix a alguns lots de cessions gratuïtes obtingudes a través d'unitats d'actuació en sòl urbà respecte dels quals es concedeix a l'Administració la possibilitat de gestionar uns espais públics de més entitat o de millor emplaçament. En cas de fer-se efectiva la permuta, el solar considerat en aquesta zona passarà a incloure's en la unitat de zona veïna.

Art.185.Subzona de reserva per a gestió d'afectacions (clau 17c).

La subzona de reserva per a gestió d'afectacions es refereix a solars resultants de cessions obligatòries a través d'unitats d'actuació en sòl urbà, respecte dels quals es concedeix el domini a l'Administració per tal de facilitar la gestió d'afectacions d'edificis situats en l'àmbit o a l'entorn del solar considerat. En cas de fer-se efectiva l'adjudicació a la propietat afectada, la qualificació urbanística definitiva serà la de la zona veïna.

CAPÍTOL SETÈ

ZONA DE VOLUMETRIA CONSOLIDADA (clau 18)

Art.186.Definició



1. Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà consolidat i totalment edificat amb un tipus d'ordenació específica d'acord amb l'ordenament urbanístic anterior, i que no es recull en les presents Normes.
2. No s'hi preveu cap actuació, amb la finalitat de mantenir les actuals condicions d'edificació.
3. Només es permeten les actuacions de manteniment i les intervencions que no comportin cap alteració de l'estructura dels edificis ni increment de l'edificabilitat.
4. En els edificis aïllats es permetran actuacions de redistribució interior.
5. El nombre màxim d'habitatges a cada parcel·la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificat de la parcel·la.
6. En cas de substitució de l'edifici existent podrà reordenar-se el mateix sostre mitjançant un Estudi de Detall que adoptarà les condicions edificatòries i els usos de les claus 13a o 13a d'acord amb les preexistències de l'entorn.

CAPÍTOL VUITÈ

ZONA DE VOLUMETRIA PREFIXADA (clau 19)

Art.187.Definició

Aquesta zona comprèn les àrees on per la naturalesa de les condicions intrínseques o de l'entorn es defineix una ordenació volumètrica específica que es grafia en els plànols d'ordenació.

Art.188.Edificabilitat

1. L'edificabilitat es defineix per fixació directa d'un volum segons queda grafiat i acotat en els plànols corresponents, amb la indicació 19/n on n representa el nombre màxim de plantes.

El nombre màxim d'habitatges a cada parcel·la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificat de la parcel·la.

2. Els paràmetres reguladors seran els definits a l'article 173 apartats c), d) e) i f).

3. Les tanques de parcel·la seran segons es determina a l'article 164.9, i a l'art.158.5, segons els casos.

4. Els usos permesos a la zona de volumetria prefixada es regiran pel que disposa l'art.174 per a la zona d'Eixample en Densificació.

CAPÍTOL NOVÈ

ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (clau 20)

Art.189.Definició



Aquesta zona comprèn les àrees destinades preferentment a segona residència, realitzades seguint un tipus d'ordenació d'intensitat baixa.

Art.190.Divisió en subzones

En funció de la superfície de la parcel·la es distingeixen 4 subzones de diferent coeficient d'edificabilitat neta.

Clau subzona	Superfície de la parcel·la m ²	Edificabilitat neta m ² s/m ² s
20a/1 Intensiva densificada	200-400	0,7
20a/2 Intensiva	400-600	0,5
20a/3 Semi-intensiva	600-800	0,5
20a/4 Extensiva	més de 800	0,4

No es permeten parcel·les de superfície menor de 200 m².

Art.191.Forma de la parcel·la

1.La llargada mínima de façana de la parcel·la és de 15 metres en general i 10 metres per la 20a/1.

2.En cas de façana a un vial en corba es pot reduir la llargada mínima a 10 metres, però haurà de poder inscriure's a l'interior de la parcel·la un cercle de 15 metres de diàmetre.

Art.192.Ocupació màxima de parcel·la per l'edificació

En la subzona intensiva densificada podrà ser del 40% de la superfície de la parcel·la. En les altres subzones serà del 30%.

En totes les subzones les parcel·les que tinguin un pendent superior al 30% tenen l'ocupació restringida segons el següent quadre.

Pendent	Factor reducció
Del 30 al 50%.....	2/3
Del 50 al 100%.....	1/2
Més del 100%.....	no edificables

Art.193.Nombre de plantes i alçada reguladora màxima



1.El nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis.

2.L'alçada reguladora màxima en referència al nombre de plantes serà la següent:

Nº de plantes	Metres
PB.....	3,40
PB+1P.....	6,45

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

4.El punt de referència per a mesurar l'alçada reguladora màxima serà el centre de gravetat de la planta baixa o part d'aquesta a determinar segons les següents prescripcions:

a)En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes s'establiran amb una variació absoluta de més o menys de 1 metre en relació amb la cota natural del terreny.

b)Quan per causa del pendent del terreny sigui necessari projectar un edifici escalonat el volums d'edificació resultants i l'edificabilitat total no superarà els que resultarien d'edificar en terreny horitzontal. L'alçada reguladora es mesurarà per cada una de les parts escalonades de la planta baixa que tinguin diferent nivell.

Art.194.Separacions de l'edificació als límits de la parcel.la

Les separacions mínimes de l'edificació als diferents límits de parcel.la són:

a)5 metres de la façana (3 metres en la subzona 20a/1)

b)3 metres dels altres límits (2 metres en la subzona 20a/1)

c)En cas d'existir diferents edificacions en una mateixa parcel.la, la separació mínima entre elles serà la meitat de l'alçada de la més alta.

d)En les parcel.les de la subzona (20a/1) es permetrà l'agrupació d'habitatges en un nombre màxim de 2 en forma d'edifici aparionat sobre dues parcel.les que compleixin les condicions de parcel.lació establertes.

En el cas de la Unitat d'Actuació Valldemaniu II, ateses les seves condicions topogràfiques i formals, a les parcel.les que en nombre superior a 2 siguin objecte d'una única promoció i d'un mateix projecte unitari es permetrà eliminar la separació als límits laterals de les parcel.les centrals.

e)Les tanques de parcel.la seguiran allò que determina l'article 158.5.

Art.195.Edificis Auxiliars



1.S'admeten edificis auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la parcel.la i 2,50 metres d'alçada i coberts amb teulada obligatòriament.

2.Els edificis auxiliars han de mantenir les separacions establertes a l'article 194 a no se de que es constitueixin aprofitant el desnivell del terreny o en substitució del terrabuit ni no es rebassin en cap cas, l'alçada d'un metre del nivell natural del terreny.

Art.196.Usos admesos

1.Apart de l'ús residencial unifamiliar només s'admeten usos cívics culturals i religiosos.

2.En els edificis auxiliars els usos permesos són:

Garatges particulars.

Guarda i dipòsit de material de jardineria.

Instal.lacions tècniques per a piscines.

CAPÍTOL DESE

ZONA D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (Clau 21)

Art.197.Definició

Aquesta zona comprèn unes illes destinades a la construcció d'edificis per instal.lacions industrials, situats en àrees de sòl urbà industrial classificat en les Normes Subsidiàries anteriors a aquest Pla General.

En el Pla es defineixen dues subzones:

Clau (21a) ordenació industrial.

Clau (21b) ordenació industrial amb fixació d'alineacions d'edificació.

Art.198.Paràmetres de l'edificació en la subzona (21a)

Els paràmetres que defineixen les condicions edificatòries, llevat del que determina l'art.173.1c, en aquesta zona són:

Alçada màxima = 10 metres

Parcel.la mínima = 800 m²

Amplada mínima de parcel.la = 20 metres

Ocupació màxima de parcel.la =70%, l'espai no ocupable per l'edificació serà contigu a la via pública

Intensitat d'edificació neta = 1,1 m²/m²

Les tanques es regiran per allò que estableix l'art.158.5 d'aquesta normativa.

Art.199.Paràmetres de l'edificació en la subzona (21b)



Alçada màxima 10 m.

Parcel.la mínima 800 m2.

Amplada mínima de la parcel.la 20m, llevat el que determina l'art.173.1c.

Les tanques regiran pel que estableix l'art.158.5. d'aquesta normativa.

Edificabilitat neta: 1,1 m2/m2.

Alineació de l'edificació: prefixada i obligatòria segons el plànol d'ordenació.

CAPÍTOL ONZE

REGULACIÓ D'ÀREES

TÍTOL CINQUÈ

ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL SEGON

ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ. INT.1 (clau 22a)

CAPÍTOL TERCER

ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ. INT.2 (clau 22b)

CAPÍTOL QUART

ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBA. INT. 3 (clau 22c)

CAPÍTOL CINQUÈ

ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL



SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

CAPÍTOL SISÈ

DISPOSICIONS GENERALS

SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

CAPÍTOL SETÈ

DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL VUITÈ

DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

TÍTOL SISÈ

ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL SEGON

Sòl AGRÍCOLA PERMANENT (clau31)

CAPÍTOL TERCER

SÒL RÚSTIC (clau32)

CAPÍTOL QUART

ZONA FORESTAL DE CONSERVACIÓ (clau33)



CAPÍTOL CINQUÉ

AMBIT DEL PARC NATURAL DEL MONTNEGRE (CLAU34)

DISPOSICIONS ADDICIONALS